

RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

CNPJ nº 51.786.271/0001-55

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("**CNPJ**") sob o nº 59.281.253/0001-23, com sede na cidade e estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, Torre Corcovado, 5º andar - parte, Botafogo, CEP 22250-040, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório 8.695, de 20 de março de 2006 ("**Administrador**") do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO I FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 51.786.271/0001-55 ("**Fundo**"), serve-se do presente para comunicar aos cotistas do Fundo ("**Cotistas**") e ao mercado em geral, que, conforme orientação prévia da **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 Belo Horizonte/MG, na qualidade de consultor imobiliário do Fundo ("**Consultor Imobiliário**"), foi aprovada, mediante procedimento de consulta formal ("**Consulta Formal**"), conforme disciplinado pelo artigo 17.1, item (v), do regulamento do Fundo ("**Regulamento**"), encaminhado aos Cotistas no dia 26 de dezembro de 2024 e consolidado no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas, realizada em 16 de janeiro de 2025 ("**Assembleia de Aprovação**"), a distribuição de novas cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**" e "**3ª Emissão**", respectivamente), no montante de, inicialmente, R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo haver a redução em razão de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado a Captação Mínima (conforme abaixo definido). As Novas Cotas serão objeto de oferta pública de distribuição de valores mobiliários, destinada à investidores profissionais, conforme definidos no artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM 30**"), a ser realizada nos termos do artigo 26, inciso VI da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), sob o rito de registro automático, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("**Instrução CVM 472**"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis, todas nominativas e escriturais, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000,00 (mil reais) por cada Cota ("**Preço de Emissão**").

As principais características da 3ª Emissão estão descritas abaixo:

- a) **Rito:** a 3ª Emissão seguirá o rito de registro automático de distribuição, nos termos do Art. 26, inciso VI, da Resolução CVM 160 ("**Oferta**").

- b) Público-Alvo:** Investidores profissionais, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("**Resolução CVM 30**" e "**Investidores Profissionais**" ou "**Investidores**", respectivamente).
- 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 do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, acima qualificado ("**Coordenador Líder**"). A contratação do Coordenador Líder foi aprovada na Assembleia de Aprovação 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, 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 Total da Oferta:** até R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), podendo o montante da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido). O montante final captado por meio da Oferta será informado na data do encerramento da Oferta mediante a divulgação, pelo Administrador, de Anúncio de Encerramento da Oferta, 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 3ª Emissão, os Cotistas do Fundo renunciaram ao exercício do direito de preferência, observado que eventuais alterações nas

características constantes nos demais documentos da Oferta não implicarão em necessidade de nova renúncia ao direito de preferência.

j) Período de colocação: a subscrição das Novas Cotas, objeto da 3ª 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 Subscrição e Integralização: A subscrição das Novas Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da Oferta, mediante a assinatura do boletim de subscrição de Cotas ("**Boletim de Subscrição**"), do compromisso de investimento de Novas Cotas ("**Compromisso de Investimento**") e do Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento ("**Termo de Adesão**").

As Novas Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão através de Chamadas de Capital, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Administrador na qualidade de escriturador das Cotas, e na data de liquidação da Oferta, em moeda corrente nacional.

l) Distribuição Parcial: será admitida a distribuição parcial no âmbito da Oferta, observado o volume mínimo da Oferta de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) ("**Captção Mínima**"), nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160. Caso não seja atingida a Captção Mínima, a Oferta será cancelada, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM nº 160. Caso a Oferta seja cancelada em razão do não atingimento da Captção Mínima, os valores já integralizados serão devolvidos aos investidores, acrescidos dos respectivos rendimentos líquidos auferidos pelos investimentos temporários, nos termos do Art. 24 da Instrução CVM 555, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação da Oferta, 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 que será divulgado pelo Administrador. Na hipótese de colocação parcial da 3ª Emissão, o saldo das Novas Cotas não colocados será cancelado pelo Administrador.

m) Lote Adicional: a 3ª 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 Novas Cotas serão admitidas para negociação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

Durante a colocação das Novas Cotas da 3ª Emissão, o Investidor que subscrever as Novas Cotas da 3ª Emissão no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cotas da 3ª Emissão (“Recibo de Novas Cotas”) que não será negociável.

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 de 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 de 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 de Novas Cotas.

A dinâmica e o operacional referente aos Recibos de Novas Cotas serão realizadas exclusivamente pelo escriturador, sem que ocorra qualquer procedimento perante a B3.

Os Recibos de 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.

Após a conversão dos Recibos de 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.

s) Outras Disposições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta. O Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da 3ª Emissão e da Oferta.

O Administrador permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

ESTE FATO RELEVANTE NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS OU UMA OFERTA DAS NOVAS COTAS.

ANTES DE TOMAR UMA DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS. ESTE COMUNICADO TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE A OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTAMENTE E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DO REGULAMENTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", DESTE FATO RELEVANTE, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, ANTES DATOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS. NOS TERMOS DO INCISO I DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160 FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

Rio de Janeiro, 17 de janeiro de 2025.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

(Administrador do Fundo)

RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.

(Consultor Especializado do Fundo)

