

Rio de Janeiro, 26 de dezembro de 2024.

Aos Cotistas do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar – parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.786.271/0001-55 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar V.Sa. para participar da Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal (“Consulta Formal”), a qual tem por objeto:

1.1. Aprovar a terceira emissão de Cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”, respectivamente), e descritas abaixo:

- a) Rito:** a Terceira Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160” e “Oferta Pública”, respectivamente);
- b) Público-Alvo:** Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021
- c) Destinação dos recursos:** os recursos líquidos provenientes da Terceira Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos estabelecida no Anexo, e destinado a suportar os custos necessários a suportar a construção da segunda fase de empreendimento localizado em Viana, no Espírito Santo (“Fase 2”).
- d) Coordenador líder e regime de distribuição das novas cotas:** a distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação da **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificada (“Coordenador Líder”). A contratação do Coordenador Líder será aprovada nesta Assembleia e sua remuneração relacionada a estruturação e/ou de distribuição será equivalente ao valor de 0,1% (um centésimo por cento) incidente sobre o valor equivalente ao montante das Novas Cotas efetivamente subscritas no âmbito da Oferta Pública, observado o valor mínimo de R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), ficando assim aprovado, expressa e especificamente, a

situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, bem como nos termos do item 6.3.9 do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014;

- e) **Montante da Nova Emissão:** até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo o montante da Oferta Pública ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima. O montante final captado por meio da Oferta Pública será informado na data do encerramento da Oferta Pública mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento, nos termos da Resolução CVM 160;
- f) **Quantidade de Cotas da Nova Emissão:** serão emitidas até 80.000 (oitenta mil) Novas Cotas;
- g) **Preço de Emissão e Integralização por Cota da Nova Emissão:** o preço inicial e unitário de emissão das Novas Cotas será correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Nova Cota. Nos termos da Cláusula 11.4.1. do Regulamento, o Preço de Emissão foi estabelecido considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo, as quais foram livremente discutidas entre os Cotistas do Fundo ("Preço de Emissão");
- h) **Taxa de Distribuição Primária:** não será cobrada Taxa de Distribuição Primária;
- i) **Direito de Preferência:** no âmbito da Terceira Emissão, os Cotistas do Fundo renunciam ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas características constantes nos demais documentos da Oferta Pública não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência;
- j) **Período de colocação:** a subscrição ou aquisição das Novas Cotas, objeto da Terceira Emissão, deverão ser realizadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contando do anúncio de início de distribuição, conforme art. 48 da Resolução CVM 160;
- k) **Forma de Integralização:** as Novas Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão através de Chamadas de Capital, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou da Administradora na qualidade de escriturador das Cotas, e na data de liquidação da Oferta Pública, em moeda corrente nacional;
- l) **Distribuição Parcial:** será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta Pública, observado o volume mínimo da Oferta Pública de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("Captação Mínima"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta Pública será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captação Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos, calculados pro rata temporis, a partir da data de liquidação da Oferta Pública, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do anúncio de cancelamento da Oferta Pública que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da Terceira Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.
- m) **Lote Adicional:** a Terceira Emissão não contará com lote adicional;

- n) **Lote Suplementar:** não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas;
- o) **Aplicação Mínima por Investidor:** não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Cotas em número inteiro;
- p) **Prospecto:** dispensado nos termos do Art. 9º, inciso I, da Resolução CVM 160;
- q) **Lâmina:** dispensada nos termos do Art. 23, § 1º da Resolução CVM 160;
- r) **Negociação e Custódia das Novas Cotas:** As Novas Cotas não serão depositadas para distribuição no mercado primário. As Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação em bolsa de valores ou balcão organizado administrado pela B3;
- s) **Características das Novas Cotas:** As Novas Cotas subscritas e integralizadas serão mantidas como recibo de Novas Cotas até que sejam convertidas em Cotas do Fundo.

Os recibos de Novas Cotas farão jus ao recebimento de rendimentos do Fundo proporcionais aos aluguéis recebidos pela Fase 2 (após o término do período de obras da Fase 2). Assim, durante o período de obras da Fase 2, os recibos de Novas Cotas não farão jus a qualquer rendimento. Após o término das obras da Fase 2, e enquanto os recibos das Novas Cotas não forem convertidos em Cotas do Fundo, o cálculo dos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas detentores das Cotas do Fundo e dos recibos das Novas Cotas será feito de forma proporcional aos valores de aluguel recebidos pelo Fundo, respectivamente, pela locação da Fase 1 e da Fase 2. Assim, por exemplo, caso em determinado mês o Fundo receba R\$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais) de aluguel, sendo R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) oriundo da Fase 1 e R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) oriundos da Fase 2, e o valor total de rendimentos a ser distribuído pelo Fundo for de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), esse valor será dividido entre as Cotas do Fundo e os recibos de Novas Cotas na mesma proporção das receitas, ou seja, R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) para as Cotas do Fundo e R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais) para os recibos das Novas Cotas

Os recibos das Novas Cotas serão convertidos em Cotas mediante decisão do Administrador, mediante orientação do Consultor Imobiliário, em até 22 (vinte e dois) meses contados da primeira chamada de capital da Oferta Pública.

Após a conversão dos recibos das Novas Cotas em Cotas, todas as Cotas passarão a ter direito aos rendimentos do Fundo em situação de igualdade, considerando a totalidade das receitas do Fundo e a totalidade de suas despesas, não havendo qualquer diferenciação entre os detentores das Cotas.

- t) **Outras Disposições:** Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta Pública serão descritos nos documentos da Oferta Pública. A Administradora fica autorizada a

tomar as providências necessárias para a realização da Terceira Emissão e da Oferta Pública.

1.2. Caso aprovada a Terceira Emissão, nos termos do item 1.1, acima, fica também aprovada, expressa e especificamente, o potencial conflito de interesses, na forma do art. 34, da Instrução CVM 472, para a contratação da Lr Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., CNPJ 13.644.741/0001-57, com sede na Rua Jurupari, 203 - Santa Lucia, Belo Horizonte - MG, CEP 30.350-590 para atuar como construtora da Fase 2.

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) o Administrador, o Consultor Imobiliário ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador, do Consultor Imobiliário ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador, ao Consultor Imobiliário ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias objeto dos itens acima serão aprovadas pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas.

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 15 de janeiro de 2025.**

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 51.786.271/0001-55 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail votoeletronico.estruturados@btgpactual.com, para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários.

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, administradora do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

À BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, na qualidade de Administradora do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 26 de dezembro de 2024

Em resposta à Consulta Formal enviada em 26 de dezembro de 2024 aos Cotistas do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 51.786.271/0001-55 (“Fundo” e “Consulta Formal”, respectivamente), manifesto abaixo meu voto sobre:

1.1. Aprovar a terceira emissão de Cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e da Consulta Formal (“Novas Cotas” e “Terceira Emissão”, respectivamente), e descritas na ordem do dia da Consulta Formal;

1.2. Caso aprovada a Terceira Emissão, nos termos do item 1.1, acima, fica também aprovada, expressa e especificamente, o potencial conflito de interesses, na forma do art. 34, da Instrução CVM 472, para a contratação da Lr Engenharia e Empreendimentos Imobiliários Ltda., para atuar como construtora da Fase 2

- SIM, aprovo** a deliberação;
- NÃO, não aprovo** a deliberação;
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, **por estar em situação de conflito de interesses**, nos termos da regulamentação aplicável.

_____, _____ de _____ de 2025.

Assinatura
Nome do Cotista:
CPF/CNPJ: