

Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

CNPJ nº 36.501.128/0001-86

no montante de, inicialmente, até

R\$750.000.000,00

(setecentos e cinquenta milhões de reais)

Registro CVM/SRE/RFI/2020/0047, em 28 de setembro de 2020

Código ISIN das Cotas: BRRZTRCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: ZRTR11

Tipos ANBIMA: FII Títulos e Valores Mobiliários Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Títulos e Valores Mobiliários



O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX ("Fundo")**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 36.501.128/0001-86, representado por seu administrador **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, no Praia de Botafogo, 228, 9º andar, s/n, inscrita no CNPJ sob nº 42.246.410/0001-55, 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 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("Administrador"), está realizando uma oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, no mínimo, 3.000.000 (três milhões) e, no máximo, 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) cotas ("Cotas"), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo ("Primeira Emissão"), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta") (sem considerar as Cotas do Lote Adicional) 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 CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472" e "Oferta", respectivamente).

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acessado em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder ("Cotas do 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 Definitivo (conforme definidos abaixo) e na legislação e regulamentação vigente. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo). Salvo exceções descritas na Seção "Termos e Condições da Oferta" (página 45 deste Prospecto), cada Investidor (conforme definido neste Prospecto) deverá subscrever a quantidade mínima de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). Não há valor máximo de aplicação por Investidor Institucional (conforme definido abaixo) em Cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício de direito de voto por parte dos detentores de Cotas do Fundo.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Termo de Constituição do Aquiles BP Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019 ("Instrumento Particular de Constituição"). Posteriormente, (i) em 10 de agosto de 2020, foi celebrado o "Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Aquiles BP Fundo de Investimento Imobiliário" ("Instrumento Particular de Primeira Alteração"), por meio do qual o Administrador aprovou, dentre outros, (a) alterações ao regulamento do Fundo; e (b) a Oferta e a Primeira Emissão; (ii) em 20 de agosto de 2020, foi celebrado o "Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax"; e (iii) em 03 de setembro de 2020 foi celebrada o "Instrumento Particular de 3ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax" por meio do qual o Administrador aprovou a versão atualizada do regulamento do Fundo ("Regulamento", "Instrumento Particular de Segunda Alteração" e "Instrumento Particular de 3ª Alteração", respectivamente).

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. O Fundo encontra-se registrado pela CVM, sob nº CVM/SRE/RFI/2020/0047.

A Oferta será realizada 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 endereço na cidade de São Paulo, Estado do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Adolpho de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ sob nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"), na qualidade de instituição intermediária responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução da CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais (conforme definidas neste Prospecto), credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"). Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto) dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial Por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido ("Procedimento de Alocação"). Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR SIGNIFICATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 103 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

As Cotas serão registradas para (I) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (II) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

A gestão ativa da carteira do Fundo será realizada de forma ativa pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.461, expedido em 20 de dezembro de 2010 ("Gestor"), observado disposto no "Contrato de Gestão de Carteira de Fundo de Investimento Imobiliário", celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor ("Contrato de Gestão"), e o Regulamento.

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de construção judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico ("Ativos Alvo Imóveis"), e, complementarmente, nos seguintes ativos ("Ativos Alvo"): (i) 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, cédulas imobiliárias rurais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII (conforme definido neste Prospecto); (ii) 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; (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como ativo subjacente, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e (vii) letras imobiliárias garantidas. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO VER ITEM "OBJETIVO DO FUNDO" NA PÁGINA 73 DESTES PROSPECTO.

A Oferta é destinada a (i) Pessoas físicas ou jurídicas, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional ("Investidores Não Institucionais"); e (ii) 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens de investimento, por meio de carta proposta direcionada ao Coordenador Líder, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"), e, em conjunto com os Investidores Não Institucionais, "Investidores". Não há valor máximo de aplicação por Investidor Institucional em Cotas do Fundo. Não será admitida a aquisição de Cotas por pessoas físicas ou jurídicas estrangeiras ou por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto).

O investimento em cotas de FII representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa de valores, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definida neste Prospecto). O investimento em cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez de suas cotas, a volatilidade do mercado de capitais e aos ativos integrantes da carteira do fundo. Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", na página 85 deste Prospecto, para avaliação dos riscos aos quais o Fundo está exposto, bem como daqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

O REGISTRO DA OFERTA FOI CONCEDIDO EM 28 DE SETEMBRO DE 2020 PELO OFÍCIO Nº 281/2020/CVM/SRE/GER-1, SOB O Nº CVM/SRE/RFI/2020/0047.

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

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

ESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE AS COTAS DO FUNDO SEJAM ADMITIDAS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE RESERVAS PARA SUBSCRIÇÃO DAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE DISTRIBUIÇÃO DE COTAS.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 85 A 112.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.

Não há garantia de que o tratamento aplicável aos Cotistas, quando da amortização/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 na presente data, vide item Tributação Aplicável ao Fundo na página 109 deste Prospecto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Qualquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e este Prospecto poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, ao Administrador e à CVM.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, SEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TUDO INVESTIDOR, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATENSTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE, CUJA FORMA DE CÁLCULO CONSTA DA PÁGINA 78 DESTES PROSPECTO, DEVIDAS PELO FUNDO, 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 NO FUNDO.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



ASSESSOR LEGAL DO GESTOR



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



A data deste Prospecto Definitivo é 28 de setembro de 2020

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES.....	5
SUMÁRIO DA OFERTA.....	21
IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	41
TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	45
Características da Oferta.....	45
A Oferta	45
Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas	45
Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta	45
Lote Adicional	45
Distribuição Parcial.....	45
Regime de distribuição das Cotas	46
Preço de Subscrição	47
Forma de subscrição e integralização	47
Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo	47
Características, vantagens e restrições das Cotas.....	47
Público Alvo da Oferta.....	48
Destinação dos recursos	48
Pedidos de Reserva.....	51
Período de Distribuição	51
Procedimento de Alocação	51
Registro da Oferta.....	52
Plano de Distribuição	52
Oferta Não Institucional	54
Critério de colocação da Oferta Não Institucional	56
Oferta Institucional.....	57
Critério de colocação da Oferta Institucional	58
Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	58
Alocação e liquidação da Oferta	59
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	60
Negociação e custódia das Cotas na B3.....	61
Inadequação de investimento	62
Contrato de Distribuição	62
Regime de distribuição das Cotas	63
Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais.....	63
Data de Liquidação.....	63
Instituições Participantes da Oferta.....	63
Cronograma indicativo da Oferta	65
Demonstrativo dos custos da Oferta	67
Condições da Oferta	68
Outras informações.....	68
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	69
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo	69
O FUNDO DE INVESTIMENTO RIZA TERRAX	73
Base Legal	73
Duração	73
Público Alvo	73
Objetivo	73
Obrigações do Administrador.....	73
Política de investimentos.....	74
Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes	75
Taxa de Administração.....	77
Taxa de Performance.....	78
Política de distribuição de resultados.....	78
Perfil do Administrador	79
Perfil do Coordenador Líder	79

Perfil do Gestor	80
FATORES DE RISCO	85
I. RISCOS ASSOCIADOS AO MERCADO, AO BRASIL, A FATORES MACROECONÔMICOS E A EVENTOS EXTRAORDINÁRIOS.....	85
Riscos de Mercado:.....	85
Riscos relacionados à inflação e medidas governamentais para contê-la:.....	87
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:	87
Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países:.....	87
Riscos relacionados ao investimento em Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário:	88
Risco de crédito:.....	88
Riscos de Liquidez:	89
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação tributária (risco tributário):.....	89
Riscos de alterações nas práticas contábeis:.....	90
Riscos relacionados à variação cambial:	90
Risco regulatórios:	91
Risco decorrente de alterações do Regulamento:.....	91
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor:.....	91
Risco de diluição:.....	91
Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos Alvo:.....	92
Risco de Desenquadramento:	92
Riscos atrelados ao Prospecto ou ao Estudo de Viabilidade:.....	92
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:.....	93
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento nos Ativos Alvo e nos Ativos Alvo Imóveis:	93
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:	93
Riscos jurídicos:	94
Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis:...	94
Risco proveniente do uso de derivativos:.....	94
Risco relativo à concentração e pulverização:	94
Risco de governança:	95
Risco relativo a novas emissões de Cotas:	95
Risco de restrição na negociação:	96
Risco de disponibilidade de caixa:	96
Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:	96
Risco de Concentração da Carteira:	96
Risco do Investimento nos Ativos Alvo:	97
Risco relativo à cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:	97
Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:	97
Riscos relativos à rentabilidade do investimento	98
Risco operacional:	98
Risco de conflito de interesse:	98
II RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS:..	99
Risco de regularidade dos imóveis:	99
Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Alvo Imóveis:	99
Risco de não contratação de seguro:.....	100
Risco de sinistro:	100
Risco de desapropriação:	101
Risco do arrendatário:.....	101
Risco de vacância:	101
Risco de desvalorização dos imóveis:.....	101
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:..	102

Risco de contingências ambientais:.....	102
Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:.....	102
III. RISCOS RELATIVOS À OFERTA.....	103
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta e Distribuição Parcial:.....	103
Risco da não colocação do Montante Mínimo:.....	103
Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta:.....	103
Participação de Participantes Especiais na Oferta:.....	104
Risco de falha de liquidação pelos Investidores:.....	104
Informações contidas neste Prospecto Definitivo	104
IV. DEMAIS RISCOS.....	105
REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	109
I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo	109
A) IOF/Títulos	109
B) IOF/Câmbio	109
C) IR	109
(i) Cotistas residentes no Brasil	109
(ii) Cotistas residentes no exterior	110
II. Tributação aplicável ao Fundo	111
A) IOF/Títulos	111
B) IR	111
C) Outras considerações	112
RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS	
COM O FUNDO E COM A OFERTA.....	115
Relacionamento do Administrador/Custodiante/ Escriturador com	
o Coordenador Líder.....	115
Relacionamento do Administrador/Custodiante/ Escriturador com o Gestor	115
Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor	115
Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder	116
Relacionamento do Auditor Independente com o	
Administrador/Custodiante/ Escriturador	116
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor	116
ANEXOS	117
Anexo I - Instrumento de Constituição do Fundo e Instrumento Particular de Primeira Alteração, que aprovou a Primeira Emissão e a Oferta	119
Anexo II - Instrumento Particular de Segunda Alteração, que aprovou a versão em vigor do Regulamento	177
Anexo III - Instrumento Particular de Terceira Alteração, que aprovou a versão em vigor do Regulamento	227
Anexo IV - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400	277
Anexo V - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	281
Anexo VI - Estudo de Viabilidade	285

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

Para os fins deste Prospecto Definitivo, os termos e expressões iniciados em letra maiúscula terão os significados atribuídos a eles abaixo.

Outros termos e expressões iniciados em letra maiúscula e contidos neste Prospecto Definitivo que não tenham sido definidos nesta Seção terão o significado que lhes for atribuído no Regulamento.

<u>“Administrador”</u>	PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO , instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017.
<u>“ANBIMA”</u>	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>“Anúncio de Encerramento”</u>	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Anúncio de Início”</u>	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
<u>“Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional”</u>	O valor máximo a ser subscrito por cada Investidor Não Institucional no contexto da Oferta, que será de 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional, observado que a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 45 deste Prospecto Definitivo, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 56 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Aplicação Mínima Inicial por Investidor”</u>	O valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, atribuídas ao

Investidor Não Institucional poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 58 deste Prospecto Definitivo.

<u>"Aplicações Financeiras"</u>	Significam: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.
<u>"Assembleia Geral de Cotistas"</u>	Indistintamente, uma Assembleia Geral Ordinária, uma Assembleia Geral Extraordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Extraordinária"</u>	Qualquer Assembleia Geral de Cotistas que não seja uma Assembleia Geral Ordinária ou uma Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.
<u>"Assembleia Geral Ordinária"</u>	A Assembleia Geral de Cotistas que deverá ser realizada, ordinariamente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social do Fundo e que deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.
<u>"Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária"</u>	Assembleia Geral Ordinária e Assembleia Geral Extraordinária, realizadas em conjunto.
<u>"Ativos"</u>	Significam as Aplicações Financeiras e os Ativos Alvo.
<u>"Ativos Alvo"</u>	Significam, em conjunto: (i) 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, cédulas imobiliárias rurais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (ii) 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; (iii) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário 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; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e (vii) letras imobiliárias garantidas.

Os Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

“Ativos Alvo Imóveis”

Significam os imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico.

Os Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições: (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade; (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis serão exercidas pela Empresa de Avaliação, nos termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. Adicionalmente, os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual a ser realizada pela Empresa de Avaliação. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

“Auditor Independente”

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES, inscrita no CNPJ sob o nº 10.930.108/0001-65, com endereço na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Engenheiro Luiz Carlos Berrini, nº 105, 12º andar, Cidade Monções, CEP 04571-900, empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.

<u>"Aviso ao Mercado"</u>	O aviso ao mercado da Oferta, divulgado em 24 de agosto de 2020 nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, elaborado nos termos dos artigos 53 e 54-A da Instrução CVM 400.
"B3"	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
"BACEN"	O Banco Central do Brasil.
<u>"Boletim de Subscrição"</u>	O documento que formaliza a subscrição de Cotas pelos Cotistas.
<u>"Capital Autorizado"</u>	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R\$10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais).
<u>"Carta Convite"</u>	E a carta convite por meio da qual os Participantes Especiais irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-los na celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"CMN"	Conselho Monetário Nacional.
"CNPJ"	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme em vigor.
<u>"Código Civil"</u>	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.
<u>"Código ANBIMA"</u>	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, conforme vigente.
<u>"Contrato de Distribuição"</u>	Significa o "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, com a interveniência do Gestor e o Coordenador Líder, em 20 de agosto de 2020, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais a Oferta será realizada.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	Contrato celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, e o Gestor para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo.
<u>"Coordenador Líder" ou "XP Investimentos"</u>	XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço 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 sob o nº 02.332.886/0001-04.
<u>"Cotas"</u>	As cotas da Primeira Emissão, emitidas pelo Fundo, sob a forma nominativa e escritural, que correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.

<u>“Cotas do Lote Adicional”</u>	São as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional.
<u>“Cotistas”</u>	Os investidores que venham a adquirir Cotas de emissão do Fundo.
<u>“Critérios de Restituição de Valores”</u>	Quaisquer valores restituídos aos Investidores nos termos deste Prospecto serão acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i> , a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero.
<u>“Custodiante”</u>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<u>“CVM”</u>	A Comissão de Valores Mobiliários - CVM.
<u>“Data de Emissão”</u>	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a Data de Liquidação.
<u>“Data de Liquidação”</u>	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto Definitivo, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
<u>“DDA”</u>	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
<u>“Decreto nº 6.306/07”</u>	Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007.
<u>“Dia(s) Útil(eis)”</u>	Qualquer dia, de segunda a sexta-feira, exceto feriados de âmbito nacional, no estado ou na cidade de São Paulo, ou dias em que, por qualquer motivo, não houver expediente na B3.
<u>“Distribuição Parcial”</u>	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas colocadas no âmbito da Oferta, uma vez subscritas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item “Distribuição Parcial” abaixo e a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 45 deste Prospecto Definitivo
<u>“Empresa de Avaliação”</u>	Significa a empresa especializada que realizará as atividades de análise prévia do valor e de avaliação anual dos Ativos Alvo Imóveis, nos termos do Regulamento e do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

<u>“Escriturador”</u>	O Administrador, conforme acima qualificado.
<u>“Estudo de Viabilidade”</u>	É o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 2.4 do Anexo II da Instrução CVM 472, conforme constante do Anexo VI deste Prospecto.
<u>“FII” ou “Fundo de Investimento Imobiliário”</u>	Fundo de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e Instrução CVM 472.
<u>“Fundo”</u>	Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86.
<u>“Gestor” ou “Riza”</u>	RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA , com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010.
<u>“Governo”</u>	Governo da República Federativa do Brasil.
<u>“Instituições Participantes da Oferta”</u>	Em conjunto, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais.
<u>“Instrução CVM 400”</u>	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 472”</u>	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 494”</u>	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 505”</u>	Instrução da CVM nº 505, de 27 e setembro de 2011, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 539”</u>	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada.
<u>“Instrução CVM 555”</u>	Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>“Instrumento Particular de Constituição do Fundo”</u>	“Instrumento Particular de Termo de Constituição do Aquiles BP Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 11 de dezembro de 2019.
<u>“Instrumento Particular de Primeira Alteração”</u>	“Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Aquiles BP Fundo de Investimento Imobiliário”, celebrado pelo Administrador em 10 de agosto de 2020.

<u>"Instrumento Particular de Segunda Alteração"</u>	"Instrumento Particular de 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", celebrado pelo Administrador em 20 de agosto de 2020.
<u>"Instrumento Particular de Terceira Alteração"</u>	"Instrumento Particular de 3ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", celebrado pelo Administrador em 03 de setembro de 2020.
<u>"Investidores"</u>	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente, no âmbito da Oferta. Não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 58 deste Prospecto Definitivo.
<u>"Investidores Institucionais"</u>	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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas, por meio de carta proposta direcionada ao Coordenador Líder, 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.
<u>"Investidores Não Institucionais"</u>	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional.
<u>"IOF/Câmbio"</u>	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
<u>"IOF/Títulos"</u>	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
<u>"IR"</u>	Imposto de Renda.
<u>"Lei nº 6.404/76"</u>	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

"Lei nº 8.668/93"

Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993.

"Lei nº 9.779/99"

Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

"Limite de Concentração"

Conforme o Artigo 2.2 do Regulamento, (i) caso o Fundo tenha um Patrimônio Líquido de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), (a) nenhum Ativo Alvo Imóvel poderá ser adquirido por valor superior a 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (b) os Ativos Alvo Imóveis, localizados no mesmo estado, não poderão representar, conjuntamente, mais de 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (c) os arrendatários dos Ativos Alvo Imóveis pertencentes a um mesmo grupo econômico não poderão representar, conjuntamente, mais que 30% (trinta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (d) o Fundo deverá ter um mínimo de 3 (três) Ativos Alvo; (ii) caso o Fundo tenha um Patrimônio Líquido entre R\$ 300.000.000,01 (trezentos milhões de reais e um centavo) e R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), (a) nenhum Ativo Alvo Imóvel poderá ser adquirido por valor superior a 27,5% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (b) os Ativos Alvo Imóveis, localizados no mesmo estado, não poderão representar, conjuntamente, mais de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (c) os arrendatários dos Ativos Alvo Imóveis pertencentes a um mesmo grupo econômico não poderão representar, conjuntamente, mais que 27,5% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (d) o Fundo deverá ter um mínimo de 4 (quatro) Ativos Alvo; e (iii) caso o Fundo tenha um Patrimônio Líquido acima de R\$ 400.000.000,01 (quatrocentos milhões de reais e um centavo), (a) nenhum Ativo Alvo Imóvel poderá ser adquirido por valor superior a 27,5% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (b) os Ativos Alvo Imóveis, localizados no mesmo estado, não poderão representar, conjuntamente, mais de 40% (quarenta por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; (c) os arrendatários dos Ativos Alvo Imóveis pertencentes a um mesmo grupo econômico não poderão representar, conjuntamente, mais que 27,5% (vinte e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo; e (d) o Fundo deverá ter um mínimo de 5 (cinco) Ativos Alvo.

Sem prejuízo do disposto acima, até que o Fundo realize sua segunda oferta de cotas, o Fundo poderá manter até 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio líquido concentrado em um único ativo, localizado no Estado do Piauí. Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em quaisquer dos casos supracitados, os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ser fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente, sem a necessidade de instituição de regimes de servidões de passagem do mesmo arrendatário para acesso ao respectivo Ativo Alvo Imóvel; e (ii) estar localizados no território nacional.

<u>"Lote Adicional"</u>	São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, conforme faculdade prevista no artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.
<u>"Montante Inicial da Oferta"</u>	Montante inicial de até R\$ 750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), correspondente a, inicialmente, até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
<u>"Montante Mínimo da Oferta"</u>	O volume mínimo da Oferta será de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas.
<u>"Oferta"</u>	Oferta pública de distribuição primária de Cotas da Primeira Emissão do Fundo.
<u>"Oferta Institucional"</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais, observado que apenas as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio da formalização de ordens de investimento apresentadas ao Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
<u>"Oferta Não Institucional"</u>	A Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais.
<u>"Participantes Especiais"</u>	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 por meio de Carta Convite, para auxiliarem na distribuição das Cotas da Primeira Emissão, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

<u>“Patrimônio Líquido”</u>	Significa a soma do disponível, mais o valor da carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
<u>“Pedido de Reserva”</u>	Significa cada formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, observados os procedimentos de reserva descritos nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400 inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão desconsiderados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio de novos Pedidos de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
<u>“Período de Distribuição”</u>	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
<u>“Período de Reserva”</u>	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 14 de setembro de 2020 (inclusive) e 28 de setembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto Definitivo.
<u>“Pessoas Ligadas”</u>	Para fins da Oferta, serão pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto, contrato social, ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, 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.

“Pessoas Vinculadas”

Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTE PROSPECTO.**

“Plano de Distribuição”

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 52 deste Prospecto Definitivo.

“Preço de Subscrição”

O preço de cada Cota do Fundo objeto da Primeira Emissão, equivalente a R\$100,00 (cem reais), o qual foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

“Primeira Emissão”

A 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

<u>"Procedimento de Alocação"</u>	É o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em que quantidade, das Cotas do Lote Adicional.
<u>"Prospecto Definitivo"</u>	Este Prospecto Definitivo da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax.
<u>"Prospecto Preliminar"</u>	O Prospecto Preliminar da Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax.
<u>"Prospecto"</u>	Indistintamente, este Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
<u>"Público Alvo da Oferta"</u>	Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.
<u>"Regulamento"</u>	O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Terceira Alteração.
<u>"Reserva de Contingência"</u>	Reserva de contingência que poderá ser constituída para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da utilização de caixa do Fundo. Tais despesas são, exemplificadamente e sem qualquer limitação, descritas a seguir: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) correção do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários; (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas; (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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.

“Taxa de Administração”

Tem o significado atribuído na página 77 deste Prospecto Definitivo.

“Taxa de Performance”

Tem o significado atribuído na página 78 deste Prospecto Definitivo.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”

Significa o termo de adesão ao Contrato de Distribuição celebrado pelos Participantes Especiais, representados pela B3, para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas no âmbito da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Definitivo, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "Fatores de Risco" nas páginas 85 a 112 deste Prospecto Definitivo. Recomenda-se aos investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Cotas.

Fundo	Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax.
Administrador	Plural S.A. Banco Múltiplo.
Gestor	Riza Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Autorização	Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta, dentre outros, foram aprovados por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração do Fundo.
Número da Emissão	1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional, considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota, 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 total de Cotas da Oferta	Inicialmente, até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta. Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo.
Montante Mínimo da Oferta	R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões) de Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada por meio do Sistema de Distribuição de Ativos - DDA, administrado e operacionalizado pela B3.
Destinação dos recursos	Observada a política de investimentos do Fundo, prevista no Capítulo 3 do Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais serão destinados à aplicação pelo Fundo primordialmente em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis,

a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, **observado o previsto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto Definitivo.**

**Características,
vantagens e restrições
das Cotas**

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo 5, do Regulamento (i) são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural; (ii) não são resgatáveis; (iii) 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; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) 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.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(iii)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Preço de Subscrição	R\$100,00 (cem reais) por Cota, o qual será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à Data de Liquidação.
Regime de distribuição das Cotas	As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos do Contrato de Distribuição.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor.

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização durante o Período de Reserva será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos que seriam auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção "Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto Definitivo.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 103 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, incluindo aqueles que sejam Pessoas Vinculadas, integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "Termos e Condições da Oferta" na página 45 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial Por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O Procedimento de Alocação terá início tão somente após a concessão de registro da Oferta pela CVM e divulgação, nos termos do presente Prospecto, do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, observado o "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 65 deste Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Período de Distribuição

O prazo de distribuição pública das Cotas é de até 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, 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, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma

Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Para maiores informações sobre o Plano de Distribuição, veja a Seção “3. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 52 deste Prospecto Definitivo.

Reservas

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no Pedido de Reserva, entre outras informações, a quantidade de Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional.

Pedido de Reserva

Significa cada formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, observados os procedimentos de reserva descritos nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, firmado por Investidores Não Institucionais, inclusive por aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Reserva, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão desconsiderados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio de novos Pedidos de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 14 de setembro de 2020 (inclusive) e 28 de setembro de 2020 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 65 deste Prospecto Definitivo.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção “Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional” na página 54 e seguintes deste Prospecto Definitivo.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) administradores ou controladores das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário das Instituições Participantes da

Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Reserva.

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

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional” na página 56 deste Prospecto Definitivo.

**Investidores
Institucionais**

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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, por meio de carta proposta direcionada aos Coordenador Líder, 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.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos descritos neste Prospecto. **Para maiores informações sobre a Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional” na página 57 deste Prospecto Definitivo.**

**Critério de Colocação da
Oferta Institucional**

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional” na página 58 deste Prospecto Definitivo.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal(is) Cota(s) depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Escriturador

O Administrador, conforme acima qualificado.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes. O registro da Oferta na CVM foi requerido em 17 de julho de 2020.

Negociação e Custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, 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. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este 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 se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, 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 Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável. Caso, na Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Para mais informações acerca da alocação e liquidação financeira das Cotas ver seção "Alocação e Liquidação da Oferta" na página 59 deste Prospecto.

**Alteração das
Circunstâncias,
Revogação ou
Modificação, Suspensão
ou Cancelamento da
Oferta**

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da

Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do 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.

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 subseqüente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor 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.

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 resiliado, 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 Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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.

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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido 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 subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor 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.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

Aplicação Mínima Inicial por Investidor

250 (duzentas e cinquenta) Cotas, totalizando a importância de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por Investidor, observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 56 deste Prospecto Definitivo.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de

Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, o Fundo investirá nos Ativo Alvo Imóveis, que são destinados à produção agropecuária, de modo que o investimento das Cotas do Fundo não é recomendado aos Investidores que não desejam correr os riscos relacionados à atividade agropecuária. Por fim, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 112 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. **A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

Fatores de risco

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 112 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À OFERTA E À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

Informações adicionais

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, ao Gestor, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 68 deste Prospecto Definitivo.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**2. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DOS
DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**

Administrador/Custodiante e Escriturador

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907

CEP 22250-040, Rio de Janeiro- RJ

At.: Administração Fiduciária

Telefone: (11) 3206-8340

E-mail: client-services@bancoplural.com

Website: www.bancoplural.com

Coordenador Líder

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

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte),
Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Departamento de Mercado de Capitais /

Departamento Jurídico

Telefone: (11) 4871-4448

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

Website: www.xpi.com.br

Gestor

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar

CEP 04552-04 - São Paulo - SP

At.: Paulo Victor Mesquita Prado

Telefone: (11) 4420-4800

E-mail: operacional@rizaasset.com

Website: <https://riza-asset.web.app/home>

Assessores Legais do Gestor

VAZ, BURANELLO, SHINGAKI & OIOLI ADVOGADOS

Rua Gomes de Carvalho, 1108, 10º andar, Vila Olímpia
CEP 04547-004 – São Paulo – SP
At.: José Alves Ribeiro Júnior / Rafael Toni /
Leonardo Aguiar S. Pontes
Telefone: (11) 3043-4999
E-mail: jrubeiro@vbso.com.br / rtoni@vbso.com.br
/ lpontes@vbso.com.br
Website: www.vbso.com.br

Assessores Legais do Coordenador Líder

LEFOSSE ADVOGADOS

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar, Itaim Bibi
CEP 04533-014 - São Paulo – SP
At.: Roberto Zarour / Bruno Massis
Telefone: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com /
bruno.massis@lefosse.com
Website: www.lefosse.com

Auditor Independente do Fundo

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES

Avenida Voluntários da Pátria, 89, 5º andar, Botafogo

CEP 22270-000 – Rio de Janeiro - RJ
At.: Auditoria de Fundos
Telefone: (21) 3529-9150
E-mail: grantthornton.brasil@br.gt.com
Website: www.grantthornton.com.br

3. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

Características da Oferta

A Oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Primeira Emissão de Cotas

A Oferta e a Primeira Emissão, dentre outros, foram aprovadas por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração.

Montante Inicial da Oferta e quantidade de Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública primária de, inicialmente, até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), 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.

Lote Adicional

O Fundo poderá, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um Lote Adicional de Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, ou seja, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Primeira Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas, ou seja, em até R\$150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a até 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas

durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor da Oferta terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor da Oferta deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Cotas equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas subscritas por tal investidor.

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas, referido preço de integralização durante o Período de Reserva será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos que seriam auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, mesmo que tenha ocorrido a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores da Oferta que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção "Destinação dos Recursos", na página 48 deste Prospecto Definitivo.

Para maiores informações sobre a Distribuição Parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Mínima da Oferta", na página 103 deste Prospecto Definitivo.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição no valor de R\$100,00 (cem reais) foi aprovado pelo Administrador por meio do Instrumento Particular de Primeira Alteração, e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Forma de subscrição e integralização

As Cotas serão subscritas durante todo o Período de Distribuição utilizando-se os procedimentos do DDA. Os Investidores considerados Pessoas Vinculadas deverão indicar em seus respectivos Pedidos de Reserva e/ou Boletins de Subscrição a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

Limites de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo

O máximo de aplicação em Cotas da Primeira Emissão pelos Investidores Não Institucionais será de 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, observado que a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 56 deste Prospecto Definitivo.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de Emissão do Fundo pelos Investidores Institucionais, respeitado o Montante Inicial da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Não obstante, ficando desde já ressaltado que, 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 emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo, conforme disposto no Capítulo 5 do Regulamento, (i) são de classe única, correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido e terão a forma nominativa e escritural; (ii) não são resgatáveis; (iii) 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; (iv) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (v) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vi) 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.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(iii)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos da legislação específica.

De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e a Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Instrução CVM 494.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público Alvo da Oferta são Investidores da Oferta. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 112 deste Prospecto, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Primeira Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento.

Destinação dos recursos

Os recursos da presente Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Cotas Adicionais, serão destinados para a aplicação primordialmente em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observado o Limite de Concentração estabelecido neste Prospecto Definitivo e na política de investimento do Fundo, prevista no Capítulo 3 do Regulamento do Fundo.

Observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, as disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, nos termos do Regulamento, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Todas as disponibilidades financeiras do Fundo são aplicadas tendo por objeto principal o investimento para a aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, desde que atendam aos critérios definidos na política de investimentos do Fundo.

Conforme apontado no Estudo de Viabilidade constante da página 171 do presente Prospecto, embora Gestora tenha iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições, que serão realizadas com os recursos captados com a Oferta, até o momento não foram firmados quaisquer contratos definitivos. Adicionalmente, não serão adquiridos Ativos Alvo Imóveis que sejam empreendimentos em construção e/ou desenvolvimento. Os Ativos Alvo Imóveis que poderão vir a ser adquiridos, no entanto, são os abaixo identificados:

- **Fazenda 1**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Sorriso - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 183,7 MM
4. Valor negociado: R\$ 90 MM
5. Área total: 4.347 hectares
6. Área explorada: 3.110 hectares
7. Matrículas: 7
8. Culturas atuais: Soja e Milho com potencial para algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: às margens da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 20 anos

- **Fazenda 2**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Sorriso - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 94,8 MM
4. Valor negociado: R\$ 70 MM
5. Área total: 2.597 hectares
6. Área explorada: 2.089 hectares
7. Matrículas: 1
8. Culturas atuais: Soja, Milho e Cana, potencial para Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: às margens da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 12 anos

- **Fazenda 3**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Nova Ubiratã - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 76 MM
4. Valor negociado: R\$ 62 MM
5. Área total: 2.410 hectares
6. Área explorada: 1.860 hectares
7. Matrículas: 5
8. Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
9. Irrigação: 120 hectares
10. Logística: Menos de 20km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 12 anos

- **Fazenda 4**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Porto Alegre do Norte - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 48 MM
4. Valor negociado: R\$ 41.5 MM
5. Área total: 3.697 hectares
6. Área explorada: 2.387 hectares
7. Matrículas: 3
8. Culturas atuais: Soja, Milho e Potencial para Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 50km da rodovia
11. Consolidação: Aberta a mais de 12 anos

- **Fazenda 5**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Rio Verde - GO
3. Avaliação de mercado*: R\$ 44,3 MM
4. Valor negociado: R\$ 23,4 MM
5. Área total: 739 hectares
6. Área explorada: 621 hectares
7. Matrículas: 3
8. Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
9. Irrigação: 360 hectares
10. Logística: Menos de 5km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 12 anos

- **Fazenda 6**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Serranópolis - GO
3. Avaliação de mercado*: R\$ 129,7 MM
4. Valor negociado: R\$ 50 MM
5. Área total: 2.410 hectares
6. Área explorada: 1.636 hectares
7. Matrículas: 4
8. Culturas atuais: Soja e Milho
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 5km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 12 anos

- **Fazenda 7**

1. Estratégia: Financiamento à Aquisição
2. Localização: Bom Jesus - PI
3. Avaliação de mercado*: R\$ 291,5 MM
4. Valor negociado: R\$ 120 MM
5. Área total: 12.272 hectares
6. Área explorada: 7.848 hectares
7. Matrículas: 1
8. Culturas atuais: Soja e Milho e Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 20 km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio a mais de 12 anos

- **Fazenda 8**

1. Estratégia: Financiamento à Aquisição
2. Localização: Buriticupu - MA
3. Avaliação de mercado*: R\$ 33,61 MM
4. Valor negociado: R\$ 40,13 MM
5. Área total: 1.527 hectares
6. Área explorada: 1.523 hectares
7. Matrículas: 2
8. Culturas atuais: Soja e Milho
9. Irrigação: Não
10. Logística: Margem de rodovia
11. Consolidação: Aberta a mais de 12 anos

* Os valores indicados no item "Avaliação de Mercado" foram definidos com base em laudo de avaliação preparado pela empresa avaliadora Terra Soluções Ambientais e Agrárias Ltda. Em sua análise a empresa considerou dados do mercado imobiliário local, adequando-os às características próprias do respectivo imóvel. A avaliação considerou exclusivamente a terra nua do imóvel, independente da existência de benfeitorias, sendo que o respectivo valor foi apurado com base em pesquisa de valores de terra realizada junto a corretores, agentes imobiliários e/ou profissionais habilitados no mercado imobiliário da região geoeconômica de cada imóvel, desconsiderando-se eventuais dívidas, ônus ou gravames. Por fim, cabe destacar que a avaliação considerou o valor bruto dos imóveis, incluindo despesas e impostos aplicáveis em caso de venda.

Pedidos de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, indicará no(s) seu(s) Pedido(s) de Reserva, entre outras informações, (i) a quantidade de Cotas e o volume financeiro que pretende subscrever em Cotas (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão desconsiderados.

Os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio de novos Pedidos de Reserva. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional.

Período de Distribuição

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima

Por Investidor Não Institucional, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional.

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

O Procedimento de Alocação terá início tão somente após a concessão de registro da Oferta pela CVM e divulgação, nos termos do presente Prospecto, do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, observado o "Cronograma Indicativo da Oferta", na página 65 deste Prospecto Definitivo.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Registro da Oferta

A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472, do Código ANBIMA e das demais leis, regulamentações e disposições legais aplicáveis ora vigentes.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, 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 de distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização do Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, serão realizadas apresentações para potenciais Investidores, durante as quais será disponibilizado o Prospecto Preliminar;

- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos da Instrução CVM 400 e da Deliberação da CVM n.º 818, de 30 de abril de 2019;
- (iv) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (v) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Não Institucional", na página 54 deste Prospecto Definitivo;
- (vi) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional", na página 57 deste Prospecto Definitivo;
- (vii) no mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas;
- (viii) até o Dia Útil imediatamente anterior à data de realização do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder receberá as ordens de investimento por Investidores Institucionais indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional;
- (ix) será conduzido pelo Coordenador Líder, no âmbito da Oferta, Procedimento de Alocação, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM 400 e do Contrato de Distribuição, para (a) a verificação, junto aos potenciais Investidores, da demanda pelas Cotas, (b) a alocação das Cotas, e, (c) em caso de excesso de demanda, definição, a critério dos Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas;
- (x) concluído o Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Cotas, sendo que a B3 deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas;
- (xi) 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;
- (xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Reserva ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Reserva ou ordens de investimento, conforme o caso, bem como a declaração de investidor qualificado ou investidor profissional prevista na Instrução CVM 539, conforme o caso;

- (xiii) o Montante Inicial da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, poderá ser distribuído durante todo o Período de Distribuição, mediante a celebração, pelo Investidor, do respectivo Boletim de Subscrição e do termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco, os quais poderão ser celebrados pelas Instituições Participantes da Oferta, na qualidade de procuradoras nomeadas pelos Investidores, por meio dos respectivos Pedidos de Reserva ou das ordens de investimento, conforme o caso, sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento e dos Pedidos de Reserva, a critério do Administrador e do Gestor, em conjunto com o Coordenador Líder. Todo Investidor, ao ingressar no Fundo, deverá atestar, por meio da assinatura do termo de adesão ao Regulamento, que recebeu exemplar dos Prospectos e do Regulamento, que tomou ciência dos objetivos do Fundo, de sua política de investimento, da composição da carteira e da Taxa de Administração devida ao Administrador e ao Gestor, bem como dos Fatores de Riscos aos quais o Fundo está sujeito;
- (xiv) a liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, 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 Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável; e
- (xv) 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.

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

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

Não será contratado formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas objeto da Oferta no mercado secundário.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor), e apresenta-lo(s) a uma única Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3, e os demais serão desconsiderados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio de novos Pedidos de Reserva somente serão aceitos se a somatória dos novos Pedidos de Reserva e aqueles já realizados não ultrapassarem a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional, caso este limite máximo seja ultrapassado o novo Pedido de Reserva será totalmente cancelado.

No mínimo, 1.500.000 (um milhão e quinhentas mil) Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 20% (vinte por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Pedidos de Reserva firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO;**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Pedido de Reserva condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo;
- (iii) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Pedidos de Reserva em observância ao disposto na Seção "Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 56 deste Prospecto Definitivo;
- (iv) até o 3º (terceiro) Dia Útil que antecede cada Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva diretamente junto ao Coordenador Líder, bem como à B3 para que esta informe aos Participantes Especiais, que, por sua vez, deverão informar aos Investidores Não Institucionais que celebraram Pedido de Reserva junto ao respectivo Participante Especial, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vi) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do Pedido de Reserva;
- (v) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iv) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação;

- (vii) até as 16h00 (dezesesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Boletim de Subscrição tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas por ele subscritas que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas na Seção "Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto Definitivo e a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 56 deste Prospecto Definitivo. Caso tal alocação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Os Pedidos de Reserva serão irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (vii) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto Definitivo.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 85 A 112 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À PRIMEIRA EMISSÃO, À OFERTA E AS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS 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 RESERVA, 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 RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA 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 RESERVA 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.

Critério de colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 20% (vinte por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme

o caso, proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de 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 Reserva.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva, observado o investimento mínimo em valor igual ou superior a R\$ 1.000.100,00 (um milhão e cem reais), que equivale a, pelo menos, 10.001 (dez mil e uma) Cotas ou limites máximos de investimento;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas.
A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO;
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de suas ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 45 deste Prospecto Definitivo;
- (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 ordens 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 ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional, que cada um deverá subscrever e o Preço de Subscrição; e

- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas pelo valor indicado no inciso (v) acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3.

As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii), (vi) acima, e na Seção "Termos e Condições da Oferta – Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta", na página 60 deste Prospecto Definitivo.

Critério de colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de 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 o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de FII.

Disposições comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva 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 Cotas ofertadas (sem considerar as eventuais Cotas do Lote Adicional) os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO 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 103 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

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

Alocação e liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, 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. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, este 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 se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

A liquidação física e financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, 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 Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição, bem como das disposições do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme aplicável.

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

Caso, após a conclusão da liquidação da Oferta, o Montante Mínimo da Oferta seja atingido, a Oferta poderá ser encerrada e eventual saldo de Cotas não colocado será cancelado pelo Administrador.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, mediante correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, mediante correio eletrônico e com aviso de recebimento, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do 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.

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 subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor 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.

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 resiliado, 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 Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, 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.

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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (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, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido 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 subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor 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.

Negociação e custódia das Cotas na B3

As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de Investimento Imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade destes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, o Fundo investirá nos Ativo Alvo Imóveis, que são destinados à produção agropecuária, de modo que o investimento das Cotas do Fundo não é recomendado aos Investidores que não desejam correr os riscos relacionados à atividade agropecuária. Por fim, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 85 a 112 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

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" deste Prospecto Definitivo, na página 68 deste Prospecto.

Regime de distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta, uma comissão no valor equivalente ao percentual de 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidente sobre o volume financeiro efetivamente subscrito total da Oferta, calculado com base no preço de integralização das Cotas, que poderá, a exclusivo critério do Coordenador Líder ser dividida entre comissão de coordenação, estruturação e canal de distribuição ("Comissão de Colocação").

O comissionamento dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissão de Colocação, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo em razão da contratação dos Participantes Especiais.

Para mais informações sobre o comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja a Seção "Termos e Condições da Oferta – Demonstrativo dos custos da Oferta", na página 67 deste Prospecto Definitivo.

Data de Liquidação

A Data de Liquidação está prevista para ocorrer em 2 de outubro de 2020 ("Data de Liquidação").

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas. Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma 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, possa celebrar um Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

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

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

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição sob a coordenação do Coordenador Líder. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento de valores em contrapartida às Cotas, os valores já depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos investidores que tiverem seus Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

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

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

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

Na hipótese de suspensão, cancelamento, modificação ou revogação da Oferta, o cronograma acima será alterado. Quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta serão divulgados nos mesmos meios utilizados para divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados. 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 Cotas, veja a Seção "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta, Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 60 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 24 de agosto de 2020 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 Administrador, do Coordenador Líder, da B3, da CVM e dos Participantes Especiais, nos seguintes websites:

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

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

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

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

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

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

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

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Gestor:

Custos Indicativos da Oferta FII - Base (R\$) (4)		% em relação à Oferta (2)	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação (Volume Base - Com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	11.250.000,00	1,50%	1,5	1,50%
Tributos sobre Comissão de Coordenação	1.201.577,20	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Colocação (Volume Base - Com <i>Gross Up</i>) (1) (3)	15.000.000,00	2,00%	2	2,00%
Tributos sobre Comissão de Colocação	1.602.102,93	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	351.000,35	0,05%	0,05	0,05%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,04%	0,04	0,04%
Custo de Marketing	60.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 – Taxa de Análise para Listagem e Anuidade	9.812,43	0,00%	0	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00%	0	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	315.000,00	0,04%	0.04	0.04%
TOTAL	30.155.195,41	4,03%	4,03	4,03%

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que o Fundo realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.

(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

(3) O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Colocação devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais. Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Commissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais", na página 63 deste Prospecto Definitivo.

(4) Não haverá Comissão de Garantia de Subscrição no âmbito da Oferta.

Condições da Oferta

A realização da Oferta não está sujeita a quaisquer condições além da concessão do registro pela CVM.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Definitivo, do Contrato de Distribuição e dos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor, da CVM, da B3 e/ou das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907

CEP 22250-040, Rio de Janeiro- RJ

At.: Administração Fiduciária

Telefone: (11) 3206-8340

E-mail: client-services@bancoplural.com

Website: <https://www.bancoplural.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect> (neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax" e em seguida selecionar a opção desejada).

Coordenador Líder:

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

Ataulfo de Paiva, nº 153, Sala 201 (parte), Leblon

CEP 22440-032 - Rio de Janeiro - RJ

At.: Mercado de Capitais

Telefone: (11) 4871-4448

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

Website: www.xpi.com.br (neste website clicar em "Investimentos", depois clicar em "Oferta Pública", em seguida clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX - Distribuição Pública de Cotas da Primeira Emissão" e, então, clicar em "Prospecto Definitivo").

Gestor:

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar

CEP 04552-04 - São Paulo - SP

At.: Paulo Victor Mesquita Prado

Telefone: (11) 4420-4800

E-mail: operacional@rizaasset.com

Website: <https://riza-asset.web.app/home> (neste website, clicar em "PRODUTOS" e em seguida clicar em "RIZA TERRAX").

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111
4º andares
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro - RJ
Tel.: (21) 3554-8686
Website: www.cvm.gov.br

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, 2º, 3º e
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.cvm.gov.br (neste website acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R\$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo"). ou

Para acesso a este Prospecto Definitivo no Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações de Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Definitivo").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2565-5000
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Definitivo, consulte: www.b3.com.br (neste website clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas de Renda Variável", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário Terrax").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Definitivo nos Anexos IV e V, respectivamente.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

À parte do Administrador e do Gestor, cuja eventual substituição dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral, os demais prestadores de serviços do Fundo serão contratados diretamente pelo Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor. Maiores informações sobre a política de substituição do Administrador e do Gestor poderão ser encontradas no Capítulo 15 do Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

O FUNDO DE INVESTIMENTO RIZA TERRAX

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 Cotas do Fundo. O Investidor do Fundo deve ler atentamente todo o Prospecto, 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 REGULAMENTO. LEIA O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento.

Público Alvo

O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da legislação aplicável, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

Objetivo

O Fundo tem por objeto a aquisição, venda e arrendamento de Ativos Alvo Imóveis e, complementarmente, a aquisição de Ativos Alvo, conforme a política de investimento definida no Capítulo 3 do Regulamento.

Obrigações do Administrador

Compete ao Administrador observar e cumprir as obrigações constates do artigo 30 da Instrução CVM 400, as quais encontram-se descritas no item 11.1 do Regulamento, anexo ao presente Prospecto na forma do Anexo III, constante da página 161 do presente Prospecto.

Política de investimentos

Os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administrador por indicação do Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;
- (ii) competirá ao Administrador decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto no Regulamento;
- (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos do Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos: (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável; (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável bem como o Limite de Concentração; (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis por empresa de avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo;
- (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada esta política de investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas;
- (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM 472.

Uma vez integralizadas as Cotas, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nas Aplicações Financeiras.

Demonstrações Financeiras Auditadas, Informações Trimestrais e Eventos Subsequentes

O Fundo não possui demonstrações financeiras auditadas tendo em vista que passará a ser operacional apenas após a liquidação financeira da Oferta. As informações referentes à situação financeira do Fundo, as demonstrações financeiras, com os respectivos pareceres do auditor independente e relatórios da administração, os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, quando elaboradas se encontrarão disponíveis para consulta no seguinte website:

- Comissão de Valores Mobiliários: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar "Informações de Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras", o respectivo "Informe Mensal", o respectivo "Informe Trimestral" e o respectivo "Informe Anual");
- Administrador: <https://www.bancoplural.com/pt-BR/AdministracaoFiduciaria/FundsSelect> (neste website clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax" e selecionar a opção desejada)

Não obstante, caso ao longo do Período de Distribuição haja a divulgação, pelo Fundo, de quaisquer informações periódicas exigidas pela regulamentação aplicável, tais informações serão incorporadas por referência ao presente Prospecto, tal como permitido pelos 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400, e se encontram disponíveis para consulta nos websites acima.

Os investimentos em Ativos Alvo deverão observar os seguintes limites de aplicação:

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

Sem prejuízo do disposto acima, até que o Fundo realize sua segunda oferta de cotas, o Fundo poderá manter até 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio líquido concentrado em um único ativo, localizado no Estado do Piauí. Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

Em quaisquer dos casos supracitados, os Ativos Alvo Imóveis deverão (i) ser fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente, sem a necessidade de instituição de regimes de servidões de passagem do mesmo arrendatário para acesso ao respectivo Ativo Alvo Imóvel; e (ii) estar localizados no território nacional.

Além dos pagamentos devidos aos Cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos do Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvos ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM 472.

Diante das características da política de investimentos do Fundo prevista no Regulamento, o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM 555, conforme aplicável e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo.

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 Regulamento e regulamentação aplicável.

É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e pelo Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos que gerem possibilidade de perda superior ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM 555, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

As Aplicações Financeiras realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo.

A Taxa de Administração será calculada sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) 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, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Taxa de Performance

O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido no Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis ("Taxa de Performance"), que será considerada a "marca d'água", conforme cálculo abaixo, observadas as disposições do Regulamento:

$$TP = 0,20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

Política de distribuição de resultados

Será realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, assembleia geral ordinária de cotistas para deliberação sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador, conforme dispõe o artigo 16.2 do Regulamento.

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

Para fins do disposto no item acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do Fundo, cujas cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na regulamentação aplicável vigente.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

Perfil do Administrador

A área de Administração Fiduciária do grupo Plural, que envolve fundos administrados no Banco Plural e na Genial Investimentos, começou suas atividades em 1997, como resultado da necessidade de prestar serviços para os fundos geridos pela própria casa. Com quase 20 anos de mercado, o grupo Plural administra atualmente mais de 200 (duzentos) fundos de investimento, totalizando um patrimônio de aproximadamente R\$ 36 bilhões (trinta e seis bilhões de reais) sob sua administração.

Perfil do Coordenador Líder

A XP Investimentos iniciou suas atividades em Porto Alegre, no ano de 2001, com a proposta de aliar a distribuição de investimentos com educação financeira do investidor. O principal objetivo foi o de proporcionar aos seus clientes o acesso a uma ampla gama de produtos e serviços financeiros em um único provedor, por meio das suas principais divisões de negócio: corretora de valores, gestão de recursos, corretora de seguros, educação financeira e mercado de capitais.

Atualmente o Coordenador Líder possui presença no atendimento do investidor pessoa física e institucional, com mais de 892.000 (oitocentos e noventa e dois mil) clientes ativos, resultando em um volume próximo a R\$240.000.000.000,00 (duzentos e quarenta bilhões de reais) de ativos sob custódia.

Ainda, o Coordenador Líder possui cerca de 660 (seiscentos e sessenta) escritórios afiliados e cerca de 3.950 (três mil, novecentos e cinquenta) agentes autônomos.

No ranking ANBIMA de Renda Fixa e Híbridos até o mês de abril de 2019, o Coordenador Líder estava em 5º (quinto) lugar em número de operações, 7º (sétimo) lugar em volume de originação e 6º (sexto) lugar em distribuição.

Perfil do Gestor

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

Os sócios controladores e equipe de gestão assumiram o controle acionário do Gestor em setembro de 2019, momento no qual considera-se o marco inicial da Riza Asset Management. Nesse sentido, o Gestor 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.

O objetivo do Gestor 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 do Gestor tem bases puramente meritocráticas e foi planejada de forma a reter e atrair talentos e alinhar interesses.

O Gestor possui um patrimônio sob gestão de R\$ 264.232.954,86 (duzentos e sessenta quatro milhões, duzentos e trinta e dois mil, novecentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e seis centavos) (posição em 29/05/2020).

Cinco Principais Fatores de Risco

Riscos variados associados aos Ativos

Os Ativos estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O

Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo

Risco de desvalorização dos imóveis

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

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários dos imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Alvo Imóveis

Os investimentos nos Ativos Alvo Imóveis e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo Alvo. Podem existir também

questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Alvo Imóveis. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos Ativos Alvo Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Alvo Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo Imóveis ou de direitos relativos aos Ativos Alvo Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

Riscos de Mercado:

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, vez que todos os seus ativos e operações estão localizados no Brasil, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo. Políticas econômicas e monetárias, tais como alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional e, portanto, poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e aumento da volatilidade no mercado de títulos e

valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. A instabilidade política pode prejudicar o preço de mercado das Cotas e afetar adversamente os negócios realizados nos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e seus respectivos resultados.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais variados impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do País. As atividades do Fundo, sua situação financeira e seus resultados futuros poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem fatores, tais como:

- (a) taxas de juros;
- (b) controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- (c) flutuações cambiais;
- (d) inflação;
- (e) liquidez do mercado financeiro e de capitais domésticos;
- (f) política fiscal;
- (g) instabilidade social e política; e
- (h) outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

Quaisquer dos fatores acima podem gerar maior incerteza política, o que pode ter um efeito adverso substancial na economia brasileira e, conseqüentemente, 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.

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

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

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

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

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças:

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira podendo afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de capitais, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco de acontecimentos e percepção de risco em outros países:

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de

investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades 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.

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

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

Risco de crédito:

Consiste no risco de os devedores de créditos imobiliários emergentes dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços e na liquidez dos títulos.

Riscos de Liquidez:

Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter liquidez baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Dessa forma, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Além disso, os Fundos de Investimento Imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitido, portanto, o resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Sendo assim, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

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

As regras tributárias aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis:

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei nº 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos Fundos de Investimento Imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos Fundos de Investimento Imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Riscos relacionados à variação cambial:

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

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

Risco regulatórios:

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

Risco decorrente de alterações do Regulamento:

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor:

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação em vigor. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo poderá ser liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de diluição:

Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

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

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

Risco de Desenquadramento:

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

Riscos atrelados ao Prospecto ou ao Estudo de Viabilidade:

O Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm ou conterão, conforme o caso, informações acerca do Fundo, dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis da Primeira Emissão que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade em relação ao Brasil e à economia brasileira são ou serão, conforme o caso, baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto e/ou do Estudo de Viabilidade. O Fundo não conta com garantia do Administrador, do Coordenador Líder, do Gestor ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e no Estudo de Viabilidade e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pelo Gestor e pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o Estudo de Viabilidade pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pelo Gestor,

incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. **QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

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

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

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

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

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

O Fundo, o Administrador, o Gestor e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto, no Estudo de Viabilidade e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Riscos jurídicos:

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis e/ou administrativas desfavoráveis:

O Fundo poderá ser parte em ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes. Tais processos podem impactar negativamente o funcionamento dos Ativos Alvo Imóveis, e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

Risco proveniente do uso de derivativos:

A contratação pelo Fundo de modalidades de operações de derivativos, ainda que tais operações sejam realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial na forma permitida no Regulamento, poderá acarretar variações no valor de seu Patrimônio Líquido superiores àquelas que ocorreriam se tais estratégias não fossem utilizadas. Tal situação poderá, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas.

Risco relativo à concentração e pulverização:

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos Cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de Assembleia Geral de Cotistas que somente

podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de governança:

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (a) o Administrador ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de Investimento Imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

Risco relativo a novas emissões de Cotas:

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

Risco de restrição na negociação:

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

Risco de disponibilidade de caixa:

Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para honrar as obrigações do Fundo, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao Capital Autorizado, ou, conforme o caso, o Fundo poderá realizar nova emissão de Cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, conforme aplicável, com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Neste caso, os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários:

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Alvo e pelos Ativos Alvo Imóveis. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Riscos de Concentração da Carteira:

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

Risco do Investimento nos Ativos Alvo:

Os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Alvo serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco relativo à cobrança dos ativos, possibilidade de aporte adicional pelos Cotistas e possibilidade de perda do capital investido:

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu Patrimônio Líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu Patrimônio Líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Riscos de o Fundo vir a ter Patrimônio Líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital:

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

que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização imobiliária e do resultado da administração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM 472, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo e dos Ativos Alvo Imóveis, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Aplicações Financeiras, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional:

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

Risco de conflito de interesse:

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM. As seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado

ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para atender as suas necessidades de liquidez.

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

Caso a aquisição de qualquer dos Ativos Alvo e/ou Ativos Alvo Imóveis em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, a rentabilidade do Fundo poderá ser prejudicada.

II RISCOS RELATIVOS AO MERCADO IMOBILIÁRIO E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo Imóveis, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco de regularidade dos imóveis:

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, imóveis que ainda não tenham obtido todas as licenças aplicáveis, o que poderá atrasar sua plena utilização. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos imóveis poderá provocar a impossibilidade de utilizá-los como pretendido inicialmente e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos Relativos à Aquisição dos Ativos Alvo Imóveis:

Os investimentos nos Ativos Alvo Imóveis e, conseqüentemente, no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda dos imóveis e impactando adversamente seu preço. Ademais, aquisições podem expor o Fundo a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do Ativo Alvo. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade dos Ativos Alvo Imóveis. O

processo de análise (due diligence) realizado pelo Gestor nos Ativos Alvo Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes dos Ativos Alvo Imóveis, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo ativo. Por esta razão, podem haver passivos ocultos que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (i) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo Imóveis ou de direitos relativos aos Ativos Alvo Imóveis; (ii) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração dos Ativos Alvo Imóveis pelo Fundo; ou (iii) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de não contratação de seguro:

Se, porventura, algum arrendatário dos Ativos Alvo Imóveis não contratar ou renovar as apólices de seguro dos imóveis e estes vierem a sofrer um sinistro, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Ativos Alvo Imóveis e conseqüentemente do Fundo, bem como seu desempenho operacional.

Risco de sinistro:

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

Risco de desapropriação:

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

Risco do arrendatário:

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

Risco de vacância:

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de arrendatários dos imóveis nos quais o Fundo vier a investir, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de tributos, dentre outras despesas relacionadas aos imóveis poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Risco de desvalorização dos imóveis:

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

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

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

Risco de contingências ambientais:

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

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:

Os proprietários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os arrendatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os arrendatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos arrendatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com

que os arrendatários tenham dificuldade em honrar com seus compromissos perante o Fundo, podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

III. RISCOS RELATIVOS À OFERTA.

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

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

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

Risco da não colocação do Montante Mínimo:

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

Participação das Pessoas Vinculadas na Oferta:

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 à quantidade de Cotas objeto da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e as ordens de investimento, Pedidos de Reserva e Boletins de Subscrição firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

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

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

Participação de Participantes Especiais na Oferta:

Caso haja descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição, na Carta Convite, ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta, sendo canceladas todos os Pedidos de Reserva, ordens de investimento e Boletins de Subscrição que tenha recebido. O Participante Especial deverá informar imediatamente os Investidores que com ela tenham realizado ordens de investimento sobre o referido cancelamento, sendo que tais Investidores não mais participarão da Oferta. Os valores dados em contrapartida às Cotas serão devolvidos aos referidos Investidores, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da ordem de investimento nas Cotas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores:

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

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

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

IV. DEMAIS RISCOS.

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

I. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, 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, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias.

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

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. 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 qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Regra geral, os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação do IR devido, gerando o direito à dedução do IR apurado em cada período de apuração.

O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IR e da CSLL. As alíquotas do IR correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real, presumido ou arbitrado, que exceder o valor resultante da multiplicação de R\$20.000,00 (vinte mil reais) pelo número de meses do respectivo período de apuração, enquanto que a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

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

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Em relação aos investidores residentes, domiciliados ou com sede no exterior que investirem em Cotas do Fundo de acordo com as normas previstas na Resolução CMN n.º 4.373, de 29 de setembro de 2014, os rendimentos auferidos estão sujeitos à incidência do IR à alíquota de 15%. Exceção é feita para o caso de investidor domiciliado em país ou jurisdição considerados como de tributação favorecida, assim entendidos, regra geral, aqueles que não tributam a renda ou que a tributam à alíquota inferior a 20%, ou cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A despeito deste conceito legal, no entender das autoridades fiscais, são atualmente consideradas "Jurisdição de Tributação Favorecida" as jurisdições listadas no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil n.º 1.037, de 04 de junho de 2010.

Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

II. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, sendo possível a sua majoração pelo Poder Executivo a qualquer tempo até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

B) IR

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

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

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

C) Outras considerações

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

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista que seja pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404/76.

**7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO
E COM A OFERTA**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Primeira Emissão mantêm relacionamento comercial com o Administrador, o Gestor, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, bem como ser/ter sido coordenador em distribuições públicas de cotas de outros fundos de investimento administrados pelo Administrador, o Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico, sendo que o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

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

Relacionamento do Administrador/Custodiante/Escriturador com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado.

Além disso, o Gestor e o Administrador são partes no Contrato de Gestão, conforme definido no Regulamento, que regulam as obrigações e responsabilidades do Gestor, além das que lhe são conferidas por lei, para prestar os serviços de gestão do Fundo. Assim, como sua atuação deverá estar em conformidade com este instrumento, não haverá configuração de conflito de interesses.

Relacionamento do Coordenador Líder com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si.

O Coordenador Líder não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Gestor, além do relacionamento decorrente do fato de o Coordenador Líder atuar como instituição intermediária líder da Oferta.

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

Relacionamento do Auditor Independente com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Definitivo, o Coordenador Líder e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Coordenador Líder e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador/Custodiante/Escriturador

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Administrador e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Na data deste Prospecto Definitivo, o Gestor e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA
- ANEXO II** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO EM VIGOR DO REGULAMENTO
- ANEXO III** - INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A VERSÃO EM VIGOR DO REGULAMENTO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E INSTRUMENTO PARTICULAR DE PRIMEIRA ALTERAÇÃO, QUE APROVOU A PRIMEIRA EMISSÃO E A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERMO DE CONSTITUIÇÃO DO

AQUILES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Por este Instrumento Particular de Termo de Constituição ("Termo de Constituição") do **AQUILES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), a **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, sala 907, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob nº 45.246.410/0001-55 ("Administradora"), devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, por seus representantes legais infra-assinados, vem pela presente, deliberar, a constituição do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2018, e suas alterações posteriores, e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, juntando para tanto:

(i) o Regulamento do Fundo ("Anexo I"), ora devidamente aprovado, devendo ser registrado perante o Cartório de Títulos e Documentos junto como esse Termo de Constituição do Fundo.

Ficará como condição precedente, a obtenção do CNPJ perante a Receita Federal do Brasil.

Sendo assim, assina o presente Termo de Constituição em 1 (uma) via de igual teor.

Rio de Janeiro, 11 de dezembro de 2019.


Rodrigo Godoy
Diretor


Vitor Delduque
Procurador

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO



ANEXO I - REGULAMENTO

Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: d7e669cbc0c756736b0c0995529006c2

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



6o Ofício do Registro de Títulos e Documentos
Cidade do Rio de Janeiro
Documento apresentado hoje e registrado
sob o no de protocolo 1381702

CUSTAS:
Emolumentos: R\$ 136,52
Distribuidor: R\$ 0,41
Lei 3217/99: R\$ 30,88
Lei 4.664/05: R\$ 7,71
Lei 111/06: R\$ 7,71
Lei 6281/12: R\$ 6,17
ISSQN: R\$ 8,28
Total: R\$ 218,26

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EDGM02686-CDD
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 27/12/2019
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



Características do documento original

Arquivo: TERMO DE
CONSTITUICAO_0000000000000_11.1
2.2019_AQUILES BP FII.pdf
Páginas: 2
Nomes: 1
Descrição: Instrumento de Constituição

Assinaturas digitais do documento original



Certificado:
CN=RODRIGO DE GODOY:00665141777, OU=08936054000175, OU=(EM
BRANCO), OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil
- RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

Integridade da assinatura: Válida

Validade: 16/12/2019 à 15/12/2020

Data/Hora computador local: 27/12/2019 06:01:37

Carimbo do tempo: Não

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
CNPJ/ME Nº 45.246.410/0001-55
ATO DO ADMINISTRADOR
INSTRUMENTO PARTICULAR DE 1ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO AQUILES BP FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO E APROVAÇÃO DA OFERTA
CNPJ/ME: 36.501.128/0001-86
("FUNDO")

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("ADMINISTRADOR"), na qualidade de ADMINISTRADOR do FUNDO, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve, por meio do presente instrumento de alteração do regulamento do FUNDO ("Instrumento de Alteração"):

- 1.** Alterar o nome do FUNDO de "AQUILES BP FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO" para "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX".
- 2.** Alterar e consolidar o Regulamento do FUNDO, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente Instrumento de Alteração ("Regulamento").
- 3.** Aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO, todas nominativas e escriturais ("Cotas"), em série única, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Oferta", "Instrução CVM 400" e "Instrução CVM 472", respectivamente), com as seguintes características principais:
 - (i) **Número da Emissão:** A presente emissão representa a 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO ("Primeira Emissão").
 - (ii) **Data de Emissão:** Será a data de emissão das Cotas, que corresponderá à data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Cotas no âmbito da Oferta.
 - (iii) **Montante Inicial da Oferta:** Inicialmente, até R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo preço unitário de R\$100,00 (cem reais) por Cota ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

- (iv) **Quantidade de Cotas da Primeira Emissão:** inicialmente, até 5.000.000 (cinco milhões) de Cotas, podendo ser (a) aumentada em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (b) diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
- (v) **Classe(s) de Cotas:** classe única.
- (vi) **Preço de Emissão das Cotas da Primeira Emissão:** R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Subscrição”).
- (vii) **Taxa de Ingresso e/ou Saída:** o FUNDO não cobra qualquer taxa de ingresso para subscrição das Cotas ou de saída.
- (viii) **Forma de Subscrição e Integralização:** as Cotas serão subscritas e integralizadas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional.
- (ix) **Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Primeira Emissão:** Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o montante mínimo de R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), correspondente a 3.000.000 (três milhões de cotas) (“Montante Mínimo da Oferta” e “Distribuição Parcial”, respectivamente).
- (x) **Lote Adicional:** São as Cotas adicionais que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Oferta, ou seja, até R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas, quantidade esta que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado, nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do FUNDO, por meio do Administrador, conforme faculdade prevista no artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400. Tais Cotas são destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta (“Cotas do Lote Adicional” e “Lote Adicional”, respectivamente).
- (xi) **Destinação de Recursos da Primeira Emissão:** Os recursos líquidos da Primeira Emissão serão destinados conforme a política de investimento definida no Regulamento.
- (xii) **Número de Séries da Primeira Emissão:** A Primeira Emissão será realizada em série única.
- (xiii) **Forma de Distribuição da Primeira Emissão:** Oferta nos termos da Instrução CVM 400, da Instrução CVM 472 e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis.
- (xiv) **Tipo de Distribuição:** Primária.
- (xv) **Direito de Preferência:** Não haverá direito de preferência na subscrição de Cotas do FUNDO.

(xvi) **Direitos das Cotas:** As Cotas atribuirão aos seus titulares os direitos previstos no Regulamento do FUNDO.

(xvii) **Período de Distribuição:** As Cotas da Primeira Emissão deverão ser distribuídas em até 6 (seis) meses após seu início.

(xviii) **Público Alvo da Oferta:** A Oferta será destinada a (i) 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, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem suas ordens em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale a, pelo menos, 10.000 (dez mil) Cotas, 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 da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada (“Investidores Institucionais”); e (ii) a investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor (conforme abaixo definido) e a Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional (conforme abaixo definido) (“Investidores Não Institucionais”), que se enquadrem no público alvo do FUNDO, conforme previsto no Regulamento.

(xix) Aplicação Mínima Inicial por Investidor: 10 (dez) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor (“Aplicação Mínima Inicial por Investidor”).

(xix) Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional: 10.000 (dez mil) Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional (“Aplicação Máxima por Investidor Não Institucional”).

(xxi) **Distribuidor:** A distribuição das Cotas da Primeira Emissão será realizada pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sendo admitida a participação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários.

(xxii) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

4. Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável, necessários à realização da oferta de Cotas do FUNDO.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

Rio de Janeiro, 10 de agosto de 2020

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do AQUILES BP Fundo de Investimento Imobiliário)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

(Administrador)

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy

007EA1FCBE7843F...

Nome: Rodrigo Godoy

Cargo: DIRETOR

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana

164EE801767C4CC...

Nome: Cintia Sant'Ana

Cargo: DIRETORA

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA
TERRAX**

ÍNDICE

1.	DO FUNDO	3
2.	DO OBJETO DO FUNDO.....	4
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.....	6
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	10
5.	DAS COTAS.....	13
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	14
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO.....	16
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	18
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA.....	20
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS.....	21
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR.....	23
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	27
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR.....	28
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	29
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	31
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	33
17.	DOS FATORES DE RISCO	39
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	39
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	41
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	42
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS.....	43
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	47

1. DO FUNDO

1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.501.128/0001-86, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 (“Instrução CVM nº 472/08”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1 O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2 O Fundo é administrado e será representado pelo **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (doravante simplesmente denominado “Administrador”). 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 do Administrador (<https://www.bancoplural.com/>).

1.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (doravante simplesmente denominado “Gestor”).

1.4 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominadas “Empresa de Avaliação”).

1.5 Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (i) 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 fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (ii) 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;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) 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;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e

(vii) letras imobiliárias garantidas.

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.1.2 Para os fins do Código ANBIMA, e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10”, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Híbrido”.

2.2 Os investimentos em Ativos Alvo deverão observar os seguintes limites de aplicação:

Patrimônio Líquido do Fundo	Representatividade máxima de cada Ativo Alvo individual	Concentração Máxima dos Ativos Alvo por Unidade Federativa	Concentração Máxima de arrendatários grupo econômico	N° mínimo de Ativos Alvo
Até R\$300.000.000,00	30%	50%	30%	3
Entre R\$300.000.000,01 e R\$ 400.000.000,00	27,5%	40%	27,5%	4
Acima de R\$400.000.000,01	27,5%	40%	27,5%	5

2.2.1 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente, sem a necessidade de instituição de regimes de servidões de passagem do mesmo arrendatário para acesso ao respectivo Ativo Alvo Imóvel;

2.2.1.2 Sem prejuízo do disposto no item 2.2. acima, até que o Fundo realize sua segunda oferta de cotas, o Fundo poderá manter até 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio líquido concentrado em um único ativo, localizado no Estado do Piauí.

2.2.2. Os Ativos Alvo Imóveis deverão ter sido objeto de auditoria legal cujo relatório final não poderá conter qualquer apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;

2.2.3. Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

2.2.5. Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

2.3 Os Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Gestor, nos termos deste Regulamento.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Gestor, ou pelo Administrador por indicação do Gestor, conforme o caso, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente:
 - (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;
- (ii) competirá ao Gestor decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
 - (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no item 2 acima; e
 - (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.
- (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;
- (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus

real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, Gestor, não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos

financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

3.7 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.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1 A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2 O Administrador 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.

4.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

4.4 O Administrador, 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 objeto do Fundo.

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados pelo Gestor.

4.6 A gestão do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, decidir sobre a aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e Aplicações Financeiras do Fundo, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

4.6.1. Caberá ainda ao Gestor orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Alvo Imóveis, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Alvo Imóveis, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.

4.7 O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituição responsável pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o 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 de empreendimentos análogos a tais ativos, na hipótese mencionada no item 3.1 (vii) acima;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i) e 4.7 (ii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.

4.10 O Administrador 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;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.10.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.10.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,02% (dois

centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.4 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.

4.11 É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. DAS COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4 Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em

mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

5.7 O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8 As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9 Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira)

emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada (“Instrução da CVM nº 400/03”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08. O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 3.000.000 (três milhões) de cotas, perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5 Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do art. 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento.

6.8 O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do

Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 No ato de subscrição das cotas do Fundo o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo.

7.1.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à política de investimento do Fundo, à Taxa de Administração devida e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

7.6 Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, 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, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.6.1 O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.6.2 Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física 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.

7.6.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.6.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo

fundo, conforme previsto no caput do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.6.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.6.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.6.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472/08, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1 Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 8.1.4. abaixo.

8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artigo 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, conforme aplicável.

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em assembleia geral de cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;
- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”);
- (iii) as cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;
- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da assembleia geral de cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, 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 divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada 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 400/03;

- (vi) caso a nova Emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova Emissão serão rateados entre os subscritores da nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- (vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir 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);
- (viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido 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 reverterá ao Fundo;
- (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 o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido; e
- (x) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.2 Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2 Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 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 item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa e, no máximo, o resultado contábil apurado pelo regime de competência, 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, no 5º (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 será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10.2.1. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.3 O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, devidamente inscritas e integralizadas, no fechamento do último Dia Útil anterior à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, 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 regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) correção do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

10.6.1 Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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.

10.6.3. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado

organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

10.7 O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;
- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) 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 nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;

- (v) 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;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;
- (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de

seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

- (xvi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;
- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- (xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso.

11.2 O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará , na medida em que o Fundo for convocado todas as pautas de assembleias gerais e decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo

que, para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

11.2.2 As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

11.2.3 A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <https://riza-asset.web.app/home>.

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, , no todo ou em parte, os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis ou as Aplicações Financeiras bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

11.5.1 Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08, 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 do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do

Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2 Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, 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. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 O Administrador 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 nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

12.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3 Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que

ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12. 4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

13.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou Consultor Especializado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou

entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;

- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vii) deste Regulamento;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2 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.

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

14.2 A Taxa de Administração será calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo e

paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente aos serviços prestados, a partir do início das atividades do Fundo, considerada a primeira integralização de cotas do Fundo.

14.2.1 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) 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, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{\text{Corrigido}}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{\text{Corrigido}}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

14.4.3 Caso ocorram novas emissões de cotas 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. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

14.4.4 A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

14.4.5 Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

14.4.6 A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

14.4.7 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.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1 O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador e/ou do Gestor ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) no caso de renúncia ou descredenciamento do Administrador, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral de cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4 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 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.

15.5 Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6 Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a assembleia geral de Cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

15.8 Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10 A assembleia geral de cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

15.12 Caso o Administrador 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.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;
- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e do Gestor e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;

- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração; e
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável.

16.2 A assembleia geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4 A assembleia geral de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5 O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.5.1 As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso da hipótese do item 16.5 acima.

16.6 Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

16.6.1 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.

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis 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.

16.7 A convocação da assembleia geral de cotistas 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 geral de cotistas;

- (ii) a convocação da 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.

16.7.1 A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.7.2 O Administrador do Fundo 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;
- (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 do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3 Por ocasião da assembleia geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 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.

16.7.5 O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral Ordinária.

16.7.6 A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8 As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (viii), (x) e (xi) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

16.9 Somente poderão votar na assembleia geral de cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral de cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

16.10 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.10.1 O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio

por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.10.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 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 pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19- A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

16.12.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

16.13 Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;
- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;

- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, 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.

16.13.1 Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

17.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e 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 no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (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 imóveis que eventualmente 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 à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as 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;
- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;
- (xi) 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 do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;

- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da assembleia geral de cotistas.

18.3 As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, 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.

19.3 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 do Administrador.

19.4 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.

19.5 O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6 Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

20.3 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

20.4 Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

20.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

20.6.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

20.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

20.7.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.8 Após a amortização total das cotas do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15 (quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos 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 no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 ou consultor 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.

21.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O

representante não fará jus a qualquer remuneração.

21.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

21.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) 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.

21.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, 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 nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador 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 pelo representante 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 de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, 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.

21.7.1 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 item 21.7 (vi) acima.

21.7.2 O representante de cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

21.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1 Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

21.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2 Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO,
QUE APROVOU A VERSÃO EM VIGOR DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO

CNPJ/ME Nº 45.246.410/0001-55

ATO DO ADMINISTRADOR

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE 2ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX**

CNPJ/ME: 36.501.128/0001-86

(“FUNDO”)

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (“ADMINISTRADOR”), na qualidade de ADMINISTRADOR do FUNDO, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve, por meio do presente instrumento de alteração do regulamento do FUNDO (“Instrumento de Alteração”):

- 1.** Alterar determinadas características do FUNDO e redações constantes do Regulamento, conforme exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no âmbito do pedido de listagem do FUNDO.
- 2.** Alterar e consolidar o regulamento do FUNDO, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente instrumento (“Regulamento”).
- 3.** Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 21 de agosto de 2020

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular da 2ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
(Administrador)

DocuSigned by:
Rodrigo de Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY.00865141777
CPF: 05065141777
Paper Director
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2020 | 14:42:35 BRT

Nome: **Rodrigo de Godoy**
Cargo: **Diretor**

DocuSigned by:
Cintia Sant'Ana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA.02865455722
CPF: 03400450722
Paper Diretora
Data/Hora da Assinatura: 21/09/2020 | 14:41:23 BRT

Nome: **Cintia Sant'Ana**
Cargo: **Diretora**

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

ÍNDICE

1.	DO FUNDO	1
2.	DO OBJETO DO FUNDO	2
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	4
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	8
5.	DAS COTAS	11
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	12
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	13
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	16
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	18
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	18
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	20
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	25
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	25
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	27
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	29
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	30
17.	DOS FATORES DE RISCO	36
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	37
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	39
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	39
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	41
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	44

1. DO FUNDO

1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.501.128/0001-86, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 (“Instrução CVM nº 472/08”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1 O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2 O Fundo é administrado e será representado pelo **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (doravante simplesmente denominado “Administrador”). 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 do Administrador (<https://www.bancoplural.com/>).

1.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (doravante simplesmente denominado “Gestor”).

1.4 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominadas “Empresa de Avaliação”).

1.5 Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (i) 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 fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (ii) 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;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) 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;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e

(vii) letras imobiliárias garantidas.

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.1.2 Para os fins do Código ANBIMA, e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10”, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Híbrido”.

2.2 Os investimentos em Ativos Alvo deverão observar os seguintes limites de aplicação:

Patrimônio Líquido do Fundo	Representatividade máxima de cada Ativo Alvo individual	Concentração Máxima dos Ativos Alvo por Unidade Federativa	Concentração Máxima de arrendatários grupo econômico	N° mínimo de Ativos Alvo
Até R\$300.000.000,00	30%	50%	30%	3
Entre R\$300.000.000,01 e R\$ 400.000.000,00	27,5%	40%	27,5%	4
Acima de R\$400.000.000,01	27,5%	40%	27,5%	5

2.2.1 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente, sem a necessidade de instituição de regimes de servidões de passagem do mesmo arrendatário para acesso ao respectivo Ativo Alvo Imóvel;

2.2.1.2 Sem prejuízo do disposto no item 2.2. acima, até que o Fundo realize sua segunda oferta de cotas, o Fundo poderá manter até 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio líquido concentrado em um único ativo, localizado no Estado do Piauí.

2.2.2. Os Ativos Alvo Imóveis deverão ter sido objeto de auditoria legal cujo relatório final não poderá conter qualquer apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;

2.2.3. Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

2.2.5. Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

2.3 Os Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, que deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administrador por indicação do Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;
- (ii) competirá ao Administrador decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
 - (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no item 2 acima; e
 - (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.
- (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;
- (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, Gestor, não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e

desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

3.7 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 e regulamentação aplicável.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1 A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2 O Administrador 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.

4.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

4.4 O Administrador, 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 objeto do Fundo.

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Administrador.

4.6 A gestão do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, recomendar ao Administrador a aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis

e Aplicações Financeiras do Fundo, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

4.6.1. Caberá ainda ao Gestor orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Alvo Imóveis, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Alvo Imóveis, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.

4.7 O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituição responsável pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o 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 de empreendimentos análogos a tais ativos, na hipótese mencionada no item 3.1 (vii) acima;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.

4.10 O Administrador 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;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.10.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.10.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.4 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.

4.11 É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. DAS COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4 Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

5.7 O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8 As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9 Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada (“Instrução da CVM nº 400/03”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 1.000,00 (mil reais), correspondentes a 10 (dez) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 3.000.000 (três milhões) de cotas, perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5 Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do art. 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.8 O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante

esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 No ato de subscrição das cotas do Fundo o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à política de investimento do Fundo, à Taxa de Administração devida e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

7.6 Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, 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, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.6.1 O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.6.2 Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física 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.

7.6.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.6.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo fundo, conforme previsto no caput do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.6.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.6.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.6.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos

auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472/08, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1 Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 8.1.4. abaixo.

8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artigo 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, conforme aplicável.

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em assembleia geral de cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da Oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto da documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;
- (iii) as cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;
- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da assembleia geral de cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, 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 divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada 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 400/03;
- (vi) caso a nova Emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova Emissão serão rateados entre os subscritores da nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- (vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a

total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir 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);

- (viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido 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 reverterá ao Fundo;
- (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 o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido; e
- (x) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.2 Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2 Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 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 item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de

caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este será distribuído aos cotistas, mensalmente, no 5º (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 será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10.2.1. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.3 O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, cujas cotas estiverem devidamente inscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, 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 regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- (ii) correção do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

10.6.1 Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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.

10.6.3. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

10.7 O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;

- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) 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 nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
- (v) 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;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;
- (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xvi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- (xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo prevista neste Regulamento.

11.2 O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará , na medida em que o Fundo for convocado todas as pautas de assembleias graise decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

11.2.2 As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

11.2.3 A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <https://riza-asset.web.app/home>.

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

11.5.1 Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08, 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 do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2 Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, 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. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 O Administrador 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 nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

12.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3 Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

13.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou Consultor Especializado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vii) deste Regulamento;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2 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.

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

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

14.2.1 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) 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, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, (que será considerada a “marca d’água”) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

14.4.3 Caso ocorram novas emissões de cotas 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. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

14.4.4 A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

14.4.5 Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

14.4.6 A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas

datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

14.4.7 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.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1 O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral de cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4 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 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.

15.5 Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6 Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a assembleia geral de Cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

15.8 Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10 A assembleia geral de cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

15.12 Caso o Administrador 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.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração; e
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável.

16.2 A assembleia geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4 A assembleia geral de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5 O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.5.1 As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso da hipótese do item 16.5 acima.

16.6 Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

16.6.1 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.

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis 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.

16.7 A convocação da assembleia geral de cotistas 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 geral de cotistas;
- (ii) a convocação da 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;
- (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; e
- (iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

16.7.1 A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.7.2 O Administrador do Fundo 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;
- (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 do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3 Por ocasião da assembleia geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do

artigo 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.

16.7.5 O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral Ordinária.

16.7.6 A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8 As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

16.9 Somente poderão votar na assembleia geral de cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral de cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

16.10 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.10.1 O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o

exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.10.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 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 pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

16.12.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

16.13 Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;

- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, 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.

16.13.1 Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

17.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e 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 no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (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 imóveis que eventualmente compõem 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 à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as 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;
- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;

- (xi) 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 do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da assembleia geral de cotistas.

18.3 As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, 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.

19.3 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 do Administrador.

19.4 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.

19.5 O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6 Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

20.3 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da

amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

20.4 Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

20.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

20.6.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

20.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

20.7.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.8 Após a amortização total das cotas do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15

(quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos 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 no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 ou consultor 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.

21.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

21.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

21.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) 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.

21.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, 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 nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador 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 pelo representante 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 de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, 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.

21.7.1 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 item 21.7 (vi) acima.

21.7.2 O representante de cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

21.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1 Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

21.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2 Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO III

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO,
QUE APROVOU A VERSÃO EM VIGOR DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
CNPJ/ME Nº 45.246.410/0001-55
ATO DO ADMINISTRADOR
INSTRUMENTO PARTICULAR DE 3ª ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX
CNPJ/ME: 36.501.128/0001-86
("FUNDO")

Pelo presente instrumento particular, **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM nº Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 ("ADMINISTRADOR"), na qualidade de ADMINISTRADOR do FUNDO, neste ato representada de acordo com seu Estatuto Social, nos termos da legislação e regulamentação vigentes, resolve, por meio do presente instrumento de alteração do regulamento do FUNDO ("Instrumento de Alteração"):

- 1.** Alterar a cláusula 6.3 do regulamento do FUNDO, para modificar o valor da Aplicação Mínima Inicial da Primeira Emissão.
- 2.** Alterar a cláusula 10.2 do regulamento do FUNDO para esclarecer que a distribuição mensal de resultado depende de aprovação do Administrador, conforme orientação do Gestor.
- 3.** Alterar e consolidar o regulamento do FUNDO, cujo novo teor consta do Anexo I ao presente instrumento ("Regulamento").
- 4.** Submeter o presente Instrumento à CVM, bem como os demais documentos exigidos pela regulamentação aplicável.

Estando assim deliberada a matéria acima indicada, é assinado o presente em 2 (duas) vias de igual teor e forma.

São Paulo, 03 de setembro de 2020

(Restante da página intencionalmente deixado em branco. Assinaturas nas páginas seguintes)

(Página de Assinatura do Instrumento Particular da 3ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário Riza Terrax)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO
(Administrador)

DocuSigned by:
Rodrigo Godoy
Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777
CPF: 00665141777
Data/Hora da Assinatura: 14/09/2020 | 16:32:34 BRT

ICP
Brasil
Rodrigo Godoy
DD7EA1FCBE7843FEB3FEE73125FDED9A

Nome: **Rodrigo Godoy**
Cargo: **DIRETOR**

DocuSigned by:
Cintia Santana
Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:02665455722
CPF: 02665455722
Data/Hora da Assinatura: 14/09/2020 | 16:44:41 BRT

ICP
Brasil
Cintia Santana
164EE601767C4CCE856043E48D243235

Nome: **Cintia Santana**
Cargo: **DIRETORA**

ANEXO I
REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX

ÍNDICE

1.	DO FUNDO	1
2.	DO OBJETO DO FUNDO	2
3.	DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS	4
4.	DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO	8
5.	DAS COTAS	11
6.	DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	12
7.	DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO	13
8.	DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS	16
9.	DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA	18
10.	DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS	18
11.	DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	20
12.	DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES	25
13.	DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR	25
14.	DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	27
15.	DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR	29
16.	DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS	30
17.	DOS FATORES DE RISCO	36
18.	DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO	37
19.	DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS	39
20.	DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO	39
21.	DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS	41
22.	DAS DISPOSIÇÕES FINAIS	44

1. DO FUNDO

1. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX** (“Fundo”), é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 36.501.128/0001-86, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/93, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472/08 (“Instrução CVM nº 472/08”), pelo “Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”), conforme alterada, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1 O Fundo é destinado a investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, sejam eles investidores qualificados e profissionais ou não qualificados, nos termos da Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, incluindo investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

1.2 O Fundo é administrado e será representado pelo **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sl. 907, inscrita no CNPJ sob o nº 45.246.410/0001-55, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 15.455, de 13 de janeiro de 2017 (doravante simplesmente denominado “Administrador”). 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 do Administrador (<https://www.bancoplural.com/>).

1.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pela **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Elvira Ferraz, nº 68, 5º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 12.209.584/0001-99, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 (doravante simplesmente denominado “Gestor”).

1.4 As atividades de análise prévia do valor dos Ativos Alvo Imóveis (conforme abaixo definidos), serão exercidas por empresa especializada (doravante simplesmente denominadas “Empresa de Avaliação”).

1.5 Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados no endereço eletrônico da CVM.

2. DO OBJETO DO FUNDO

2.1 O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital a serem auferidos mediante a aquisição, venda e arrendamento de imóveis rurais destinados à produção agropecuária, notadamente destinados à produção de grãos e fibras, cana, pecuária ou atividade de produção agrícola em geral, em todo o território nacional que não possuam nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhum tipo de constrição judicial, os quais serão adquiridos diretamente pelo Fundo ou via participação em sociedades de propósito específico (“Ativos Alvo Imóveis”) e, complementarmente, nos seguintes ativos (“Ativos Alvo”):

- (i) 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 fundos de investimento imobiliários (“FII”);
- (ii) 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;
- (iii) certificados de potencial adicional de construção, emitidos com base na Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;
- (iv) 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;
- (v) letras hipotecárias;
- (vi) letras de crédito imobiliário; e

(vii) letras imobiliárias garantidas.

2.1.1 As aquisições dos Ativos Alvo pelo Fundo deverão obedecer à política de investimento do Fundo e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

2.1.2 Para os fins do Código ANBIMA, e das “Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII N° 10”, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado como FII de Renda Gestão Ativa, segmento “Híbrido”.

2.2 Os investimentos em Ativos Alvo deverão observar os seguintes limites de aplicação:

Patrimônio Líquido do Fundo	Representatividade máxima de cada Ativo Alvo individual	Concentração Máxima dos Ativos Alvo por Unidade Federativa	Concentração Máxima de arrendatários grupo econômico	N° mínimo de Ativos Alvo
Até R\$300.000.000,00	30%	50%	30%	3
Entre R\$300.000.000,01 e R\$ 400.000.000,00	27,5%	40%	27,5%	4
Acima de R\$400.000.000,01	27,5%	40%	27,5%	5

2.2.1 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser fisicamente independentes, ou seja, com acesso próprio e independente, sem a necessidade de instituição de regimes de servidões de passagem do mesmo arrendatário para acesso ao respectivo Ativo Alvo Imóvel;

2.2.1.2 Sem prejuízo do disposto no item 2.2. acima, até que o Fundo realize sua segunda oferta de cotas, o Fundo poderá manter até 40% (quarenta por cento) de seu patrimônio líquido concentrado em um único ativo, localizado no Estado do Piauí.

2.2.2. Os Ativos Alvo Imóveis deverão ter sido objeto de auditoria legal cujo relatório final não poderá conter qualquer apontamento de risco ambiental materializado em multas, autos de infração, processos administrativos ou ações judiciais, que não estejam sendo contestados de boa-fé por meio de procedimentos adequados;

2.2.3. Os Ativos Alvo Imóveis deverão estar localizados no território nacional.

2.2.4 Os Ativos Alvo Imóveis localizados no Estado do Mato Grosso, em conjunto, poderão representar, no máximo, 60% (sessenta por cento) do patrimônio líquido do Fundo, sendo certo que cada Ativo Alvo Imóvel localizado neste Estado poderá representar, no máximo, 20% (vinte por cento) do patrimônio líquido do Fundo.

2.2.5. Após a aquisição dos Ativos Alvos Imóveis o Fundo buscará celebrar contratos de arrendamento, os quais deverão incluir declaração dos arrendatários acerca do cumprimento de todas as leis socioambientais, trabalhistas e de anticorrupção aplicáveis. Adicionalmente, tais contratos deverão prever, sempre que possível, (a) que os arrendatários assumirão toda a responsabilidade pela operação, manutenção, obtenção de licenças e alvarás, e atualização dos respectivos Ativos Alvo Imóveis; e (b) que os arrendatários assumirão toda responsabilidade por questões fiscais e de regularização fundiária incidentes sobre os respectivos Ativos Alvo Imóveis.

2.3 Os Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis integrantes da carteira do Fundo, bem como seus frutos e rendimentos, deverão observar as seguintes restrições:

- (i) não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) não comporão a lista de bens e direitos do Administrador para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

2.4 Os investimentos e desinvestimentos do Fundo em Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e/ou em Aplicações Financeiras, conforme abaixo definido, serão definidos diretamente pelo Administrador, nos termos deste Regulamento, que deterá a propriedade fiduciária dos referidos bens, conforme disposto nos artigos 29 e 32 da Instrução CVM nº 472/08.

2.5 Os Ativos Alvo Imóveis deverão ser objeto de avaliação anual, realizada pela Empresa de Avaliação.

3. DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

3.1 Observadas as diretrizes gerais estabelecidas no item 2 acima, os recursos do Fundo serão aplicados diretamente pelo Administrador por indicação do Gestor, de acordo com a seguinte política de investimentos:

- (i) o Fundo terá por política básica realizar investimentos objetivando, fundamentalmente: (a) auferir rendimentos advindos da exploração dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir; e (b) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis que vier a adquirir e posteriormente alienar ou arrendar;
- (ii) competirá ao Administrador decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras de titularidade do Fundo, observado o disposto neste Regulamento;
- (iii) as aquisições e alienações dos Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para compor a carteira do Fundo, bem como o investimento em Aplicações Financeiras, deverão observar a política de investimentos e o enquadramento da carteira do Fundo nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável, bem como os seguintes requisitos específicos:
 - (a) os títulos e valores mobiliários que integrarão a carteira do Fundo deverão ter sido emitidos em conformidade com a legislação e com as normas do Conselho Monetário Nacional e do Banco Central do Brasil, conforme aplicável;
 - (b) o Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na regulamentação aplicável, conforme previsto no item 2 acima; e
 - (c) a análise e seleção dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras será feita exclusivamente pelo Gestor, após realização dos procedimentos de auditoria adequados, diretamente ou com auxílio de terceiros contratados por este, observada a necessidade de realização de laudo de avaliação dos imóveis pela Empresa de Avaliação, para auxiliar o Gestor na definição do preço de aquisição dos Ativos Alvo Imóveis.
- (iv) os Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e as Aplicações Financeiras poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo Fundo sem a necessidade de aprovação por parte da assembleia geral de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Artigo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e/ou o Gestor e suas Pessoas Ligadas, conforme definidas no item 11.5.2 deste Regulamento;
- (v) poderão ser adquiridos Ativos Alvo Imóveis e que tenham sido gravados com ônus real em data anterior ao seu ingresso no patrimônio do Fundo; e

- (vi) excepcionalmente, e sem prejuízo da presente política de investimentos, o Fundo poderá deter imóveis, direitos reais sobre imóveis e participações em sociedades imobiliárias, além de outros ativos financeiros relacionados a atividades imobiliárias, em decorrência de liquidação dos Ativos Alvo ou dos Ativos Alvo Imóveis, sempre em observância ao disposto no artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

3.2 Uma vez integralizadas as cotas objeto de oferta pública, observados os parágrafos 2º e 3º do artigo 11 da Instrução CVM nº 472/08, a parcela do patrimônio do Fundo que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo ou Ativos Alvo Imóveis será aplicada nos seguintes ativos de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo a regulamentação aplicável (“Aplicações Financeiras”):

- (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa, ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, observado o limite fixado na Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

3.2.1 Caso, a qualquer momento durante a existência do Fundo, Gestor, não encontre Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis para investimento pelo Fundo, o Administrador poderá amortizar as cotas do Fundo, após o recebimento de orientação do Gestor neste sentido.

3.2.2 As Aplicações Financeiras realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

3.3 Os recursos das integralizações de cotas do Fundo serão destinados à aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, assim como para arcar com despesas relativas à aquisição destes ativos e/ou pagamento dos encargos do Fundo.

3.3.1 Se, por ocasião da aquisição de Ativos Alvo e Ativos Alvo Imóveis, forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o Fundo emitirá, observado o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento, nos termos descritos no item 8.1 deste Regulamento.

3.4 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme indicados no item 17.2 deste Regulamento.

3.5 Além dos pagamentos devidos aos cotistas e do pagamento de encargos e despesas, nos termos deste Regulamento, os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras, bem como os recursos advindos da alienação dos Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis, poderão ser utilizados para contratação de terceiros para prestação de serviços relativos aos Ativos Alvo Imóveis detidos pelo Fundo, observado o disposto no artigo 47 da Instrução CVM nº 472/08.

3.5.1 Caso os resgates de recursos mantidos em Aplicações Financeiras ou a alienação de Ativos Alvo ou de Ativos Alvo Imóveis não sejam suficientes para fazer frente aos pagamentos previstos no item 3.5 acima, não obstante o disposto no item 3.1 (iv) acima, o Fundo deverá promover a emissão de novas cotas, na forma prevista no item 8.1 deste Regulamento.

3.6 É vedado ao Fundo, considerando as vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento:

- (i) aplicar recursos na aquisição de ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias e quaisquer outros títulos e valores mobiliários que não os Ativos Alvo e as Aplicações Financeiras;
- (ii) aplicar recursos na aquisição de cotas de fundos de investimentos em direitos creditórios não-padronizados;
- (iii) manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do Fundo;
- (iv) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- (v) realizar operações classificadas como *day trade*.

3.6.1 Caso o Fundo venha a aplicar parcela preponderante de sua carteira em valores mobiliários, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, incluindo, sem limitação, a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e

desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os limites por modalidade de ativo financeiro não se aplicam aos ativos referidos nos incisos IV, VI e VII do caput do Art. 45, da Instrução CVM 472, conforme aplicável.

3.7 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 e regulamentação aplicável.

4. DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO

4.1 A administração do Fundo compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do Fundo, que podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do Fundo. O Administrador tem amplos poderes de representação do Fundo, observadas as atividades, prerrogativas e responsabilidades do Gestor, podendo inclusive abrir e movimentar contas bancárias, transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

4.2 O Administrador 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.

4.3 O Administrador será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da assembleia geral de cotistas.

4.4 O Administrador, 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 objeto do Fundo.

4.5 Sem prejuízo do disposto nos itens acima, as operações e atos relacionados à seleção, administração e monitoramento dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras serão realizados exclusivamente pelo Administrador.

4.6 A gestão do Fundo será realizada de forma ativa pelo Gestor, que irá praticar as atividades inerentes às suas atividades na qualidade de gestor do Fundo, podendo o Gestor, para tanto, recomendar ao Administrador a aquisição e alienação dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis

e Aplicações Financeiras do Fundo, comparecer em assembleias gerais ou especiais dos Ativos Alvo, Ativos Alvo Imóveis e das Aplicações Financeiras, observadas as disposições e limitações legais e regulamentares aplicáveis, as disposições deste Regulamento, do contrato de gestão celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Gestor, e as decisões tomadas em assembleia geral de cotistas.

4.6.1. Caberá ainda ao Gestor orientar o Administrador sobre as propostas de investimento, aquisição, venda, transferência, disposição e/ou alienação de qualquer forma e a qualquer título, bem como permuta, usufruto, comodato, concessões de direito de superfície, contratos de arrendamento, típicos ou atípicos, ou quaisquer operações relacionadas ao investimento e/ou exploração dos Ativos Alvo Imóveis, bem como sobre a celebração de todos os negócios jurídicos e realização de todas as operações necessárias no âmbito da gestão dos Ativos Alvo Imóveis, incluindo, mas não se limitando a negociar, renegociar, celebrar e rescindir negócios jurídicos, buscando a concretização da Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, sendo que tais transações a serem realizadas pelo Fundo, representado diretamente pelo Administrador, prescindem de aprovação em assembleia geral de cotistas, salvo nas hipóteses de conflitos de interesse.

4.7 O Administrador, para o exercício de suas atribuições, poderá contratar, em nome e às expensas do Fundo:

- (i) instituição responsável pela distribuição de cotas;
- (ii) empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, que eventualmente venham a integrar o 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 de empreendimentos análogos a tais ativos, na hipótese mencionada no item 3.1 (vii) acima;
- (iii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Alvo e das Aplicações Financeiras integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo; e
- (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

4.8 Os serviços a que se referem os itens 4.7 (i), 4.7 (ii) e 4.7 (iii) acima poderão ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

4.9 O Administrador poderá contratar formador de mercado para as cotas do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, observado o disposto no item 4.11 abaixo.

4.10 O Administrador 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;
- (v) auditoria independente; e
- (vi) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

4.10.1 Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável pela supervisão do Fundo, o Administrador poderá, em nome do Fundo, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

4.10.2 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente ao Administrador.

4.10.3 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas do Fundo, nos termos do item 18.1 deste Regulamento. Tais custos serão equivalentes a 0,02% (dois centésimos por cento) ao ano, sobre o patrimônio líquido do Fundo, observado um valor mínimo mensal de R\$3.000,00 (três mil reais), corrigido anualmente pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste Artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração.

4.10.4 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.

4.11 É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao consultor especializado, caso seja contratado, o exercício da função de formador de mercado para as cotas do Fundo. A contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao consultor especializado, caso seja contratado, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de cotistas, nos termos deste Regulamento.

5. DAS COTAS

5.1 As cotas do Fundo são de classe única e correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

5.2 Os serviços de escrituração de cotas e emissão de extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do Fundo, serão prestados pelo Administrador.

5.3 Cada cota corresponderá um voto nas assembleias do Fundo.

5.4 Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas do Fundo, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

5.5 De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e do artigo 9º da Instrução CVM nº 472/08, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

5.6 Depois de as cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las exclusivamente no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas do Fundo neste mercado. O Administrador fica, nos termos deste Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado, observada a disposição contida no item 7.7.2 deste Regulamento.

5.7 O titular de cotas do Fundo:

- (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (iii) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

5.8 As cotas do Fundo somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados:

- (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM;
- (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou
- (iii) quando cotas da mesma série já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

5.9 Podem, ainda, ser negociadas em mercados regulamentados as cotas que não se enquadrem nas hipóteses dos itens 5.8 (i) a 5.8 (iii) acima, desde que sejam previamente submetidas a registro de negociação, mediante apresentação de prospecto, nos termos da regulamentação aplicável.

6. DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

6.1 O Administrador, com vistas à constituição do Fundo, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo, no total de até 5.000.000 (cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, no montante inicial de R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais), em série única (“Primeira Emissão”).

6.2 As cotas da Primeira Emissão serão objeto de distribuição pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400/03, conforme alterada (“Instrução da CVM nº 400/03”) e das disposições deste Regulamento referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo (“Primeira Oferta”), mediante competente registro junto à CVM, conforme previsto no artigo 10 da Instrução CVM nº 472/08.

O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas emitidas é de 6 (seis) meses contados da data de publicação do anúncio de início de distribuição.

6.3 Na Primeira Emissão, o investimento mínimo inicial no Fundo requerido para cada cotista será de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), correspondentes a 250 (duzentas e cinquenta) cotas (“Aplicação Mínima Inicial”), não sendo admitidas cotas fracionárias.

6.4 A Primeira Oferta poderá ser encerrada ainda que não seja colocada a totalidade das cotas objeto da Primeira Emissão, na hipótese de distribuição parcial, observada a subscrição e integralização da quantidade mínima de 3.000.000 (três milhões) de cotas, perfazendo o montante de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Mínimo”).

6.5 Na hipótese de encerramento da Primeira Oferta sem a colocação integral das cotas da Primeira Emissão, mas após a colocação do Montante Mínimo, o Administrador realizará o cancelamento das cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor.

6.6 Caso não sejam subscritas cotas em montante equivalente ao Montante Mínimo até o término do prazo de subscrição das cotas, o Administrador deverá proceder à liquidação do Fundo, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento e a Primeira Oferta será cancelada, nos termos do inciso II, do §2º, do art. 13, da Instrução CVM nº 472/08.

6.7 As subscrições devem ser formalizadas pelos interessados diretamente nas instituições participantes integrantes do sistema de distribuição da oferta pública, por meio de assinatura do boletim de subscrição das cotas, se for o caso, do instrumento particular de compromisso de investimento, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, mediante o qual cada investidor formalizará a subscrição de suas respectivas cotas e sua adesão ao Regulamento, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

6.8 O Administrador informará à CVM a data da primeira integralização das cotas do Fundo no prazo de 10 (dez) dias após a respectiva ocorrência.

7. DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

7.1 Após a Primeira Emissão, as demais ofertas públicas de cotas do Fundo deverão ser processadas com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de assembleia geral de cotistas ou na decisão do Administrador, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento, e no boletim de subscrição, e serão realizadas de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, ou mediante

esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476/09, conforme alterada (“Instrução CVM nº 476/09”), respeitadas, ainda, as disposições deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472/08, conforme mencionado no item 8.1 deste Regulamento.

7.1.1 No ato de subscrição das cotas do Fundo o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pelo Administrador ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas do Fundo, observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

7.1.2 Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do Fundo.

7.2 O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da respectiva emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento, bem como o previsto nos documentos da respectiva oferta.

7.3 Durante a fase de oferta pública das cotas do Fundo, realizada de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03, estarão disponíveis ao investidor, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM, da B3 e dos distribuidores das cotas objeto da oferta, o exemplar deste Regulamento e do prospecto de distribuição de cotas do Fundo, além dos demais documentos da oferta exigidos na forma da regulamentação aplicável para cada tipo de oferta, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (i) das disposições contidas neste Regulamento e no prospecto de distribuição de cotas do Fundo, especialmente aquelas referentes ao objeto, à política de investimento do Fundo, à Taxa de Administração devida e aos demais valores a serem pagos a título de encargos do Fundo; e
- (ii) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo.

7.4 Adicionalmente ao disposto no item acima, na hipótese da oferta pública das cotas do Fundo ser realizada mediante esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, o subscritor deverá, ainda, declarar:

- (i) estar ciente de que a oferta não foi registrada na CVM; e
- (ii) estar ciente de que os valores mobiliários ofertados estão sujeitos às restrições de negociação previstas na regulamentação aplicável.

7.5 O Fundo poderá realizar oferta pública de distribuição de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos.

7.6 Para fins de subscrição ou integralização de cotas do Fundo, deverá o investidor, seja ele pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, observar que, 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, tal cotista passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

7.6.1 O Administrador não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos tributários mencionados no item 7.6 acima e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.6.2 Ficam isentos do imposto sobre a renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, sendo que tal benefício:

- (i) será concedido somente nos casos em que o fundo de investimento imobiliário possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas;
- (ii) não será concedido ao cotista pessoa física 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.

7.6.3 A verificação das condições para a isenção previstas no item 7.6.2 será realizada no último dia de cada semestre ou na data da declaração de distribuição dos rendimentos pelo fundo, conforme previsto no caput do art. 35 da Instrução CVM nº 472/08, o que ocorrer primeiro.

7.6.4 O descumprimento das condições previstas neste artigo implicará a tributação dos rendimentos na forma do item 7.6.5, por ocasião da sua distribuição ao cotista.

7.6.5 Nos termos do inciso II do artigo 18 da Lei nº 8.668/93, com as alterações introduzidas pela Lei nº 9.779/99, conforme atualmente vigentes, os ganhos de capital ou rendimentos auferidos na alienação ou resgate de cotas, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à tributação pelo imposto de renda à alíquota de 20% (vinte por cento) na fonte, no caso de resgate de cotas, ou conforme normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos

auferidos em renda variável nos casos de alienação de cotas. No caso de pessoa jurídica, o recolhimento do imposto de renda nesta hipótese se dará a título de antecipação do imposto devido.

8. DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

8.1 Encerrado o processo de distribuição da Primeira Emissão autorizada no item 6.1 deste Regulamento, o Administrador poderá, após o recebimento de recomendação do Gestor, realizar novas emissões de cotas independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, assegurado aos cotistas o direito de preferência nos termos da Instrução CVM 472/08, observados os procedimentos operacionais da B3, desde que limitadas ao montante total máximo de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), considerando o valor que venha a ser captado com a Primeira Oferta (“Capital Autorizado”).

8.1.1 Em caso de emissões de novas cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Administrador, observada a sugestão do Gestor, a escolha do critério de fixação do valor de emissão das novas cotas dentre as três alternativas indicadas no inciso I do artigo 8.1.4. abaixo.

8.1.2 Sem prejuízo do disposto no artigo 8.1 e 8.1.1 acima, o Fundo poderá realizar nova emissão de cotas do Fundo em montante superior ao Capital Autorizado mediante prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, conforme aplicável.

8.1.3 Uma vez aprovada a nova emissão de cotas, seja por ato do Administrador, mediante recomendação do Gestor, nos termos do item 8.1 e 8.1.1 acima, seja por deliberação em assembleia geral de cotistas, nos termos do item 8.1.2, a colocação das novas cotas junto ao público investidor será realizada, conforme indicado no respectivo ato de aprovação, de acordo com os ditames da Instrução CVM nº 400/03 ou da Instrução CVM nº 476/09.

8.1.4 A deliberação ou o ato do Administrador que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas, o procedimento a ser adotado para exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido) e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (i) o valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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 (b) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, apurado em data a ser fixada no respectivo instrumento de aprovação da nova emissão;

- (ii) aos cotistas cujas cotas estejam devidamente subscritas e integralizadas na data de divulgação do Anúncio de Início ou realização da comunicação de início prevista na Instrução CVM nº 476/09, quando for o caso da respectiva oferta, conforme a modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de aderir prioritariamente à oferta, na proporção do número de cotas que possuírem, respeitando-se o prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis, bem como os demais procedimentos e prazos operacionais da B3 e do escriturador necessários ao exercício de tal direito de preferência em vigor à época de cada emissão (“Direito de Preferência”). Caberá à respectiva documentação da Oferta atribuir a data para apuração dos cotistas elegíveis ao exercício do Direito de Preferência, o qual poderá, se previsto da documentação da Oferta, ser objeto de cessão entre os cotistas ou a terceiros, observados os procedimentos operacionais adotados pela B3;
- (iii) as cotas objeto da nova Emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- (iv) as cotas da nova emissão deverão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional, sendo admitida a integralização por meio de chamadas de capital, de acordo com as regras e prazos a serem fixados no respectivo compromisso de investimento;
- (v) é admitido que nas novas emissões, a deliberação da assembleia geral de cotistas ou o ato do Administrador, conforme o caso, 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 divulgação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada 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 400/03;
- (vi) caso a nova Emissão seja colocada por meio de oferta pública, nos termos da Instrução CVM nº 400/03 e desde que não tenha sido prevista a possibilidade de colocação parcial, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova Emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da publicação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros captados pelo Fundo com esta nova Emissão serão rateados entre os subscritores da nova Emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas Aplicações Financeiras realizadas no período;
- (vii) nas emissões de cotas do Fundo em que for permitida a integralização em data posterior à subscrição, a negociação de tais cotas no mercado de bolsa apenas será admitida após a

total integralização das mesmas. Em tais emissões, caso o cotista deixe de cumprir 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);

- (viii) constituído em mora o cotista que não integralizar as cotas subscritas, poderá, ainda, o Administrador, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, promover contra o referido 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 reverterá ao Fundo;
- (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 o Administrador autorizado a prosseguir na execução do valor devido; e
- (x) não poderá ser iniciada nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.

8.2 Considera-se Dia Útil qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado ou na cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

9. DA TAXA DE INGRESSO E SAÍDA

9.1 Não será cobrada taxa de ingresso no Fundo.

9.2 Não será cobrada taxa de saída dos detentores de cotas do Fundo.

10. DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

10.1 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 item 16.2 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

10.2 O Fundo deverá, nos termos da legislação aplicável, distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de

caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Caso o Fundo tenha auferido resultado positivo num determinado período, este poderá ser distribuído aos cotistas, a exclusivo critério do Administrador, com base em recomendação do Gestor, mensalmente, no 5º (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 será pago no prazo máximo de 6 (seis) meses, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia geral de cotistas, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Administrador, com base em recomendação do Gestor, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

10.2.1. Para fins do disposto no item 10.2 acima, os lucros auferidos pelo Fundo deverão ser apurados conforme o disposto no Ofício-Circular CVM/SIN/SNC/Nº1/2014.

10.3 O percentual mínimo a que se refere o item 10.2 acima será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo, observado que ao final do balanço semestral os respectivos adiantamentos correspondam, em conjunto, ao mínimo de 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos.

10.4 Farão jus aos rendimentos de que trata o item 10.2 acima os titulares de cotas do Fundo, cujas cotas estiverem devidamente subscritas e integralizadas no fechamento do último Dia Útil do mês imediatamente anterior à data de distribuição de rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

10.5 Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento: (i) de rendimentos dos Ativos Alvo; (ii) de eventuais rendimentos oriundos das Aplicações Financeiras, deduzida a Reserva de Contingência, conforme abaixo definido, 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 regulamentação aplicável vigente.

10.6 Para arcar com as despesas dos Ativos Alvo Imóveis, sem prejuízo da possibilidade de utilização do caixa do Fundo, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), as quais são exemplificativamente e sem qualquer limitação descritas abaixo:

- (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- (ii) correção do solo, como aplicação de corretivos, fertilizantes, serviços de terraplanagem, subsolagem, gradagem, limpeza das áreas e outros que se façam necessários;
- (iii) manutenção de estradas, pontes e cercas;
- (iv) instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e
- (v) outras que venham a ser de responsabilidade do Fundo como proprietário dos Ativos Alvo Imóveis.

10.6.1 Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Aplicações Financeiras, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão capitalizar o valor da Reserva de Contingência.

10.6.2 O valor da Reserva de Contingência corresponderá a até 5% (cinco por cento) do total dos ativos do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, poderá ser 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.

10.6.3. No caso de ofertas primárias de distribuição de cotas, os encargos relativos a referida distribuição, bem como com o registro das cotas para negociação em mercado organizado de valores mobiliários poderão ser arcados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, bem como pelos subscritores através da taxa de distribuição primária, nos termos do ato que aprovar referida emissão.

10.7 O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

11. DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

11.1 Sem prejuízo das demais obrigações previstas neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, constituem obrigações e responsabilidades do Administrador do Fundo:

- (i) observar a política de investimento prevista neste Regulamento;

- (ii) realizar todos os procedimentos de controladoria dos Ativos Alvo (controle e processamento dos ativos integrantes da carteira do Fundo) e de passivo (escrituração de cotas do Fundo);
- (iii) 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 nas matrículas dos bens imóveis eventualmente integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: (a) não integram o ativo do Administrador; (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (c) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;
- (iv) manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de cotistas; (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, e, quando for o caso, dos representantes de cotistas, dos profissionais ou empresas contratados conforme os itens 4.7 e 4.10 deste Regulamento;
- (v) 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;
- (vi) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- (vii) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- (viii) manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;
- (ix) no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso (iv) até o término do procedimento;
- (x) dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

- (xi) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (xii) dar, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias de titulares das Aplicações Financeiras, conforme política de voto adotada pelo Gestor, de acordo com os requisitos mínimos exigidos pelo Código ANBIMA e pelas diretrizes fixadas pelo Conselho de Regulação e Melhores Práticas da ANBIMA, nos termos do item 11.2.1;
- (xiii) elaborar, com o auxílio do Gestor, os formulários com informações aos Costistas nos modelos anexos à Instrução CVM nº 472/08;
- (xiv) elaborar, junto com as demonstrações contábeis anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;
- (xv) agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (xvi) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do Fundo;
- (xvii) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- (xviii) observar única e exclusivamente as recomendações do Gestor para o exercício da Política de Investimentos do Fundo, ou outorgar-lhe mandato para que a exerça diretamente, conforme o caso;
- (xix) conforme orientação do Gestor, representar o Fundo em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do Fundo;
- (xx) exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução nº CVM 472/08;

- (xxi) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do Fundo;
- (xxii) observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- (xxiii) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- (xxiv) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo prevista neste Regulamento.

11.2 O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto.

11.2.1 Não obstante o acima definido, o Gestor acompanhará , na medida em que o Fundo for convocado todas as pautas de assembleias graise decidirá sobre a relevância ou não do tema a ser discutido e votado. Caso considere o tema relevante, o Gestor deverá participar da respectiva assembleia e exercer o direito de voto em nome do Fundo, sendo que, para tanto, o Administrador dá, desde que requisitado pelo Gestor, representação legal para o exercício do direito de voto em assembleias gerais dos emissores dos ativos da carteira do Fundo.

11.2.2 As decisões do Gestor quanto ao exercício de direito de voto serão tomadas de forma diligente, como regra de boa governança, mediante a observância da política de voto do Gestor, com o objetivo de preservar os interesses do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável às atividades de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários.

11.2.3 A política de voto de que trata o item 11.2.2 acima ficará disponível para consulta pública na rede mundial de computadores, na seguinte página do Gestor: <https://riza-asset.web.app/home>.

11.3 As atividades de gestão da carteira do Fundo serão exercidas pelo Gestor, que poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo ou as Aplicações Financeiras bem como praticar quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo.

11.4 O Administrador e o Gestor devem transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

11.5 Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de cotistas.

11.5.1 Sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472/08, 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 do Administrador, Gestor, Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas;
- (ii) a alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, o Gestor, o Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas;
- (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução da CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e
- (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para atender suas necessidades de liquidez.

11.5.2 Consideram-se pessoas ligadas (“Pessoas Ligadas”):

- (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Especializado, de seus administradores e acionistas, conforme o caso;
- (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do Consultor Especializado, 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. DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1 O Administrador 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 nº 472/08, nos prazos previstos na referida Instrução.

12.2 Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o Administrador e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de cotistas e realização de procedimentos de consulta formal.

12.3 Compete ao cotista, diretamente ou por meio de prestadores de serviço, manter seu cadastro devidamente atualizado junto à entidade responsável pelo mercado no qual as cotas serão registradas para negociação, se responsabilizando por qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado e isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente de falha, por parte do cotista, em atualizar seu cadastro, ou ainda, pela impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

12.4. Os atos ou fatos relevantes que possam influenciar direta ou indiretamente nas decisões de investimento no Fundo serão imediatamente divulgados pelo Administrador, pelos meios indicados neste Regulamento.

12.4.1. Para fins do item acima, é considerado fato relevante qualquer ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (i) na cotação das cotas do Fundo ou valores mobiliários a elas referenciados; (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do Fundo; e (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular de cotas do Fundo ou de valores mobiliários a elas referenciados.

13. DAS VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR

13.1 É vedado ao Administrador e ao Gestor, no exercício das funções de gestor do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do Fundo:

- (i) receber depósito em sua conta corrente;
- (ii) conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;

- (iii) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (iv) aplicar no exterior os recursos captados no País;
- (v) aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio Fundo;
- (vi) vender à prestação cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- (vii) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou Consultor Especializado; entre o Fundo e os cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo; entre o Fundo e o representante de cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral de cotistas nos termos dos itens 13.1 e 16.9 deste Regulamento;
- (viii) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, ressalvada a possibilidade de adquirir imóveis onerados anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, bem como nas hipóteses previstas no item 3.1 (vii) deste Regulamento;
- (ix) prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) praticar qualquer ato de liberalidade; e
- (xiii) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na regulamentação aplicável ou neste Regulamento.

13.2 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.

14. DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

14.1 Pelos serviços de administração, gestão, controladoria e escrituração de cotas, o Fundo pagará uma taxa de administração equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) ao ano, observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente pelo Índice Geral de Preços do Mercado, ou índice que vier a substituí-lo (“Taxa de Administração”).

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

14.2.1 Caso as cotas do Fundo passem a integrar índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, a Taxa de Administração será equivalente a 1,25% (um inteiro e vinte e cinco centésimos por cento) 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, enquanto as cotas do Fundo integrarem tais índices.

14.3 O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

14.4 O Fundo pagará ao Gestor, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) do valor distribuído aos Cotistas, conforme definido neste Regulamento, já deduzidos todos os encargos do Fundo, inclusive Taxa de Administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, (que será considerada a “marca d’água”) (“Taxa de Performance”), conforme a seguinte fórmula:

$$TP = 0,20 * [V_A * (\sum i_{Corrigido} - \sum p_{Corrigido})]$$

Onde,

TP = Taxa de Performance;

Benchmark = 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis;

V_A = valor total da integralização de cotas do Fundo, já deduzidas as despesas da oferta;

$\sum i_{Corrigido}$ = somatório do quociente entre o total distribuído aos cotistas no semestre e o valor total das cotas integralizadas líquida dos custos da oferta, sendo o quociente corrigido diariamente pelo Benchmark, calculado do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance;

$\sum p_{Corrigido}$ = variação percentual acumulada do Benchmark, corrigida diariamente e calculada do primeiro dia do semestre em questão até a Data de Apuração da Taxa de Performance.

14.4.3 Caso ocorram novas emissões de cotas 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. Após a cobrança da Taxa de Performance em determinado período, os V_A de todas as possíveis tranches serão atualizados para o V_A utilizado na última cobrança da Taxa de Performance efetuada, desconsiderando o efeito de possíveis parcelamentos.

14.4.4 A Taxa de Performance será apurada semestralmente, no último dia útil dos meses de junho e dezembro de cada ano (“Data de Apuração”), e será paga até o 10º dia útil do mês subsequente ao referido cálculo, desde que haja saldo disponível no Fundo.

14.4.5 Em caso de amortização do Fundo, o V_A deverá ser deduzido do valor amortizado e a Taxa de Performance será paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

14.4.6 A Taxa de Performance somente será paga caso o somatório dos rendimentos distribuídos pelo Fundo desde a última cobrança, corrigido pelo Benchmark, desde as respectivas

datas de pagamento até a Data de Apuração da performance seja superior a rentabilidade do Benchmark sobre o capital total integralizado do fundo desde a última cobrança até a Data de Apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações.

14.4.7 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.

15. DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

15.1 O Administrador e o Gestor serão substituídos nos casos de sua destituição pela assembleia geral de cotistas, de sua renúncia ou no caso de seu descredenciamento, assim como na hipótese de sua dissolução, falência, recuperação judicial, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

15.2 Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do Administrador ficará o Administrador obrigado a:

- (i) convocar imediatamente assembleia geral de cotistas para eleger o sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia; e
- (ii) permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no Cartório de Registro de Imóveis competente nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos.

15.3 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral de cotistas, caso o Administrador não convoque a assembleia de que trata o item 15.2 (i) acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

15.4 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 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.

15.5 Caberá ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no item 15.2 (ii) acima.

15.6 Aplica-se o disposto no item 15.2 (ii), mesmo quando a assembleia geral de Cotista deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à assembleia geral de cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

15.7 Para o caso de liquidação extrajudicial do Administrador, 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 Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

15.8 Nas hipóteses elencadas no item 15.1 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia geral de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis competente, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

15.9 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

15.10 A assembleia geral de cotistas que substituir ou destituir o Administrador e/ou o Gestor deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

15.11 Em qualquer caso de substituição do Gestor, caberá ao Administrador praticar todos os atos necessários à gestão regular do Fundo, até ser precedida a nomeação de novo o Gestor, ou a liquidação do Fundo.

15.12 Caso o Administrador 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.

16. DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

16.1 Compete privativamente à assembleia geral de cotistas deliberar sobre:

- (i) demonstrações financeiras apresentadas pelo Administrador;

- (ii) alteração do regulamento do Fundo, incluindo, mas não se limitando, à alteração da política de investimentos do Fundo, tal como previsto no item 3.1 deste Regulamento, ressalvado o disposto na regulamentação aplicável;
- (iii) destituição ou substituição do Administrador e escolha de seu(s) substituto(s);
- (iv) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- (v) dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- (vi) eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o artigo 25 da Instrução CVM 472/08, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (vii) alteração do prazo de duração do Fundo;
- (viii) emissão de novas cotas, exceto até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), nos termos do item 8.1 acima;
- (ix) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento, da legislação e das demais normas vigentes;
- (x) definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (xi) alteração da Taxa de Administração; e
- (xii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do Fundo, se aplicável.

16.2 A assembleia geral que examinar e deliberar sobre a matéria prevista no inciso (i) do item acima deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social e somente poderá ser realizada, no mínimo, 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

16.3 A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da assembleia geral, com o inteiro teor das deliberações, e do Regulamento consolidado do Fundo.

16.4 A assembleia geral de cotistas a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no item 16.2 acima.

16.5 O regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral, sempre que tal alteração:

- (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou dos prestadores de serviços do fundo, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

16.5.1 As alterações referidas no item 16.5 acima deverão ser comunicadas aos cotistas: (i) no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas, no caso das hipóteses contidas nos itens (i) e (ii) acima; e (ii) imediatamente, no caso da hipótese do item 16.5 acima.

16.6 Compete ao Administrador convocar a assembleia geral de cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- (i) 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- (ii) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

16.6.1 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.

16.6.2 A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao Administrador, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) Dias Úteis 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.

16.7 A convocação da assembleia geral de cotistas 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 geral de cotistas;
- (ii) a convocação da 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;
- (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; e
- (iv) a possibilidade de realizar as deliberações da assembleia por meio de consulta formal, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41 da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 16.12 abaixo.

16.7.1 A assembleia geral de cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

16.7.2 O Administrador do Fundo 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;
- (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 do Fundo estejam admitidas à negociação.

16.7.3 Por ocasião da assembleia geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do Fundo ou, quando for o caso, dos representantes de cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia geral Ordinária, que passará a ser assembleia geral Ordinária e Extraordinária.

16.7.4 O pedido de que trata o item 16.7.3 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do

artigo 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.

16.7.5 O percentual de que trata o item 16.7.3 acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia geral Ordinária.

16.7.6 A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

16.8 As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto abaixo, cabendo a cada cota 1 (um) voto (“Maioria Simples”).

16.8.1 As matérias previstas nos incisos (ii), (iii), (iv), (v), (ix), (xi) e (xii) do item 16.1 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem (“Quórum Qualificado”):

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) no mínimo metade das cotas emitidas pelo Fundo, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.

16.8.2 Os percentuais de que trata o item 16.8.1, deverão ser determinados com base no número de cotistas do Fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia geral de cotistas, cabendo ao Administrador informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

16.9 Somente poderão votar na assembleia geral de cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da respectiva assembleia, observadas as disposições do item 8 e seguintes deste Regulamento.

16.9.1 Têm qualidade para comparecer à assembleia geral de cotistas os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

16.10 O Administrador poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

16.10.1 O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (i) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (ii) facultar ao cotista o

exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (iii) ser dirigido a todos os cotistas.

16.10.2 É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM nº 472/08 aos demais cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido mencionados no item 16.10.1 acima, bem como: (i) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (ii) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

16.10.3 O Administrador deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome dos cotistas solicitantes a que se refere o item 16.10.2 supra em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

16.10.4 Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de cotistas, serão arcados pelo Fundo.

16.11 Além de observar os quóruns previstos no item 16.8.1 deste Regulamento, as deliberações da assembleia geral de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação do Fundo, da amortização das cotas e da renúncia do Administrador, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento e na legislação em vigor.

16.11.1 No caso de renúncia do Administrador, atendidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM nº 472/08, caberá ao Administrador adotar as providências necessárias para proceder à sua substituição ou liquidação.

16.12 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 pelo Administrador a cada cotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

16.12.1 Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

16.13 Não podem votar nas Assembleias Gerais de cotistas do Fundo:

- (i) seu Administrador ou Gestor;

- (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor;
- (iii) empresas ligadas ao Administrador, ao Gestor, 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.

16.13.1 Não se aplica a vedação prevista no item acima quando:

- (i) os únicos cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos incisos (i) a (vi) do item acima;
- (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 em que se dará a permissão de voto.

17. DOS FATORES DE RISCO

17.1 Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, e não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento prevista neste Regulamento, os cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos o Fundo e os seus investimentos e aplicações, conforme descritos no prospecto da oferta de cotas do Fundo, conforme o caso, e no Informe Anual do Fundo, nos termos do Anexo 39-V da Instrução 472/08, sendo que não há quaisquer garantias de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

17.2. As aplicações realizadas no Fundo não contam com a garantia do Administrador e do Gestor, de qualquer empresa pertencente ao seu conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

18. DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

18.1 Constituem encargos e despesas do Fundo:

- (i) Taxa de Administração e 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 no Regulamento ou na regulamentação aplicável;
- (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 imóveis que eventualmente compõem 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 à contratação de consultoria especializada prevista no item 4.7 (iii) deste Regulamento;
- (ix) honorários e despesas relacionadas à contratação de empresa especializada para administrar as 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;
- (x) custos com a contratação de formador de mercado para as cotas do Fundo;

- (xi) 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 do Administrador no exercício de suas funções;
- (xii) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de assembleia geral de cotistas;
- (xiii) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
- (xiv) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xv) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (xvi) taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja cotista, se for o caso; e
- (xvii) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (xviii) honorários e despesas relacionadas às atividades do representante dos cotistas.

18.2 Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da assembleia geral de cotistas.

18.3 As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço contratados pelo Administrador nos termos deste Regulamento, serão pagas diretamente pelo Fundo aos respectivos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas a que se refere esse item exceda o montante total da Taxa de Administração, correrá às expensas do Administrador o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

18.4 Não obstante o previsto no inciso IV do caput, conforme faculta o artigo 47, § 4º, da Instrução CVM nº 472/08, os gastos com a distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários, poderão ser arcados pelos subscritores das novas cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas do Fundo.

19. DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

19.1 O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa ao Administrador, 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.

19.3 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 do Administrador.

19.4 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.

19.5 O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

19.6 Na ocorrência de eventos de cisão, incorporação, fusão ou transformação, as demonstrações financeiras do Fundo serão levantadas na data da operação, devendo ser auditadas, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da data da efetivação do evento, por auditor independente registrado na CVM, devendo constar em nota explicativa os critérios utilizados para a relação de troca das cotas.

20. DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

20.1 O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação, após o recebimento das orientações do Gestor.

20.2 A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes, com a consequente redução do seu valor.

20.3 A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo Administrador, às expensas do Fundo, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da

amortização parcial, o valor da cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial.

20.4 Na hipótese prevista no item 20.3 acima os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo ao Administrador, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas até a data indicada no anúncio acima mencionado. Os cotistas que não apresentarem tais documentos na data estipulada terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

20.5 No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do Fundo, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/08.

20.6 Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, as cotas serão resgatadas em moeda corrente nacional.

20.6.1 Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos do Fundo pelo número de cotas em circulação.

20.6.2 Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos no item 20.6.1 acima, o Administrador deverá promover, às expensas do Fundo, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira do Fundo, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

20.7 Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório 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.

20.7.1 Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não 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.

20.8 Após a amortização total das cotas do Fundo, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM (i) no prazo de até 15

(quinze) dias, da seguinte documentação: (a) termo de encerramento firmado pelo Administrador 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; (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ do Fundo; e (ii) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o artigo 50 da Instrução CVM nº 472/08, acompanhada do relatório do auditor independente.

21. DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

21.1 O Fundo poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de, no mínimo, 1 (um) ano, ressalvado o prazo do item 21.4 abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos 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 no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele 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 ou consultor 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.

21.2 Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

21.3 A eleição do representante de cotistas pode ser aprovada pela maioria dos cotistas presentes na assembleia e que representem, no mínimo:

- (i) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

21.4 O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do Fundo, sendo permitida a reeleição. O representante não fará jus a qualquer remuneração.

21.5 A função de representante dos cotistas é indelegável.

21.6 Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas do Fundo for convocada para eleger representante de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (ii) 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.

21.7 Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- (i) fiscalizar os atos do Administrador e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (ii) emitir formalmente opinião sobre as propostas do Administrador, 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 nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- (iii) denunciar ao Administrador 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 pelo representante 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 de Cotistas;
- (vii) exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- (viii) fornecer ao Administrador, 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.

21.7.1 O Administrador é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição do representante 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 item 21.7 (vi) acima.

21.7.2 O representante de cotistas pode solicitar ao Administrador esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

21.7.3 Os pareceres e opiniões do representante de cotistas deverão ser encaminhados ao Administrador do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do item 21.7 (vi) acima e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que o Administrador proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

21.8 O representante de cotistas deve comparecer às Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

21.8.1 Os pareceres e representações individuais ou conjuntos do representante de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

21.9 O representante de cotistas tem os mesmos deveres do Administrador nos termos do artigo 33 da Instrução CVM nº 472/08.

21.10 O representante de cotistas deve exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

22. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

22.1 As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Instrução CVM nº 472/08 e demais regulamentações, conforme aplicável.

22.2 Fica eleito o foro da Capital do estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER,
NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade 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”) sob nº 02.332.886/0001-04, na qualidade de instituição intermediária líder (“Coordenador Líder”) da distribuição pública primária da primeira emissão de cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX (“Oferta”)**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86 (“Fundo”), administrado pela **PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no CNPJ sob nº 45.246.410/0001-55, conforme acima qualificada, no âmbito da Oferta, conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), declara 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 o prospecto da Oferta, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade 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 declara, ainda, que o Prospecto (i) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, 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.

DocuSigned by:
Fabricio Cunha de Almeida
Assinado por: FABRICIO CUNHA DE ALMEIDA
CPF: 05638664717
Data/Hora da Assinatura: 9/14/2020 3:04:35 PM BRT

Fabricio Cunha de Almeida
Diretor

São Paulo, 14 de setembro de 2020

DocuSigned by:
Bernardo Amarel
Assinado por: BERNARDO AMARAL BOTELHO 04301578781
CPF: 04301578781
Data/Hora da Assinatura: 9/14/2020 3:05:57 PM BRT

Bernardo Amarel
Diretor

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS
DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO

(ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO DA CVM 400)

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, 9º andar, sala 907, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob nº 45.246.410/0001-55, devidamente autorizada e habilitada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários, custódia de ativos e escrituração de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 15.455, expedido em 13 de janeiro de 2017, neste ato representado nos termos de seu estatuto social, na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 36.501.128/0001-86 (“Fundo”), no âmbito da oferta pública primária da primeira emissão de cotas do Fundo (“Oferta”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”) declara que (i) o prospecto da Oferta (“Prospecto”) contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) o Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) 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; (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Instrução CVM 400; e (v) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

<p>DocuSigned by: <i>Rodrigo Godoy</i> Assinado por: RODRIGO DE GODOY:00665141777 CPF: 00665141777 Data/Hora da Assinatura: 14/09/2020 13:46:52 BRT</p>  <p>DD7EA1FCBE7843F330E87A12565279A3</p>	<p>Rio de Janeiro, 14 de setembro de 2020</p> <p>PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO</p> <p>Administrador</p>	<p>DocuSigned by: <i>Cintia Sant'Ana</i> Assinado por: CINTIA SANT ANA DE OLIVEIRA:0266545572; CPF: 02665455722 Data/Hora da Assinatura: 14/09/2020 14:07:14 BRT</p>  <p>164EE601767C4CCE856043E48D243235</p>
---	---	---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE – FII RIZA TERRAX

1. Introdução

O presente estudo de viabilidade foi elaborado pela RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA., gestora do Fundo de Investimento Imobiliário FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RIZA TERRAX (“FII” e “Gestora”, respectivamente). Para realização deste estudo, utilizamos como premissas o contexto histórico, a situação de mercado atual e as expectativas futuras do setor de terras agrícolas e do agronegócio brasileiro.

Assim sendo, as conclusões desse estudo não devem ser assumidas como garantia de rendimento e nem mesmo a Gestora, pode ser responsabilizada por eventos que possam afetar a rentabilidade dos cenários aqui apresentados.

O objetivo do presente estudo é explorar os critérios de aquisição adotados pela Gestora na alocação dos recursos disponíveis em caixa no FII, conforme previstos em seu Regulamento e Política de Investimentos, além de estimar a viabilidade financeira para as cotas emitidas no âmbito do lançamento do FII.

O FII foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com estrutura de remuneração baseada no fluxo de dividendos provenientes dos contratos de arrendamento dos ativos adquiridos pelo fundo e da receita advinda da alienação destes ativos à terceiros. O FII pretende adquirir terras agrícolas para produção de grãos e fibras que montem o valor aproximado de R\$ 705.000.000,00 (setecentos e cinco milhões de reais), incluindo custos de melhorias, monitoramento de ativos e outros custos de transação. Este valor não inclui os custos inerentes à oferta pública de cotas do FII.

2. Sobre a Gestora

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

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

TALENTOS

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

TECNOLOGIA

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

ÉTICA

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

2.1. Estrutura da Gestora

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



2.1.1 Time Riza - Agronegócio



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

Formação: Engenharia de Produção pela UFRJ



Paulo Prado
Gestor

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

Formação: Engenharia de Produção pela Universidade Federal de São Carlos



Gustavo Germano
Agronegócio

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

Formação: Engenharia Agrônômica pela Universidade Federal de Viçosa.



Gabriel Machado
Agronegócio

Ingressou na Bunge em 2017 onde foi responsável pela gestão comercial de clientes do agronegócio em Goiás, Minas Gerais, Bahia, São Paulo, Espírito Santo e Rio de Janeiro e atuou também como gestor de contas *Key Accounts* (BRF e JBS). Em 2018 atuou como Gerente de Relacionamento *Corporate* no Banco BOCOM BBM e em 2019, exerceu a função de Gerente de Relacionamento Agro no Itaú BBA atendendo grandes produtores rurais nos Estados de Goiás e Minas Gerais.

Formação: Engenharia Agrônômica pela Universidade Federal de Viçosa; Global Agribusiness pela Arizona State University

3. Momento do mercado e visão geral do setor

A pandemia da Covid-19 afetou profundamente a trajetória esperada para a economia brasileira ao longo de 2020 e de 2021. Persiste um elevado grau de incerteza quanto ao ritmo de disseminação do SARS-Cov-2 no país e à magnitude e extensão das medidas

de isolamento social requeridas para atenuar seus impactos adversos na população, mas não há dúvidas de que o PIB brasileiro sofrerá uma forte queda este ano.

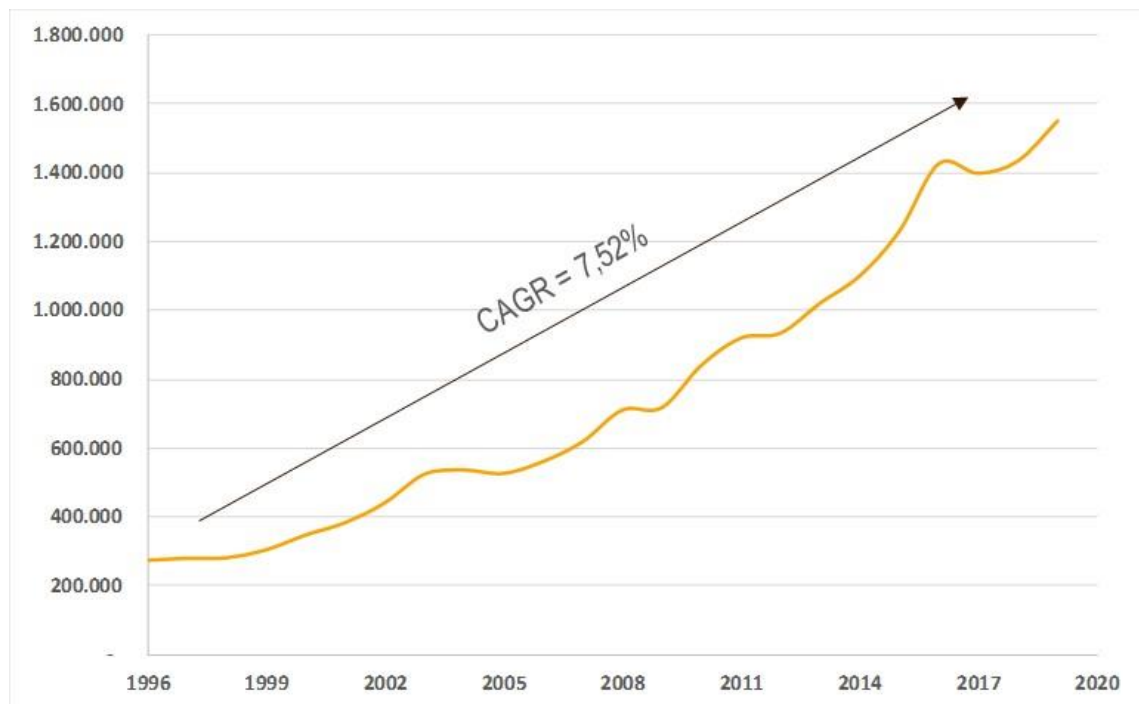
A despeito da forte redução da atividade econômica observada no 1º e 2º trimestres do ano, vários indicadores apontam no sentido de que a atividade econômica voltará a crescer a partir de julho. Um fator importante para essa recuperação é a implementação efetiva do auxílio emergencial, que parece ter coberto parcela substancial da renda dos trabalhadores informais e em condição de vulnerabilidade. Sob a hipótese de que o processo de flexibilização gradual das restrições à mobilidade e ao funcionamento das atividades econômicas iniciado em junho se manterá, projeta-se a recuperação gradual do PIB no terceiro e quarto trimestres. A queda projetada para o ano é de 7%, mas a trajetória de recuperação no segundo semestre deixará um *carry-over* de quase 2% para 2021, cujo crescimento projetado é de 3,6%.

A pandemia interrompeu temporariamente o processo de consolidação fiscal pelo qual passava a economia brasileira. Durante o período de crise sanitária e econômica, a prioridade passou a ser, evidentemente, a proteção da vida e da saúde das pessoas, bem como a preservação de empregos, renda e empresas. Assim, o governo lançou um amplo conjunto de medidas emergenciais de apoio à saúde e à economia, muitas das quais envolvem um custo fiscal significativo, tanto pelo lado da despesa como pelo lado da receita. Espera-se que, em função da deterioração fiscal causada pela pandemia, a dívida bruta do governo geral (DBGG) em proporção do PIB aumente de 75,8% no final de 2019 para 93,7% no final de 2020. Apesar da expectativa de que as medidas emergenciais não se estendam além de 2020, a crise da Covid-19 aumentou também para o futuro os desafios fiscais do país, que sairá da crise com uma dívida pública muito mais alta, e níveis de produção e arrecadação muito mais baixos que antes. Logo, o esforço fiscal que vinha sendo realizado terá que ser reforçado, visando reafirmar o compromisso com o equilíbrio das contas públicas e com uma trajetória sustentável para a dívida pública.

Em relação à inflação, o Brasil já operava bem abaixo do seu potencial antes do Covid-19. Estimativas do hiato do produto estavam entre 4% e 6%, indicando haver bastante capacidade ociosa na economia. Agora o Covid-19 deve causar recessão em 2020, ampliando ainda mais a ociosidade da economia. O impacto do Covid-19 tende a ser deflacionário no longo prazo, pois a recessão acaba trazendo a inflação para baixo, vide o que aconteceu entre 2015 e 2018. Porém, no curto prazo, a parada súbita na produção de alguns itens pode gerar repique inflacionário, como ocorreu durante a greve dos caminhoneiros, e por isso o BC adota uma postura mais cautelosa com relação à possíveis novos cortes na taxa SELIC.

Com relação ao setor do agronegócio, a atividade de produção e distribuição de alimentos foi considerada essencial e não houve interrupções durante os dois primeiros trimestres do ano, exceto alguns casos esporádicos de plantas frigoríficas. Apesar da manutenção das atividades, alguns elos da cadeia foram impactados negativamente, tais como os a produção de hortifruti e a produção de frutas, alimentos perecíveis em que o consumo caiu drasticamente.

Apesar dos efeitos negativos da pandemia de covid-19, a maior parte do setor agrícola do Brasil vem prosperando. Enquanto o Produto Interno Bruto brasileiro deve encolher pelo menos 7% este ano, a agricultura deve crescer até 3%. Muitas commodities agrícolas produzidas no Brasil são cotadas em dólar e a depreciação do real tornou as exportações agrícolas do Brasil muito atraentes no mercado internacional. O receio dos principais países importadores de alimentos acerca de uma possível paralisação das exportações fez com que estes adiantassem as compras e embarques de grãos mantendo um estoque confortável em suas reservas, preservando assim sua segurança alimentar. As exportações de soja e açúcar no Brasil devem ser recorde em 2020 e o milho também pode bater essa marca.



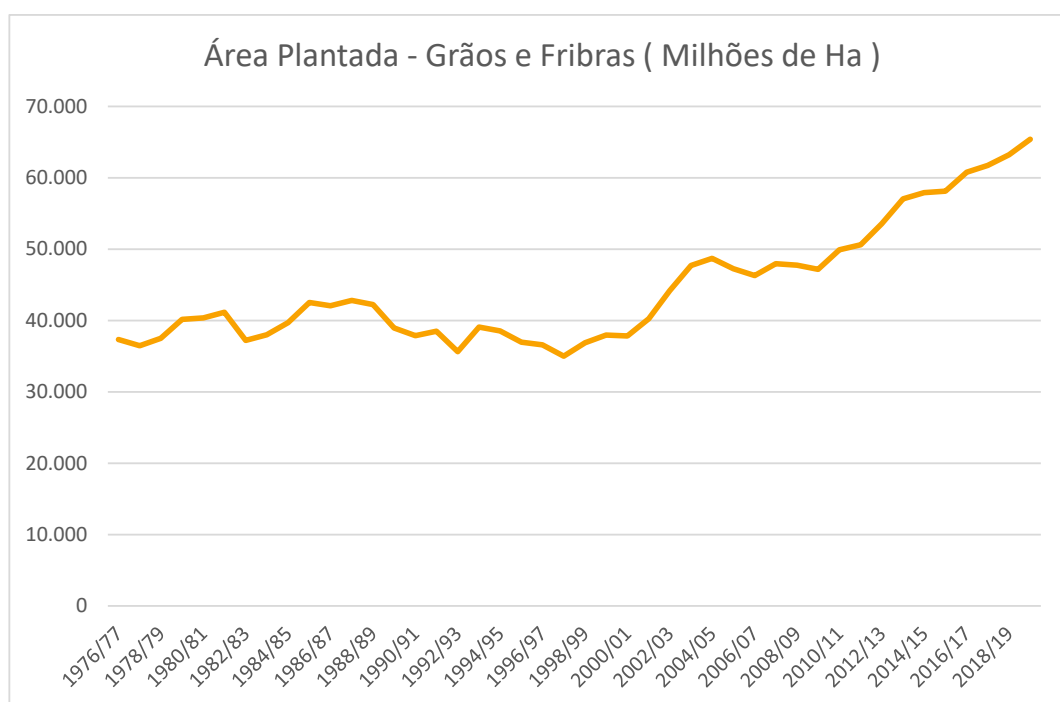
Crescimento do PIB Agrícola no Brasil em R\$1.000 – Fonte: Cepea

As áreas de plantio de soja, milho e algodão vêm crescendo em média de 2,5% ao ano (Conab), a fim de suprir a demanda mundial. As terras agrícolas são insumos essenciais para a produção dessas commodities e com o uso cada vez mais restrito houve uma grande valorização destes ativos. De acordo com a Fundação Getúlio Vargas, de 2002 a 2013, as terras agrícolas brasileiras se valorizaram em média 308%, valor muito superior à inflação e ao CDI acumulado do período. Dados mais recentes da consultoria especializada em avaliação de imóveis rurais IHS Markit, apontam para uma valorização de 12% ao ano nos últimos 5 anos.

A necessidade de capital empregado na expansão da produção agrícola faz com que os grandes produtores rurais brasileiros busquem novas formas de crescer. As terras agrícolas no Brasil podem gerar um retorno aproximado de 12% a 15% ao ano entre rendimento advindos do arrendamento rural e valorização imobiliária, e ao mesmo

tempo, com o panorama atual de juros básicos do Brasil, esse nível de retorno é bem atraente a curto e longo prazo para os investidores brasileiros em geral.

Existem 64 milhões de hectares de terras agrícolas no Brasil e somente 7% destas são arrendadas. Nos EUA esse volume supera 40% e grande parte das áreas pertencem a *Real Estate Investment Trusts* (REITs) e a empresas de capital aberto. Considerando um valor de R\$20 mil por hectare de plantio, o mercado total de terras agrícolas brasileiro poderia ser estimado em R\$1.28 trilhões. A migração de 3% do total de ativos do modelo de produção de áreas próprias para arrendadas nos próximos 10 anos resultaria em um mercado de aproximadamente R\$38.4 bilhões, que poderá ser acessado por fundos de investimentos imobiliários e outros veículos de investimentos.



Na opinião da Gestora, o mercado de terras agrícolas está em franco amadurecimento. A consolidação das áreas agrícolas em grandes polos regionais, transferências de áreas para futuros herdeiros que não estão na atividade e a valorização das terras agrícolas fará com que os produtores busquem capital junto a outros investidores para expandir sua operação.

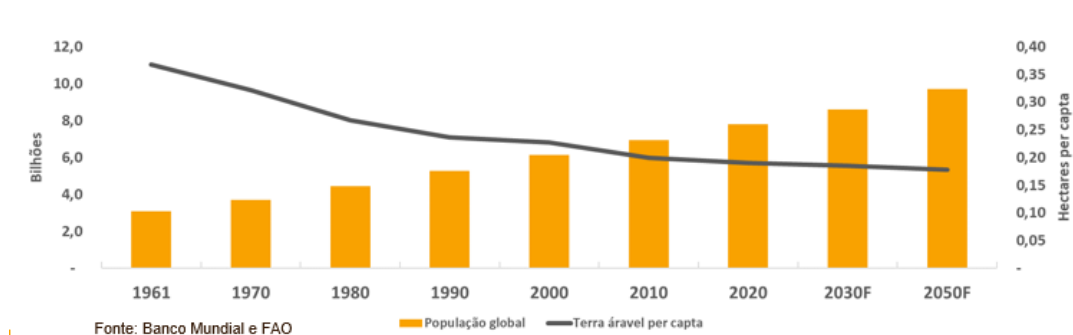
A demanda por produtos agrícolas e alimentos cresce consistentemente no mundo, dentre tais produtos, destacamos a soja e o milho. A expectativa é de que população mundial atinja 8,5 bilhões em 2030 e 9,7 bilhões em 2050. Atualmente, 55% da população mundial vive em áreas urbanas. Tal proporção deve chegar a 68% em 2050. Os hábitos da população urbana favorecem o consumo de produtos processados à base de proteínas, tal qual os lácteos e embutidos. Países em desenvolvimento como a China tem uma classe média crescente que, à medida que se torna mais próspera, consome maiores quantidades de proteína animal. A McKinsey estima que o consumo global de proteínas

creceu a uma taxa média de 2% ao ano nos últimos 10 anos, sendo metade desse crescimento vindo da China. A comercialização global de commodities agrícolas como soja, milho e farelo de soja são direcionados pelo aumento de demanda de rações para produção de proteínas, principalmente de aves e suínos. O USDA menciona que o consumo global de carne deverá continuar subindo até 2028, sendo o milho e o farelo de soja os principais produtos na alimentação animal. Existe uma crescente preocupação com a “Segurança Alimentar” em países majoritariamente importadores de grãos.

Fonte: ONU, FAO, OCDE, McKinsey e EMBRAPA

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

População Mundial x Terras Agrícolas



A demanda crescente por produtos agrícolas e oferta restrita de terras se justifica tanto por fatores externos quanto internos.

FATORES EXTERNOS

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

FATORES INTERNOS

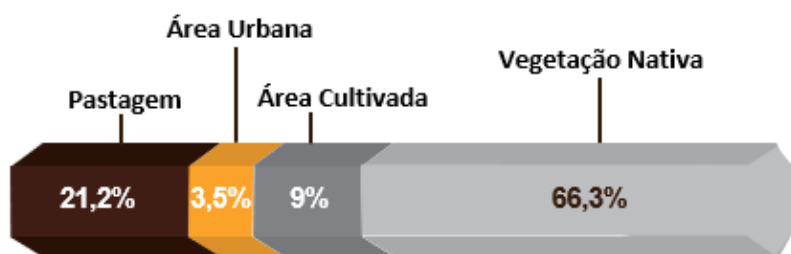
- O Brasil possui terras ocupadas por pastagens que podem ser convertidas em agricultura sem necessidade de desmatamento;
- 3º maior exportador agrícola do mundo, o Brasil tem infraestrutura instalada e em expansão para atender a demanda mundial;
- Brasil é referência em pesquisa e desenvolvimento tecnológico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

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

O Brasil atual

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

DISTRIBUIÇÃO DO TERRITÓRIO BRASILEIRO



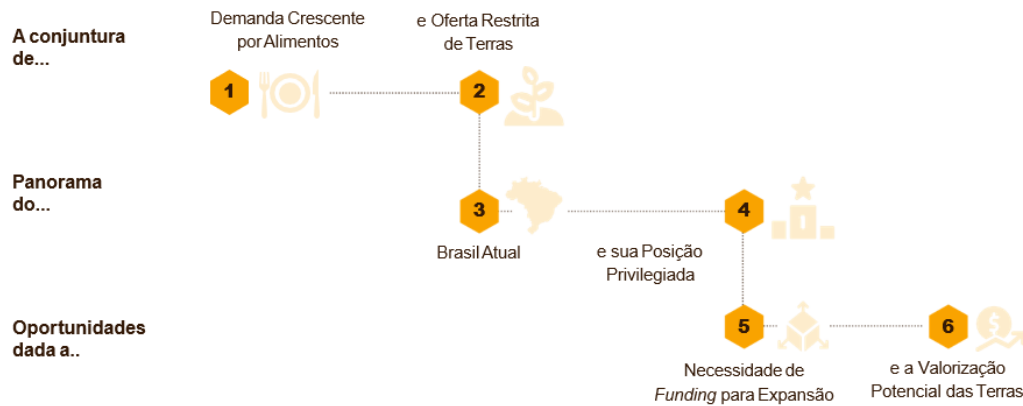
Expectativa de crescimento de 14,9 % da área plantada até 2027 com tendência de expansão sobre terras de pastagens

POTENCIAL DE CRESCIMENTO

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

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

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



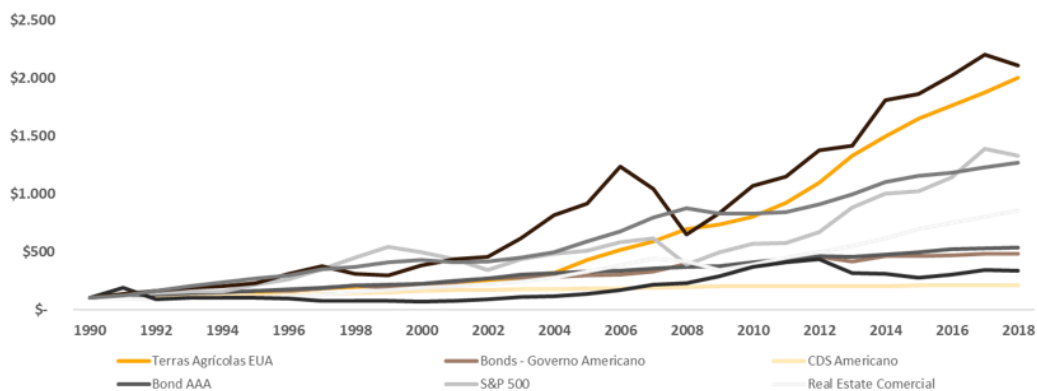
4. Critérios para identificação e análise dos ativos objeto de investimento

O FII é um ativo cujos retornos esperados são de longo prazo. Não obstante, há 2 fontes de retorno possíveis: (i) CURTO PRAZO – dividendos advindos do arrendamento anual; e (ii) LONGO PRAZO – valorização imobiliária ao longo do tempo. O investimento em terras agrícolas deve ser feito a médio ou longo prazo, uma vez que uma parte significativa do retorno é advindo da valorização imobiliária que só é monetizada em um evento de liquidez. Os rendimentos advindos dos arrendamentos podem ser distribuídos como dividendos mensais, observado o disposto no regulamento do FII.

RETORNOS ATRATIVOS

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

Terras Agrícolas nos EUA x Investimentos em Ativos Diversos

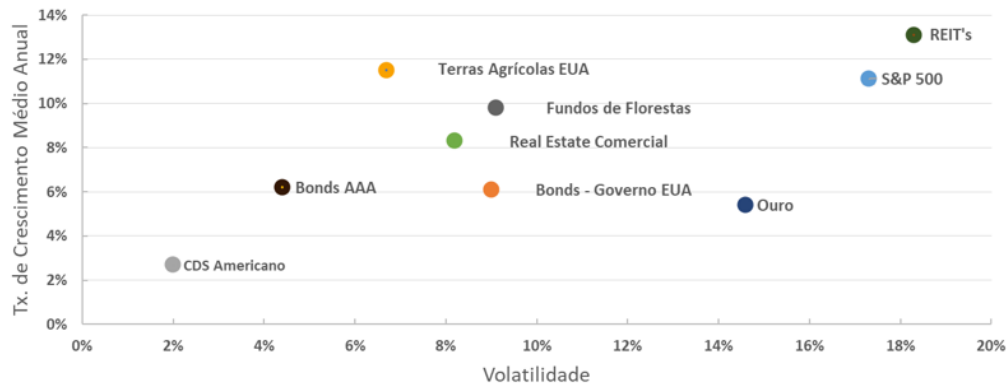


Fonte: NCREIF e Bloomberg

BAIXA VOLATILIDADE

Baixa volatilidade em ciclos econômicos.

Retorno x Volatilidade

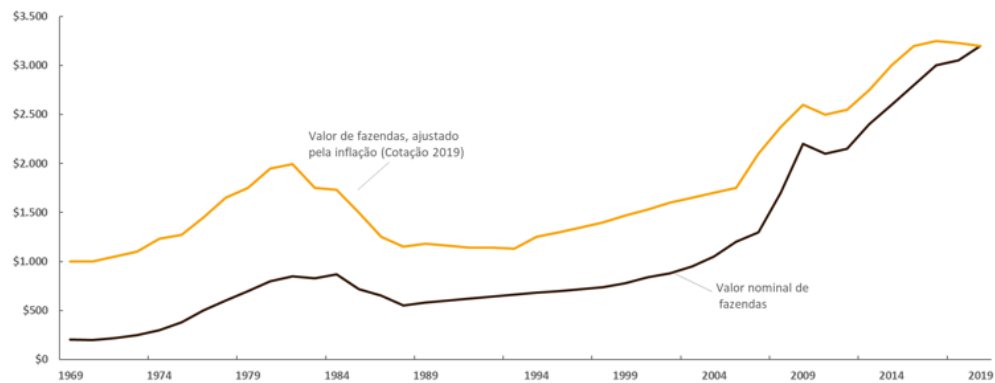


Fonte: NCREIF e Bloomberg

HEDGE DE INFLAÇÃO

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

Preço das Terras Agrícolas nos EUA x Inflação



Fonte: USDA, National Agricultural Statistics Service, QuickStats

DIVERSIFICAÇÃO DE PORTFÓLIO

Terras Agrícolas têm baixa correlação com outras classes de ativos tradicionais.

Correlação das Terras Agrícolas com outros investimentos

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

Fonte: Nuveen

OUTRAS CARACTERÍSTICAS

Hedge de Inflação

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

Maturação da Terra

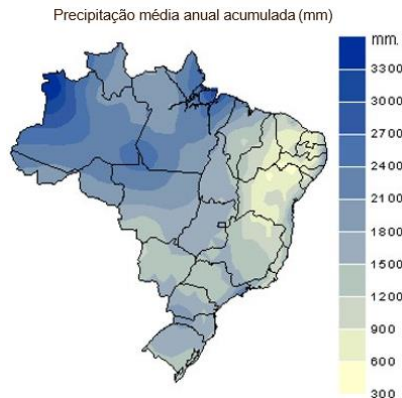
- Características químicas: a correção química é feita continuamente e os solos vão se tornando mais férteis ao longo do tempo;
- Características biológicas: o cultivo contínuo via plantio direto vai incorporando matéria orgânica no solo;
- Características físicas: descompactação de solo através de técnicas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

5. Terras Agrícolas no Brasil

5.1 Características Climáticas

- Diversidade de clima (Subtropical, Tropical, Equatorial e Semiárido);
- Índices pluviométricos elevados e boa distribuição de chuvas;
- Potencial para cultivo de safra e safrinha em grande parte do território;

- Grande potencial para irrigação;
- O cerrado brasileiro registra temperatura média anual em torno de 22° a 23° Celsius, o que permite o cultivo inclusive nos meses de inverno;
- Baixa incidência de desastres relacionados ao clima tal qual furacões ou tornados.



Fonte: IBGE, INMET e CONAB

5.2 Condições de Solo e Relevo

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

Fonte: Ministério da Agricultura, IBGE e Embrapa

5.3 Logística e Infraestrutura

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

Corredores de exportação de grãos - Brasil



Fonte: Ministério da Infraestrutura

O QUE SE BUSCA EM UMA PROPRIEDADE PARA MAXIMIZAR O POTENCIAL DE VALORIZAÇÃO?

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

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

POTENCIAIS MELHORIAS

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

COMPARATIVO E DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADO - BRASIL X EUA

País	Localização	Produção (sacas/ha)	Receita (\$/ha)	Custo (\$/ha)	Resultado Produtor (\$/ha)	Receita do Arrendante (\$/ha)
Brasil	Sorriso – MT	62	\$1767	\$1370	\$396	\$204
	Guarapuava – PR	220	\$1980	\$1317	\$298	\$476
EUA	Iowa	207	\$1730	\$1590	\$156	\$541

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

Valorização das terras e distribuição dos resultados

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

Elevado potencial de valorização

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

EXEMPLOS DE TRANSAÇÕES ENVOLVENDO TERRAS AGRÍCOLAS NOS ÚLTIMOS ANOS

- A. SLC Agrícola vende área na Fazenda Parnaíba. A SLC Agrícola informou que, em linha com a estratégia atual de realização de ganhos imobiliários, realizou a venda de um total de 5.205 hectares (sendo 4.162 agricultáveis), por um valor de R\$83.245.132,00 ou R\$20.000,00 por hectare útil. A área vendida faz parte da

Fazenda Parnaíba, localizada no município de Tasso Fragoso, no Maranhão e continuará sendo operada pela Companhia, com pagamento de arrendamento a valor de mercado. De acordo com fato relevante, a Companhia calcula que a transação gerou uma TIR de 14.1% em Dólar, sem considerar os ganhos da operação agrícola. O pagamento de 50% do valor será feito 10 dias após a assinatura do contrato. O valor restante será depositado em uma *escrow account*, e o acesso aos recursos ocorrerá quando do Registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

B.



Fonte: IHS Markit, Valor Econômico e BrasilAgro

6. Oportunidade, Estratégia e Processo de Investimento

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

LAND EQUITY

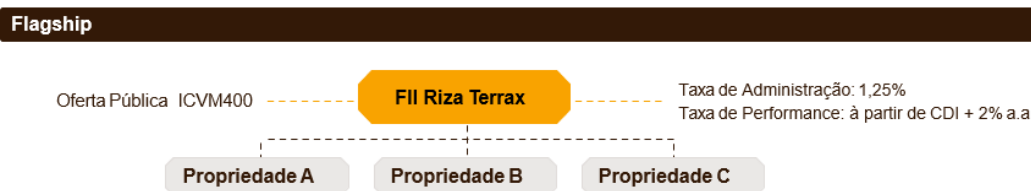
- Produtor com necessidade de refinanciamento sem opção de captação a longo prazo junto aos *players* atuais;
- FII adquire a terra do produtor e arrenda para o mesmo – “Arrendamento anual de 6% é pago antecipadamente”;
- Venda via *Call Option* para o produtor pelo valor de compra corrigido à 6% a.a.;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

SALE & LEASEBACK

- Produtor que busca expandir sua operação, mas não quer imobilizar grande parte do seu capital naquele momento;
- FII adquire a terra e arrenda para o futuro comprador – “Arrendamento anual de 6% é pago antecipadamente”;

- Venda via *Call Option* para produtor com prazo pré-estabelecido pelo valor de compra corrigido por 6% a.a.;
- Valor do ativo é limitado ao valor da *Call Option*.

ESTRUTURA DE AQUISIÇÃO DAS TERRAS DIRETAMENTE PELO FII RIZA TERRAX



VANTAGENS DA ESTRUTURA POR FII

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

FOCO NO CERRADO EM ÁREAS CONSOLIDADAS DE PRODUÇÃO



Preferência por Grandes Produtores Brasileiros de:

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

Qualitativo

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

Porte e Atuação

- ✓ Já possuem relacionamento com bancos tradicionais

Perfil Financeiro

- ✓ Necessidade de alongamento de dívida ou financiamento para expansão

PROCESSO DE INVESTIMENTO



Diferenciais da Equipe de Estruturação do Produto

Anos de experiência na atividade de financiamento ao agronegócio

Expertise para gerar negócios e avaliar produtores elegíveis

Equipe para monitorar a performance operacional e financeira

Conhecimento do ordenamento jurídico e das práticas de mercado no agronegócio

Ampla rede de relacionamento com produtores, financiadores, fornecedores e *tradings*

Prestadores de serviço e parceiros

Monitoramento Ambiental – Geoflorestas

Monitoramento de uso do solo – Terra Magna

Assessoria Jurídica – VBSO

7. Critérios para identificação e análise dos ativos objeto de investimento

A Gestora conta com uma equipe de gestão especializada em agronegócio e dedicada ao FII que é responsável por identificar as oportunidades de investimento, negociar as condições comerciais para eventual aquisição do ativo e conduzir todo o processo interno de aprovação.

A viabilidade da aquisição do ativo segue uma esteira de aprovação interna da Gestora que contém os seguintes passos: Avaliação do ativo junto à empresa especializada, identificação de riscos socioambientais e fundiários envolvidos no ativo, KYC do locatário e definição de preço base a ser adquirido. Posteriormente, se o investimento se mostrar viável perante estes parâmetros, este é levado a aprovação junto ao Comitê de Investimentos e Riscos. O comitê delibera sobre a aquisição do ativo levando em conta as características do ativo tais como: sua localização geográfica, potenciais novos arrendatários em caso de vacância do arrendatário inicial, estrutura da operação bem como o impacto de rentabilidade, riscos e enquadramento de tal aquisição no portfólio do FII.

O FII tem vocação para adquirir terras agrícolas em diferentes estados brasileiros, que produzem diversas culturas anuais, possuem logística própria e características edafoclimáticas (solo e clima) diferentes, permitindo assim diversificar a concentração dos ativos e mitigar os riscos de performance.

O FII tem como política de investimento a aquisição terras agrícolas para produção de grãos e fibras em todo o território nacional. O FII poderá, entretanto, contratar terceiros para realizarem serviços de correção de solo, construção de benfeitorias necessárias à atividade agrícola e outros serviços desde que tais recursos se destinem exclusivamente a viabilizar ou regularizar a atividade agrícola no imóvel.

Os imóveis deverão estar localizados em regiões relevantes do agronegócio no Brasileiro, levando em consideração critérios de produção e logística. Os imóveis deverão ter potencial de geração de renda e não possuir nenhuma irregularidade perante os órgãos ambientais de âmbito federal, estadual ou municipal e que não sejam objeto de nenhuma constrição judicial.

Como estratégia de operação, os ativos deverão ser adquiridos à vista, por preço fixo. Todas as operações de investimento do FII deverão ser precedidas das devidas análises de investimento, auditoria e demais etapas do processo que demonstrem o cumprimento das regras de governança e *compliance* exigidas para transações dessa natureza.

Os recursos obtidos com emissão das cotas serão revertidos para o FII e utilizados pelo Gestor na medida em que esta identifique ativos imobiliários para integrar o patrimônio do FII, observados os critérios de elegibilidade da política de investimento. A aquisição de ativos para integrar o patrimônio do FII deverá ser realizada visando a geração de renda por meio da sua alienação, arrendamento, desde que atendam ao previsto na política de investimentos e na política de exploração de ativos do Fundo, incluindo os Critérios de Elegibilidade e as Regras Adicionais de Concentração conforme definidas no regulamento.

Serão firmados contratos de arrendamento rural, com prazos mínimos de 3 (três) anos. A operação destes ativos ficará sob exclusiva responsabilidade dos arrendatários.

Este estudo e as projeções aqui informadas, tiveram como base ativos que atendessem aos seguintes critérios simultâneos: conclusão da análise prévia acerca da aderência do ativo à política de investimento do FII, a negociação do ativo estar em curso e ser tratada diretamente com o vendedor, sob regime de exclusividade, e a diligência legal e técnica dos ativos estarem em andamento.

De qualquer forma, embora Gestora tenha iniciado tratativas envolvendo potenciais aquisições, que serão realizadas com os recursos captados com a oferta do FII, até o momento não foram firmados quaisquer contratos definitivos, os quais ainda dependerão de diversos fatores entre eles o volume final da emissão e a conclusão das diligências jurídicas, técnicas e ambientais. Por esta razão, os negócios podem não se concretizar, motivo pelo qual os investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como realizados, bem como que 100% dos recursos a serem captados ainda não possuem destinação garantida. Segue breve descrição dos possíveis negócios considerados pelo FII:

- **Fazenda 1**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Sorriso - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 183,7 MM
4. Valor negociado: R\$ 90 MM
5. Área total: 4.347 hectares
6. Área explorada: 3.110 hectares

7. Matrículas: 7
8. Culturas atuais: Soja e Milho com potencial para algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: às margens da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 20 anos



- **Fazenda 2**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Sorriso - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 94,8 MM
4. Valor negociado: R\$ 70 MM
5. Área total: 2.597 hectares
6. Área explorada: 2.089 hectares
7. Matrículas: 1
8. Culturas atuais: Soja, Milho e Cana, potencial para Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: às margens da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos



- **Fazenda 3**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Nova Ubitatã - MT
3. Avaliação de mercado*: R\$ 76 MM
4. Valor negociado: R\$ 62 MM
5. Área total: 2.410 hectares
6. Área explorada: 1.860 hectares
7. Matrículas: 5
8. Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
9. Irrigação: 120 hectares
10. Logística: Menos de 20km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos



- **Fazenda 4**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Porto Alegre do Norte - MT

3. Avaliação de mercado*: R\$ 48 MM
4. Valor negociado: R\$ 41.5 MM
5. Área total: 3.697 hectares
6. Área explorada: 2.387 hectares
7. Matrículas: 3
8. Culturas atuais: Soja, Milho e Potencial para Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 50km da rodovia
11. Consolidação: Aberta há mais de 12 anos



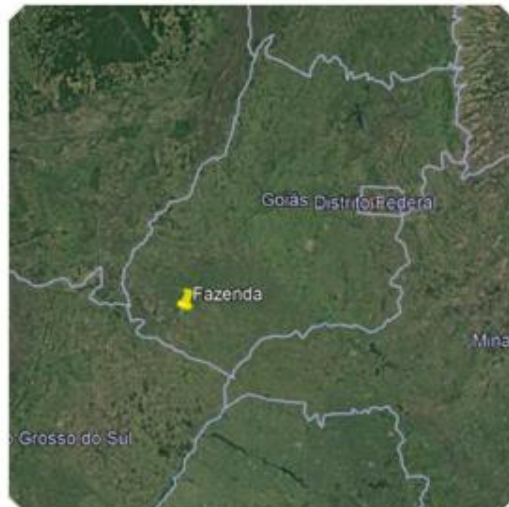
- **Fazenda 5**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Rio Verde - GO
3. Avaliação de mercado*: R\$ 44,3 MM
4. Valor negociado: R\$ 23,4 MM
5. Área total: 739 hectares
6. Área explorada: 621 hectares
7. Matrículas: 3
8. Culturas atuais: Soja, Milho e potencial para Algodão
9. Irrigação: 360 hectares
10. Logística: Menos de 5km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos



- **Fazenda 6**

1. Estratégia: Sale Lease Back - Back
2. Localização: Serranópolis - GO
3. Avaliação de mercado*: R\$ 129,7 MM
4. Valor negociado: R\$ 50 MM
5. Área total: 2.410 hectares
6. Área explorada: 1.636 hectares
7. Matrículas: 4
8. Culturas atuais: Soja e Milho
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 5km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos



- **Fazenda 7**

1. Estratégia: Financiamento à Aquisição
2. Localização: Bom Jesus – PI

3. Avaliação de mercado*: R\$ 291,5 MM
4. Valor negociado: R\$ 120 MM
5. Área total: 12.272 hectares
6. Área explorada: 7.848 hectares
7. Matrículas: 1
8. Culturas atuais: Soja e Milho e Algodão
9. Irrigação: Não
10. Logística: Menos de 20 km da rodovia
11. Consolidação: Em plantio há mais de 12 anos



- **Fazenda 8**

1. Estratégia: Financiamento à Aquisição
2. Localização: Buriticupu - MA
3. Avaliação de mercado*: R\$ 33,61 MM
4. Valor negociado: Em negociação
5. Área total: 1.527 hectares
6. Área explorada: 1.523 hectares
7. Matrículas: 2
8. Culturas atuais: Soja e Milho
9. Irrigação: Não
10. Logística: Margem de rodovia
11. Consolidação: Aberta há mais de 12 anos



*: Avaliação do valor de compra à vista realizada por empresa independente, referência no mercado de terras agrícolas.

Os ativos a serem investidos foram (ou serão, conforme o caso) objeto de análise de terceiro e objeto de parecer técnico de avaliador independente, conforme disposto no Anexo 12, IN CVM 472.

As aquisições dos Ativos-Alvo da Primeira Emissão serão realizadas pelo Fundo tendo em vista a Política de Investimentos, o momento das aquisições e o contexto das negociações levadas a cabo, em linha com a ordem de prioridade estabelecida pelo Gestor, dependendo necessariamente do volume de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta.

8. Premissas consideradas para análise de viabilidade do FII

Durante a construção da tese de investimento, levamos em consideração a projeção do resultado líquido do fundo para os próximos 10 anos, até dezembro de 2029. A rentabilidade foi estimada com base no fluxo de caixa líquido do Fundo:

- (+) Valor Líquido da Oferta
- (-) Despesas e Investimentos da Destinação dos Recursos
- (+) Resultado Operacional Líquido dos Imóveis do Fundo
- (+) Receitas Financeiras do Fundo
- (-) CAPEX necessários
- (-) Despesas Financeiras do Fundo
- (-) Despesas Recorrentes do Fundo

O fluxo de caixa operacional líquido do Fundo será proveniente do recebimento das receitas operacionais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações nos Ativos Financeiros, excluídos os custos operacionais dos Ativos Imobiliários, bem como as despesas ordinárias e extraordinárias do Fundo, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Desta forma, o Estudo de Viabilidade contemplará (i) Projeções do Resultado Operacional Líquido da Destinação dos Recursos, conforme descrito acima; e (ii) Aplicação do caixa remanescente em Ativos Financeiros.

8.1. Premissas Macroeconômicas

O indicador de CDI utilizado foi estimado conforme projeções divulgadas pelo Banco Central do Brasil em seu Sistema de Expectativas de Mercado no dia 14 de julho de 2020:

O CDI foi projetado com base na curva “DI x Pré” divulgada pela B3 (<http://www2.bmf.com.br/pages/portal/bmfbovespa/boletim1/TxRef1.asp>) no dia 14 de julho de 2020

8.2. Valor da Oferta Inicial

O valor da Oferta abaixo é apresentado em R\$:

Data da Oferta	Outubro-19
Nº de cotas	7.500.000
Valor da cota	100,00
Valor bruto da Oferta	750.000.000,00

8.3. Despesas da Oferta

Os valores abaixo são apresentados em R\$:

CUSTOS INDICATIVOS DA OFERTA FII - BASE (R\$)		% APROXIMADO EM RELAÇÃO À OFERTA (2)	VALOR POR COTA (R\$)	% EM RELAÇÃO AO PREÇO UNITÁRIO DA COTA
Comissão de Coordenação (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (3)}	11.250.000,00	1,50%	1,5	1,50%
Tributos sobre Comissão de Coordenação	1201.577,20	0,16%	0,16	0,16%
Comissão de Colocação (Volume Base - Com Gross Up) ^{(1) (3)}	15.000.000,00	2,00%	2	2,00%

Tributos sobre Comissão de Colocação	1.602.102,93	0,21%	0,21	0,21%
Assessores Legais	351.000,35	0,07%	0,07	0,07%
Taxa de Registro na CVM	317.314,36	0,06%	0,06	0,06%
Custo de Marketing	60.000,00	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	12.097,03	0,00%	0	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (fixa)	36.291,11	0,01%	0,01	0,01%
B3- Taxa para Listagem e Anuidade	9.812,43	0,00%	0	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (variável)	315.000,00	0,04%	0,04	0,04%
TOTAL	30.155.195,41	4,03%	4,03	4,03%

8.4. Despesas referentes às Aquisições dos Imóveis

Os valores abaixo foram aplicados sobre o valor de cada aquisição:

ITBI (%) ¹	3%
Advogados, Escritura, Cartório	80.000

¹ A alíquota de ITBI pode variar conforme a localização do ativo.

8.5. Taxa de Administração e Taxa de Performance

A remuneração do Administrador será composta da seguinte forma: A taxa de administração do FII é de 1,25% a.a. sobre o Patrimônio Líquido do Fundo e a taxa de performance do FII será de 20% do valor distribuído aos cotistas, já deduzidos todos os encargos, inclusive taxa de administração e custos de ofertas de cotas, que exceder 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias do DI - Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (www.b3.com.br) acrescida de 2,00% (dois por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

8.6. Estimativas da modelagem da tese

A análise considera o resultado das receitas de arrendamento e eventuais ganhos de capital referentes à alienação de ativos, além das despesas inerentes à operação de um FII.

8.6.1. Montante Base da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Operacionais	56.544	72.123	79.334	82.941	82.941	82.941	82.941	82.941	82.941	82.941
Receita Financeira	289	520	728	816	898	973	1.035	1.077	1.106	1.130
Taxa de Administração	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998	8.998
Outras Despesas	288	295	302	310	317	324	331	338	346	353
Resultado Operacional Líquido	47.547	63.349	70.763	74.450	74.525	74.592	74.647	74.682	74.703	74.720
Performance	3.648	4.466	3.923	3.812	3.090	2.441	1.910	1.556	1.312	1.106
Dividendos	43.899	58.883	66.840	70.638	71.435	72.152	72.737	73.126	73.391	73.614
Dividend Yield	6,10%	8,18%	9,29%	9,81%	9,92%	10,02%	10,10%	10,16%	10,20%	10,23%

(1) Dividend yield calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos

8.6.2. Montante Mínimo da Oferta

Fluxo de Caixa R\$ Mil	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10
Receitas Operacionais	23.565	30.058	33.063	34.566	34.566	34.566	34.566	34.566	34.566	34.566
Receita Financeira	121	217	304	340	374	406	431	449	461	471
Taxa de Administração	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750	3.750
Outras Despesas	120	123	126	129	132	135	138	141	144	147
Resultado Operacional Líquido	19.816	26.401	29.491	31.027	31.059	31.087	31.110	31.124	31.133	31.140
Performance	3.648	4.466	3.923	3.812	3.090	2.441	1.910	1.556	1.312	1.106
Dividendos	16.168	21.935	25.568	27.215	27.969	28.646	29.199	29.568	29.821	30.034
Dividend Yield	5,39%	7,31%	8,52%	9,07%	9,32%	9,55%	9,73%	9,86%	9,94%	10,01%

(1) Dividend yield calculado sobre o valor da cota na oferta, sem correção ao longo dos anos

9. Conclusões

Considerando o panorama de uma população mundial crescente, que segundo a ONU deve atingir 8,5 bilhões de pessoas já em 2030, com a migração da população de áreas rurais para centros urbanos e alterações dos hábitos alimentares cada vez mais pautado em produtos processados à base de proteínas o uso da terra, que é um bem finito, para produção de alimentos será cada vez mais essencial. O Brasil possui 66,3% de seu território em vegetação nativa e/ou preservada, apenas 9% de seu território ocupado com lavouras e florestas plantadas e 30,2% com pastagens, das quais uma porção razoável pode ser convertida em áreas destinadas à produção de grãos, fato este que já vem ocorrendo. A expansão de áreas destinadas à produção de grãos cria uma necessidade de funding para os produtores rurais e cria oportunidades para o mercado de capitais. O Ministério da Agricultura Agropecuária e Abastecimento através de um estudo realizado em 2017 estima um crescimento área plantada de grãos no Brasil em ritmo superior à 1,4% ao ano e grande parte deste crescimento deve vir através do modelo de arrendamento.

A viabilidade econômica do fundo se dá também pelo fato de que existe uma tendência mundial de desmobilização de ativos fixos em vários setores da economia e este fato também vem acontecendo na agricultura. Os valores necessários para a aquisição de uma propriedade rural produtiva de grande porte são altos e o retorno deste investimento se dá à longo prazo. Com o objetivo de acelerar o crescimento da produção muitos produtores rurais ou empresas de produção optam pelo arrendamento de terras afim de maximizar seu ROE, ao mesmo tempo que se abre uma oportunidade ao mercado imobiliário para aquisição deste tipo de ativo com o objetivo de gerar renda à longo prazo. Este movimento já acontece mais intensamente em países de peso no agronegócio mundial como EUA, Austrália e outros países da União Europeia onde parte considerável das áreas de produção de grãos são arrendadas.

Do lado comercial o Brasil tem um pujante mercado imobiliário de imóveis rurais que movimenta bilhões de reais ao ano. Este mercado vem sendo cada vez mais acessado por grandes fundos de pensão estrangeiros, fundos exclusivos, family offices, grandes empresas do setor agrícola e ainda nota-se algumas empresas se associando à grandes players internacionais em joint ventures com o objetivo de adquirir imóveis para gerar renda à curto, médio e longo prazo. São casos de empresas como a SLC-MIT, Nuveen (antiga Radar), Insolo, Sollus Capital, Agrifirma, Calix Agro, Brasil Agro entre muitas outras. Este mercado também poderá ser acessado pelo investidor tradicional de Fundos Imobiliários dado que geralmente o objetivo destes é justamente adquirir cotas a fim de gerar renda e diversificar seu portfólio.

Do ponto de vista financeiro, as receitas provenientes dos contratos de arrendamentos e do ganho de capital sobre a alienação dos ativos proporciona uma distribuição de dividendos adequada e geração de valor ao cotista à curto, médio e longo prazo.

As premissas adotadas neste estudo representam mera expectativa de rentabilidade do fundo com base nos contratos de arrendamento a serem celebrados após aquisição dos ativos alvo e no ganho de capital advindo da alienação de ativos alvo do fundo. O estudo não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do FII advindo da oscilação da referida cota na B3. Tal estudo não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no FII.

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de rendimentos distribuídos pelo FII ao longo dos próximos anos.

São Paulo, **21/08/2020**.

JOAO PAULO
AZEREDO DA

ROSA:37214355833

Assinado de forma digital por
JOAO PAULO AZEREDO DA
ROSA:37214355833
Dados: 2020.08.21 09:49:02
-03'00'

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.