

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor.

INFORMAÇÕES ESSENCIAIS – OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE RIO CLARO OFFICES – RESPONSABILIDADE LIMITADA SOB O RITO DE REGISTRO ORDINÁRIO DE DISTRIBUIÇÃO

Esta lâmina contém informações essenciais e deve ser lida como uma introdução ao Prospecto da Oferta.

A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do Prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTAS

Risco de	☒	perda do principal	O investimento nas Cotas envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	☒	produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na 1ª Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.

1. Elementos Essenciais da Oferta

Mais Informações

A. Valor mobiliário	Cotas de fundo de investimento imobiliário, em classe e série únicas.	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	Até 3.600.000 (três milhões e seiscentas mil) Cotas.	Seção 2.7 do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 10,00 (dez reais) (" Preço por Cota "), já considerada a taxa de distribuição primária, que corresponde a R\$ 0,09 (nove centavos) (" Taxa de Distribuição Primária ").	Seção 2.5 do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2)	R\$ Até 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais).	Seção 2.6 do Prospecto
a.4) Lote suplementar	☐ Sim. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto
a.5) Lote adicional	☐ Sim, até 25% (vinte e cinco por cento) da quantidade inicialmente ofertada. ☒ Não.	Seção 2.6 do Prospecto
Qual mercado de negociação?	B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, EM MERCADO DE BOLSA.	Seção 2.4 do Prospecto
Código de negociação	TRCO11.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE RIO CLARO OFFICES – RESPONSABILIDADE LIMITADA CNPJ: 62.173.370/0001-88 Classe de Cotas: 1 (uma).	Seção 14.1 do Prospecto
Administradora	OURIBANK S.A. BANCO MÚLTIPLO CNPJ: 78.632.767/0001-20 (https://www.ouribank.com/).	Capa do Prospecto
Gestor	O Fundo não possui gestor, sendo a Administradora a sua única prestadora de serviços essenciais.	Seção 2.1 do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos a serem captados na Oferta serão aplicados pela Administradora DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA em Ativos Imobiliários, conforme definido no Artigo 3 do Capítulo III do Anexo Descritivo A – Descritivo da Classe de Cotas Única, objetivando fundamentalmente a valorização e a rentabilidade de suas Cotas por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Imobiliários.	Seção 3.1 do Prospecto

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a Administradora	O Ouribank (atual denominação do Banco Ourinvest S.A.) atuou como administrador de fundos de investimento imobiliário de 2000 até 2011, tendo se tornado, em 2003, o maior administrador de fundos de investimento imobiliário do país, com um portfólio sob sua administração superior a R\$4 bilhões. Em 2015 a instituição retornou à administração de fundos após um período de não competição dada a venda da unidade de negócios e, atualmente, conta com portfólio sob administração de R\$8,4 bilhões. Em 2023 o Banco Ourinvest se torna Ouribank focado em ser um banco completo para atendimento das necessidades dos clientes ampliando a base de serviços e produtos oferecidos.	Seção 15 do Prospecto

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
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 Imobiliários. Os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de crédito dos locatários O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação dos Ativos Imobiliários que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de não Aquisição dos Imóveis Rio Claro A aquisição dos Imóveis Rio Claro dependem das Condições Precedentes Aquisição, as quais, caso não sejam verificadas, implicarão na não aquisição dos Imóveis Rio Claro. Assim, Fundo poderá não ter Ativos Imobiliários para alocar os recursos da Oferta, prejudicando a rentabilidade do Fundo.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Risco de não materialização das perspectivas contidas no Prospecto O Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, que envolvem riscos e incertezas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes O mercado de capitais no Brasil é influenciado pelas condições econômicas e de mercados estrangeiros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses países pode afetar preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo interesse dos investidores nesses ativos, dentre eles, as Cotas.	☒ Maior ☐ Média ☐ Menor	☒ Maior ☐ Médio ☐ Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário		Mais Informações
Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	As Cotas correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo. Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico-financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas assembleias de cotistas.	Seção 2.2 do Prospecto
Prazo de duração do fundo	☒ Indeterminado. ☐ Determinado.	Capa do Prospecto
Restrições à livre negociação	☐ Revenda restrita a investidores profissionais. ☐ Revenda a investidores qualificados após decorridos [] dias do final da oferta. ☐ Revenda ao público em geral após decorridos 6 (seis) meses do final da oferta. ☐ Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais. ☒ Não há restrições à revenda.	Seção 7.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	☒ Investidores Profissionais. ☒ Investidores Qualificados. ☒ Público em Geral.	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª Emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	Não haverá aplicação mínima por investidor, observada a aplicação mínima de 1 (uma) Cota.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o respectivo Documento de Aceitação junto a apenas uma Instituição Participante, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever, bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada.	Seção 8.5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Como será feito o rateio?	Oferta Não Institucional: proporcional. Oferta Institucional: discricionário.	Seção 8.2 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Os Investidores serão comunicados pela respectiva Instituição Participante da Oferta na forma indicada no Documento de Aceitação.	Seção 8.2 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretratável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.2 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e termos descritos no Prospecto.	Seção 15 do Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	Coordenador Líder: https://maxcapitalmarkets.com.br/emissoes/ofertas-publicas-em-andamento/ (Para acessar os documentos da Oferta neste website, clicar em "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE RIO CLARO OFFICES - RESPONSABILIDADE LIMITADA" e, então, localizar a opção desejada). Administradora: https://www.ouribank.com/produtos/administracao-fiduciaria (Neste Website clicar em "Conheça Nossos FII", depois clicar em "Selecione um Fundo" e procurar por FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE RIO CLARO OFFICES - RESPONSABILIDADE LIMITADA); CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas em Análise", e, na coluna "Primárias", selecionar a opção "Volume em R\$" para "Quotas de Fundo Imobiliário", em seguida, buscar por "FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TORRE RIO CLARO OFFICES - RESPONSABILIDADE LIMITADA", e, então, localizar a opção desejada); B3: https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirgerenciadordocumentoscvm (neste <i>website</i>, no canto superior esquerdo da tela, clicar em "Exibir Filtros", em seguida, no campo "CNPJ", digitar "62.173.370/0001-88", clicar em "filtrar" e depois localizar a opção desejada).	Seção 5.1 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Participação na oferta		
Quem são os coordenadores da oferta?	MAX CAPITAL MARKETS LTDA. , na qualidade de Coordenador Líder.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das Cotas.	Seção 8.5 do Prospecto
Procedimento de colocação	☒ Melhores esforços. ☐ Garantia Firme. ☐ Compromisso de Subscrição.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	Período que se inicia em 26 de setembro de 2025 e se encerra em 20 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	11 de agosto de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	21 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Qual a data da liquidação da oferta?	24 de outubro de 2025.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 5.1 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3.	Seção 7.1 do Prospecto

