

RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ nº 51.786.271/0001-55

(“Fundo”)

TERMO DE APURAÇÃO DO PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL INICIADO EM 26 DE DEZEMBRO DE 2024

Na qualidade de atual instituição administradora do Fundo, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, sociedade anônima autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede no município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia do Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada por meio de consulta formal enviada aos Cotistas pela Administradora em 26 de dezembro de 2024 e encerrada 15 de janeiro de 2025, vem, por meio do presente termo de apuração, apresentar o quórum de deliberação da matéria colocada para aprovação dos Cotistas do Fundo:

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.

Foram recebidas respostas de cotistas representando, aproximadamente, 48,24% (quarenta e oito inteiros e vinte e quatro centésimos por cento) das Cotas de emissão do Fundo, sendo que as matérias colocadas em deliberação, conforme descritas acima, restaram **aprovadas** pelos Cotistas, conforme os percentuais detalhados abaixo:

Quórum qualificado (maioria das cotas subscritas)				
	Aprovação	Não Aprovação	Abstenção	Resultado
Matéria (i)	48,24%	0,00%	0,00%	Aprovada
Matéria (ii)	48,24%	0,00%	0,00%	Aprovada

As deliberações aprovadas nesta Assembleia Geral passarão a ter efeito no **fechamento do dia 16 de janeiro de 2025.**

Rio de Janeiro, 16 de janeiro de 2025.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**