

ANEXO E À RESOLUÇÃO CVM Nº 88, DE 27 DE ABRIL DE 2022
INFORMAÇÕES ESSENCIAIS SOBRE A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO
DE VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DE SOCIEDADE EMPRESÁRIA DE
PEQUENO PORTE DISPENSADA DE REGISTRO PELA CVM E REALIZADA POR
MEIO DE PLATAFORMA ELETRÔNICA DE INVESTIMENTO PARTICIPATIVO:

Antes de investir, leia atentamente este material.

Seção 1. Informação sobre a sociedade empresária de pequeno porte:

a) nome, forma societária, sede, endereço de contato e o número do Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas – CNPJ;	<p><u>Nome:</u> RAISE CAPITAL REAL ESTATE SPE LTDA.</p> <p><u>Forma societária:</u> sociedade empresária limitada.</p> <p><u>Endereço:</u> Avenida Horácio Lafer, nº 160, conj. 28, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04.538-080</p> <p><u>CNPJ:</u> 59.477.021/0001-45</p>
b) setor de atuação, atividades desenvolvidas e histórico da empresa;	<p>A RAISE CAPITAL REAL ESTATE SPE LTDA. é uma empresa fundada em fevereiro de 2025, tendo como atividades principais: o levantamento de recursos e viabilização de investimentos para projetos no setor imobiliário.</p>
c) número de empregados e terceirizados;	<p>A Emissora não possui empregados ou funcionários terceirizados.</p>
d) patrimônio líquido e capital social;	<p><u>Capital social:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais).</p> <p><u>Patrimônio Líquido:</u> R\$ 1.000,00 (mil reais).</p>
e) indicação se as demonstrações financeiras elaboradas foram ou não auditadas por auditor independente registrado na Comissão de Valores Mobiliários;	<p>As demonstrações financeiras da sociedade não foram auditadas por auditor independente registrado na CVM.</p>
f) identificação dos principais executivos, incluindo o CPF, suas funções e currículos; e	<p>Ricardo Cerqueira Leite – administrador único da Sociedade.</p> <p>Ricardo Cerqueira Leite, brasileiro, casado, advogado, portador da Cédula de Identidade RG nº 4.528.192-2 SSP/PR, e inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas</p>

	<p>CPF/MF sob o nº 055.102.668-56, residente e domiciliado na Avenida Horácio Lafer, nº 160, conj. 28, bairro Itaim Bibi, na cidade de São Paulo/SP, CEP 04.538-080</p> <p>Com uma sólida trajetória no Direito Empresarial e Tributário, Ricardo Cerqueira Leite é Sócio Fundador da Cerqueira Leite Advogados Associados, escritório reconhecido por sua atuação estratégica e de alto valor agregado ao mundo corporativo. Mestre em Direito Comercial Internacional (LL.M.) pela renomada UC-Davis (Califórnia), Ricardo também é especialista em Direito Tributário pelo Centro de Extensão Universitário e em Direito Empresarial pela PUC/SP.</p> <p>Sua formação acadêmica é complementada por um Bacharelado em Direito pela Universidade São Francisco, além de fluência em português, inglês e espanhol, o que lhe permite oferecer uma assessoria internacional altamente qualificada.</p> <p>Com vasta experiência no mercado americano, especialmente em investimentos imobiliários, Ricardo se destaca como advogado empreendedor, tendo assessorado empresas e investidores em transações imobiliárias nos EUA, tanto para aquisição de imóveis como para a estruturação e implementação de negócios de Real Estate. Seu profundo entendimento do mercado internacional, aliado à sua expertise jurídica, garante aos seus clientes a segurança necessária para realizar investimentos imobiliários nos EUA com confiança e eficácia.</p>
<p>g) identificação dos controladores, incluindo o CPF e os percentuais do capital votante e total detidos.</p>	<p>A Tokenizaê Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.422.948/0001-39, detém 100% de participação na Emissora.</p>

	<p>O capital social da Tokenizaê Ltda. é integralmente detido pela C&R Consultores Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 06.087.929/0001-86. Por sua vez, o capital social da C&R Consultores Ltda. é composto da seguinte maneira:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cristiane Janotti Cerqueira Leite, inscrita no CPF sob o nº 068.273.988-03, possui 99,99% do capital social; • Ricardo Cerqueira Leite Júnior, inscrito no CPF sob o nº 442.348.608-32, detém 0,01% do capital social.
h) informar se já realizou ofertas públicas de valores mobiliários nos termos desta Resolução:	
1. na própria plataforma e se ela está autorizada a atuar como intermediadora de transações subsequentes;	Não realizou oferta pública de valores mobiliários nesta plataforma. A plataforma está autorizada a atuar como intermediadora de transações subsequentes.
2. em outras plataformas e se elas estão autorizadas a atuar como intermediadoras de transações subsequentes.	Não realizou e nenhuma outra plataforma está autorizada a atuar como intermediadora de transações subsequentes.

Seção 2. Informações sobre o plano de negócios:

a) o objetivo do negócio;	Investimento no mercado de Real Estate americano.
b) os principais produtos ou serviços oferecidos;	Oportunidade de participar de investimento no mercado americano de Real Estate.
c) o público-alvo do negócio;	Base de investidores da plataforma Raise Capital Crowdfunding

d) a região de atuação	Brasil e Estados Unidos.
e) o propósito da oferta;	Participação em investimento em real estate no mercado americano.
f) a destinação e a forma de uso dos recursos captados, indicando as atividades que serão realizadas nos cenários de captação mínima e máxima, destacando, se for o caso, a pretensão de aquisição do controle direto de outras sociedades, nos termos desta Resolução;	<p>Caso seja atingido o valor mínimo de captação de US\$ 147.000,00 (o “Valor Alvo Mínimo”), os recursos arrecadados com a Oferta serão destinados ao investimento no projeto de Real Estate, por meio de acordo de investimentos, e serão utilizados na reforma dos imóveis, com o objetivo de que estes sejam posteriormente locados ou vendidos.</p> <p>Independentemente da captação, o retorno será de 0,6% ao mês para investimentos entre US\$ 2.000,00 e US\$ 50.000,00, e de 0,8% ao mês para investimentos superiores a US\$ 50.000,00.</p>
g) o faturamento anual estimado para os 5 (cinco) anos subsequentes;	O faturamento estimado para a Emissora está diretamente relacionado à perspectiva de faturamento do projeto para qual se quer captar recursos para a distribuição, cujas projeções de retorno se encontram nas estimativas de vendas, que compõem os documentos da Oferta.
h) na eventual existência prévia de oferta pública de valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte que tenha sido dispensada de registro nos termos desta Resolução, informar os preços praticados.	Não há oferta prévia.

Seção 3. Informações sobre o valor mobiliário ofertado:

a) tipo, quantidade ofertada, preço unitário ou valor nominal, conforme aplicável, e prazo de captação com as respectivas datas de início e encerramento;	<p><u>Tipo de investimento:</u> Estrutura com retorno fixo</p> <p><u>Preço unitário:</u> US\$ 1,00 (um dólar).</p> <p><u>Quantidade ofertada:</u> 220.000 (duzentos e vinte mil) Títulos.</p> <p><u>Investimento mínimo:</u> US\$ 2.000,00 (dois mil dólares).</p> <p><u>Data de Início da captação:</u> 25 de fevereiro de 2025</p> <p><u>Prazo de captação:</u> até 180 dias (de 25 de fevereiro de 2025 a 24 de agosto de 2025).</p>
b) valor total da oferta, indicando, se for o caso, a possibilidade de distribuição parcial caso seja atingido o valor mínimo de captação,	<p><u>Valor total de oferta:</u> US\$ 220.000,00 (duzentos e vinte mil dólares).</p> <p><u>Distribuição parcial:</u> possível, caso seja atingido o valor mínimo de US\$ 147.000,00 (cento e quarenta e sete mil dólares).</p>
c) informar se a sociedade empresária de pequeno porte autoriza que a plataforma atue como intermediadora de transações subsequentes;	A Emissora autoriza a plataforma a atuar como intermediadora de transações subsequentes.
d) esclarecimento se o valor mobiliário ofertado:	
1. confere ao portador direito de crédito perante a sociedade empresária de pequeno porte e as condições de remuneração, de forma precisa e clara,	O título conferirá aos investidores da Oferta (e a cada investidor, na proporção de seu investimento) o direito de remuneração com base em um retorno fixo, conforme as condições seguintes: Retorno do investimento da Oferta, com pagamento mensal de 0,6% ao mês para investimentos entre US\$ 2.000,00 e US\$ 50.000,00, e 0,8% ao mês para investimentos superiores a US\$ 50.000,00.
incluindo, se for o caso, fórmula que seja consistente e passível de verificação;	

2. é título representativo de dívida conversível em participação;	O título não representa dívida conversível em participação societária, da Sociedade ou outra empresa.
3. confere participação no capital;	O título não representa dívida conversível em participação societária.
4. confere direito de voto e, especialmente, se há quaisquer restrições a este direito; e	O título não confere direito a voto na Emissora.
5. é passível de livre cessão ou transferência, ou quais são as limitações a estes direitos;	A cessão ou transferência, a qualquer terceiro, quaisquer dos seus direitos e obrigações decorrentes do título depende do consentimento prévio e por escrito da Emissora, devendo o Investidor se assegurar que o cessionário cumpra todas as disposições da RCVM 88 aplicáveis aos investidores.
e) em relação ao item 3 da alínea (d) desta seção, qual o é percentual correspondente ao capital da sociedade empresária sendo ofertado na data do início da oferta;	Não se aplica.
f) em relação ao item 2 da alínea (d) desta seção, as condições em que se dará a conversão e o método de avaliação da sociedade empresária de pequeno porte para fins de determinação do preço e da	Não se aplica.

quantidade do valor mobiliário de participação a ser emitido por ocasião da conversão;	
g) em relação aos itens 2 e 3 da alínea (d) desta seção, a eventual existência de obrigação de adesão a acordo de sócios ou acionistas, quando da aquisição ou conversão do título de participação, juntamente com os principais direitos e obrigações advindos desse acordo, em especial no que tange a limitações ao direito de voto dos sócios;	Não se aplica.
h) em relação ao item 2 da alínea (d) desta seção, quais os direitos políticos e patrimoniais na sociedade empresária de pequeno porte serão conferidos pelas ações a serem entregues ao investidor por ocasião da conversão;	Não se aplica.

<p>i) no caso de títulos não conversíveis, informar, ainda, prazo de vencimento, forma de pagamento e hipóteses de vencimento antecipado e condições de resgate antecipado, se for o caso; e</p>	<p><u>Prazo de Vencimento:</u> 03 (três) anos após o encerramento da oferta (com êxito).</p> <p><u>Forma de pagamento:</u> a remuneração ao investidor poderá se dar em uma parcela única, ou em parcelas, não necessariamente sucessivas nem idênticas, ao longo do período de vigência do título, além dos juros que serão trimestrais e a partir do 3º mês.</p> <p><u>Vencimento antecipado.</u> O título ofertado não prevê hipóteses de vencimento antecipado, nem condições de resgate antecipado.</p>
<p>j) informação sobre o prestador do serviço de escrituração dos valores mobiliários, se houver, e, caso não haja, informar que a plataforma deve prestar os serviços de controle de titularidade e de participação societária de valores mobiliários.</p>	<p>A plataforma prestará os serviços de controle de titularidade dos Títulos.</p>

Seção 4. Informações sobre o sindicato de investimento participativo, se houver:

<p>a) modo de funcionamento, especificando se há a estruturação de veículo de investimento para reunir os investidores;</p>	<p>Não se aplica</p>
<p>b) caso seja estruturado veículo de investimento, explicar as suas regras de governança;</p>	<p>Não se aplica</p>
<p>c) caso seja estruturado veículo de investimento, prover informações sobre os instrumentos contratuais que garantam a participação do investidor no veículo;</p>	<p>Não se aplica</p>
<p>d) direitos e obrigações dos investidores do sindicato de investimento participativo;</p>	<p>Não se aplica</p>
<p>e) caso seja estruturado veículo de investimento, identificar e a qualificar o seu administrador;</p>	<p>Não se aplica</p>
<p>f) caso seja estruturado veículo de investimento, especificar o seu custo de constituição e operação, estipulando a forma de pagamento destes custos ao longo da duração do veículo;</p>	<p>Não se aplica</p>

g) eventuais poderes de veto do investidor líder ou do veículo de investimento, caso este seja estruturado, em relação a deliberações societárias da sociedade empresária de pequeno porte, bem como demais poderes de interferência na governança da sociedade empresária de pequeno porte; e	Não se aplica
h) as seguintes informações relativas ao investidor líder:	Não se aplica
1. identificação e qualificação, incluindo administrador e sócios, em caso de pessoa jurídica;	Não se aplica
2. valor de aporte pretendido na oferta pública;	Não se aplica
3. método de cálculo da taxa de desempenho (performance), se houver;	Não se aplica
4. outras formas de remuneração, observado o art. 48, I;	Não se aplica
5. eventual participação no quadro administrativo do emissor após a conclusão da oferta;	Não se aplica
6. potenciais conflitos de interesse em relação à sociedade empresária de pequeno porte, incluindo valores já investidos no negócio;	Não se aplica
7. quando aplicável, conteúdo e periodicidade das informações a serem prestadas acerca do andamento dos negócios e métricas de acompanhamento de riscos e de impacto positivo social e ambiental aplicáveis às sociedades empresárias de pequeno porte;	Não se aplica
8. funções a serem desempenhadas nos termos do art. 46, § 3º da Resolução;	Não se aplica
9. experiência que possui nos mercados de atuação da sociedade;	Não se aplica
10. canal de comunicação entre o investidor líder e os demais investidores da oferta; e	Não se aplica

11. os investimentos do investidor líder utilizados para comprovar a sua experiência, conforme art. 46, § 2º, listando as sociedades empresárias de pequeno porte nas quais já realizou investimentos, o percentual de sua participação e os resultados positivos e negativos já auferidos.	Não se aplica
---	---------------

Seção 5. Comunicação sobre a prestação de informações contínuas após a oferta

a) descrever quais informações periódicas a sociedade empresária de pequeno porte se compromete a divulgar para os investidores por meio da plataforma, descrevendo a periodicidade e as informações que serão prestadas, como, por exemplo: indicadores de desempenho, informações financeiras, desenvolvimento de novos produtos, mudanças de equipe, acompanhamento de indicadores de impacto social e ambiental etc.	A cada trimestre, a Emissora divulgará informações aos investidores sobre o andamento da reforma dos imóveis, as expectativas de faturamento com a locação ou venda dos imóveis, e a exploração dos direitos econômicos relacionados ao projeto. Quando finalizada a venda ou locação dos imóveis, a Emissora continuará informando trimestralmente sobre a performance do projeto, até o vencimento do título.
--	---

Seção 6 - Alertas sobre riscos

a) Existe a possibilidade de perda da totalidade do capital investido em decorrência do insucesso da sociedade empresária de pequeno porte.
b) Não há outros títulos, instrumentos ou valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte que confirmem direitos ou privilégios adicionais aqueles objetos da oferta. Considerando que os Títulos não conferem direito de participação na Emissora, não se aplica a possibilidade de diluição dos Investidores.
c) Não existe qualquer oferta privada da Emissora, prévia ou simultânea, que componha a rodada de financiamento ora levantada com a presente oferta pública.
d) É permitido ao investidor desistir do investimento sem incorrer em quaisquer multas ou penalidades durante o prazo de desistência de 5 (cinco) dias contados após a confirmação do investimento.
e) Não existe a obrigação da sociedade empresária de pequeno porte que não seja constituída como sociedade anônima em transformar-se neste tipo de sociedade. Considerando que os Títulos não garantem direito de participação aos Investidores, a

<p>não transformação da Emissora em sociedade anônima não deve resultar em quaisquer implicações para os Investidores.</p>	
<p>f) O título ofertado não permite a conversão em participação societária na emissora.</p>	
<p>g) A emissora não mantém, nem está em período de negociação para implementação, de planos de remuneração com base em suas quotas, ou opções conversíveis em participação.</p>	
<p>h) Não há mercado secundário regulamentado pela CVM, para negociação de valores mobiliários adquiridos pela presente oferta.</p>	
<p>i) A Emissora não é registrada na CVM e pode não haver prestação de informações contínuas após a realização da oferta.</p>	
<p>j) Há risco de descontinuidade das operações da plataforma, o que pode afetar a obtenção de informações sobre a sociedade empresária de pequeno porte após a realização da oferta.</p>	
<p>k) A presente estrutura do capital social da Emissora é apresentada abaixo:</p> <p>A Tokenizaê Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 52.422.948/0001-39, detém 100% de participação na Emissora.</p> <p>O capital social da Tokenizaê Ltda. é integralmente detido pela C&R Consultores Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 06.087.929/0001-86. Por sua vez, o capital social da C&R Consultores Ltda. é composto da seguinte maneira:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cristiane Janotti Cerqueira Leite, inscrita no CPF sob o nº 068.273.988-03, possui 99,99% do capital social; • Ricardo Cerqueira Leite Júnior, inscrito no CPF sob o nº 442.348.608-32, detém 0,01% do capital social. 	

Seção 7. Processos Judiciais e Administrativos

<p>a) descrever os processos judiciais, administrativos ou arbitrais não sigilosos e relevantes para os seus negócios em que a sociedade empresária de pequeno porte seja parte, discriminando entre trabalhistas, tributários, cíveis e outros;</p>	<p>A Emissora não é parte em qualquer processo judicial, administrativo ou arbitral, de qualquer espécie ou grau de sigilo.</p>
--	---

Seção 8. Informações sobre conflitos de interesse

a) exposição de possíveis situações de conflito de interesses relacionadas à atuação da plataforma como intermediária da oferta.	Emissora e a plataforma não identificam qualquer conflito de interesses na atuação da plataforma para a realização da Oferta.
--	---

Seção 9. Informações sobre a remuneração da plataforma eletrônica de investimento participativo e os critérios utilizados para sua determinação.

a) valor da remuneração fixa, se houver;	Não se aplica
b) taxa de sucesso da captação do valor alvo, se houver;	Não se aplica
c) remuneração por meio do recebimento de valores mobiliários da sociedade empresária de pequeno porte, distribuídos ou não na oferta, se houver;	Não se aplica
d) remuneração por taxa de desempenho (performance), se houver; e	Não se aplica
e) outras formas de remuneração, se houver.	<u>Taxa de distribuição</u> : 6% (seis por cento) sobre o valor de cada Título distribuído.

Seção 10. Informações sobre a tributação aplicável

a) descrever a tributação aplicável aos investidores em caso de obtenção de retorno no investimento na sociedade empresária de pequeno porte; e	Tributação pelo IR dos rendimentos dos títulos: sobre os rendimentos líquidos pagos.
b) caso seja estruturado veículo de investimento, descrever a tributação aplicável no caso de retorno no investimento realizado via sindicato de investimento participativo.	Não se aplica

Seção 11. Advertências

“A sociedade empresária de pequeno porte e a oferta apresentada nesta plataforma estão automaticamente dispensados de registro pela Comissão de Valores Mobiliários - CVM.

A CVM não analisa previamente as ofertas.

As ofertas realizadas não implicam por parte da CVM a garantia da veracidade das informações prestadas, de adequação à legislação vigente ou julgamento sobre a qualidade da sociedade empresária de pequeno porte.

Antes de aceitar uma oferta leia com atenção as informações essenciais da oferta, em especial a seção de alertas sobre riscos.