

ANÚNCIO DE INÍCIO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 51.786.271/0001-55

Código ISIN nº BRRZZVCTF002

Código de Negociação: RZZV11

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/411, em 16 de dezembro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto na Resolução CVM 160, o **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido por seu regulamento em vigor ("Regulamento"), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** ("Administrador" ou "Coordenador Líder" em conjunto com o Fundo, os "Ofertantes"), comunica, por meio do presente anúncio de início ("Anúncio de Início"), a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (respectivamente, "Cotas" e "4ª Emissão") nominativas e escriturais, que serão objeto de oferta pública de distribuição, a ser realizada nos termos da Resolução CVM 160 sob o rito de registro automático, nos termos do artigo 26, inciso VII, alínea "a", da Resolução CVM 160, destinada exclusivamente a investidores profissionais, assim definidos nos termos da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores Profissionais"), Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175") e na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento") e na legislação vigente ("Oferta"), de, no mínimo, 10.000 (dez mil) Cotas e, no máximo, 30.000 (trinta mil) Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total da Oferta de até ("Volume Total da Oferta"):

R\$ 30.000.000,00
(trinta milhões de reais)

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais ("Consultor Especializado").

No âmbito da Oferta, não haverá possibilidade de emissão de Cotas objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

I. CRONOGRAMA

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	16/12/2025
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	17/12/2025
3	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	14/06/2026

* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

****Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Anúncio de Início.**

***** Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.**

Remuneração do Coordenador Líder: Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no *“Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas da 4ª (Quarta) Emissão da Classe Única do Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada e Outras Avenças”* (**“Contrato de Distribuição”**), o Coordenador Líder receberá comissão de estruturação e de distribuição no valor equivalente ao percentual de 0,1% (um centésimo por cento) flat sobre o montante de Novas Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta, observado o pagamento mínimo de R\$40.000,00 (quarenta mil reais) ao Coordenador Líder.

II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Este Anúncio de Início está disponível nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador e da CVM:

- (i) Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar “Fundos”, depois pesquisar pelo CNPJ e então localizar o documento desejado).
- (ii) CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160”, preencher o campo “Emissor” com “RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII RESPONSABILIDADE LIMITADA” clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).
- (iii) Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO-FII RESPONSABILIDADE LIMITADA”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).

III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início. Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento, conforme aplicável.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS NOS TERMOS DO INCISO VII, ALÍNEA (A), DO ARTIGO 26 DA RESOLUÇÃO CVM 160. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

A data deste Anúncio de Início é 16 de dezembro de 2025.



**COORDENADOR LÍDER E
ADMINISTRADOR**



**CONSULTOR
ESPECIALIZADO**

