

RAIZZ RENDA LOGÍSTICA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 35.652.278/0001-28

Código ISIN: BRRZZRCTF000

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"): RZZR11

FATO RELEVANTE

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira do Fundo, e na qualidade de coordenador Líder da Oferta ("Administrador" ou "Coordenador Líder" e, em conjunto com o Fundo, os "Ofertantes"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que os termos e condições da 14ª (décima quarta) emissão de novas Cotas do Fundo foram aprovados, mediante procedimento de consulta formal, conforme disciplinado pelo regulamento vigente 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", "14ª Emissão", "Novas Cotas" e "Consulta Formal", respectivamente), no volume de, inicialmente, R\$ 119.999.878,82 (cento e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e dois centavos), correspondente a 695.329 (seiscentas e noventa e cinco mil, trezentas e vinte e nove) Novas Cotas, pelo valor unitário de emissão de R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) ("Preço de Emissão"), podendo tal volume ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição primária, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"). As principais características da Oferta estão descritas nos documentos da Oferta.

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 Belo Horizonte/MG ("Consultor Especializado"), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

A Oferta será destinada a investidores profissionais, assim definidos no Artigo 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Investidores" ou "Investidores Profissionais" e "Resolução CVM 30", respectivamente).

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas na Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Novas Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, e o Compromisso de

Investimento e Termo de Adesão, firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 e do artigo 2º, inciso XVI da Resolução CVM 160, serão consideradas "Pessoas Vinculadas" para fins da Oferta: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Consultor Especializado ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionado à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (viii) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a Pessoas Vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas ("Pessoas Vinculadas").

O volume total da Oferta será de até R\$ 119.999.878,82 (cento e dezenove milhões, novecentos e noventa e nove mil, oitocentos e setenta e oito reais e oitenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão ("Volume Total da Oferta"), representado por até 695.329 (seiscentas e noventa e cinco mil trezentas e vinte e nove) Novas Cotas.

A distribuição primária das Novas Cotas será realizada no Brasil, em regime de melhores esforços de colocação, sob coordenação do 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.

Não haverá aplicação mínima por investidor, exceto pelo Preço de Emissão, tendo-se em vista que apenas admite-se a subscrição de Novas Cotas em número inteiro.

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

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.794 (cinco mil, setecentas e noventa e quatro) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 999.928,52 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e oito reais e cinquenta e dois centavos), considerando o Preço de Emissão ("Distribuição Parcial" e "Volume Mínimo da Oferta", respectivamente).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Novas Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume Total da Oferta. No caso do item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, conforme o caso.

Os Investidores que apresentarem seus Compromissos de Investimentos e Termo de Adesão antes da data do Procedimento de Alocação e tiverem condicionado sua adesão na forma do item "(ii)" acima, poderão realizar a integralização das Cotas subscritas nas datas da Liquidação da Oferta, caso o Montante Mínimo não seja atingido no Procedimento de Alocação.

Caso o Volume Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Compromissos de Investimentos e Termo de Adesão automaticamente cancelados. Eventuais valores depositados serão integralmente devolvidos aos respectivos Investidores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, do anúncio de retificação ou da data de revogação de aceitação à Oferta, sem qualquer remuneração ou correção monetária, sem reembolso de eventuais custos incorridos e com dedução, caso incidentes, dos valores relativos aos tributos ou taxas (incluindo, sem limitação, quaisquer tributos sobre movimentação financeira aplicáveis, o IOF/Câmbio e quaisquer tributos que venham a ser criados e/ou aqueles cuja alíquota atualmente equivalente a zero venha ser majorada) ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Volume Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Compromisso de Investimento acatado, e, consequentemente, será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

As Novas Cotas serão integralizadas, pelo Preço de Emissão através de chamadas de capital realizadas pelo Administrador, conforme instruções do Consultor Especializado ("Chamadas de Capital"), junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Administrador na qualidade de escriturador das Cotas, em moeda corrente nacional.

A 14ª Emissão não contará com lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas.

Direito de Preferência

No âmbito da 14ª 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.

Destinação de Recursos

Os recursos líquidos provenientes da 14ª Emissão serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a política de investimentos, e destinado a suportar os custos necessários à expansão do ativo locado pelo Fundo à ZF LOG Operações e Logística S/A, em Itajaí/SC ("Expansão"), cujo aluguel fica estimado em R\$ 781.000,00 (setecentos e oitenta e um mil reais); promover reformas e melhorias nos ativos locados pelo Fundo à Seara Comércio de Alimentos Ltda, em Ribeirão das Neves/MG e à Cooperativa Central Aurora Alimentos em Arujá/SP ("Reformas"); e suportar os custos envolvidos com a incorporação do Fundo de Investimento Imobiliário BRL PROP pelo Fundo.

Direitos das Novas Cotas

As Novas Cotas são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Cada Nova Cota da 14ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 14ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

Durante a colocação das Novas Cotas da 14ª Emissão, o Investidor que subscrever as Novas Cotas da 14ª Emissão no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de cotas da 14ª Emissão ("Recibo de Novas Cotas") que não será negociável.

As Novas Cotas permanecerão como Recibos de Novas Cotas, sem pagamento de quaisquer rendimentos do Fundo, até o segundo mês posterior à data de realização da última chamada de capital. Assim, caso a última chamada de capital ocorra em outubro de 2025, as Novas Cotas permanecerão como Recibos de Novas Cotas até dezembro de 2025, quando então serão convertidas em Cotas do Fundo, passando então 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, a partir da conversão, qualquer diferenciação entre os detentores das Cotas.

As Novas Cotas não serão depositadas para distribuição no mercado primário. Após a conversão dos recibos de Novas Cotas em Cotas, as Novas Cotas do Fundo serão admitidas à negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

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

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído nos documentos da Oferta.

Para os fins do presente instrumento, entende-se por “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.

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

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA. A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO CVM 30. FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

O FUNDO E O COORDENADOR LÍDER RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA LEIAM, ATENTA E CUIDADOSAMENTE, AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DAS DISPOSIÇÕES LEGAIS E REGULAMENTARES APLICÁVEIS, QUE CONTEMPLA AS INFORMAÇÕES ADICIONAIS E COMPLEMENTARES A ESTE FATO RELEVANTE, EM ESPECIAL OS FATORES DE RISCO RELACIONADOS AO FUNDO, ANTES DA TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE INVESTIMENTO.

O Administrador e o Consultor Especializado permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

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)

