

RIZA EQUITUS REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 57.593.613/0001-05

(“Fundo”)

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 (“Administradora”), e a **RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 47.138.945/0001-38 (“Gestora”), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, servem-se do presente para informar aos cotistas e ao mercado em geral quanto o seguem que:

- I. O Fundo celebrou, o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel e Outras Avenças (“Compromisso de Compra e Venda”), junto a **KASPART PARTICIPAÇÕES LTDA** (“Vendedora”), inscrita sob o CNPJ sob o nº 11.158.985/0001-02, tendo por objeto a promessa de venda e compra de um imóvel localizado no município de Mairiporã, estado de São Paulo, com área total construída de 11.981,95 m² (“Imóvel”), pelo montante total de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), a serem desembolsados da seguinte forma:
 - a. R\$ 8.000.000,00 (oito milhões de reais) na presente data e;
 - b. R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), em até 3 (três) dias úteis contados do recebimento, pelo Fundo e;
 - c. R\$ 9.000.000,00 (nove milhões de reais), concomitante à lavratura da Escritura Definitiva.
- II. No mesmo ato, o Fundo também celebrou o Instrumento Particular de Outorga de Opção de Compra de Imóvel Urbano com Condição Resolutiva (“Opção de Compra”), junto a **DISTRIBUIDORA DE EMBALAGENS CASTROPIL LTDA**. (“Nova Locatária”), inscrita sob o CNPJ nº 08.961.274/0001-59, que terá como preço de exercício, ao final do prazo da Opção de Compra, o valor de R\$ R\$ R\$ 28.350.000,00 (vinte e oito milhões, trezentos e cinquenta mil reais). A Gestora entende que, caso a Opção de Compra seja exercida, o Fundo poderá ter um ganho patrimonial de R\$ 0,54 (cinquenta e quatro centavos) por cota. A Opção de Compra prevê pagamentos mensais para o Fundo da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais);
- III. A Administradora informa que, o Fundo e a Nova Locatária celebraram, também nesta data, o Instrumento Particular de Contrato de Locação para Fins Não-Residenciais e Outras

Avenças (“Contrato de Locação”). A Nova Locatária passará a realizar pagamentos mensais de R\$ 248.400,00 (duzentos e quarenta e oito mil e quatrocentos reais) a título de locação do Imóvel, com prazo de vencimento em 11 de abril de 2035. O *cap rate* envolvido na operação, ou seja, o valor de receita contratada para os próximos 12 meses sobre o Preço da Venda é de aproximadamente 11,6%.

- IV. A Administradora informa que o impacto positivo gerado pela nova locação é de R\$ 0,10 (dez centavos) por cota.
- V. De acordo com a Gestora, em resumo, a operação resultará em um *Sale & Leaseback* com Opção de Recompra de R\$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), com prazo de vencimento de 10 (dez) anos e remuneração de IPCA + 11,6% a.a.
- VI. Por fim, a Gestora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com.

14 de abril de 2025

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

RIZA ALLOCATION GESTORA DE RECURSOS LTDA.