

**RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 28.267.696/0001-36

**FATO RELEVANTE**

O **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada 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 CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administrador"), na qualidade de administrador, e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.285, 5º andar, inscrita no CNPJ/ME sob nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 11.461, de 20 de dezembro de 2010 ("Gestora"), na qualidade de gestora do **RIZA ARCTIUM REAL ESTATE – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.267.696/0001-36 ("Fundo"), comunicam aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que, nesta data, foi realizado ato do Administrador ("Ato do Administrador"), aprovando, nos termos dos artigos 8º, 19 e seguintes do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 100.000 (cem mil) cotas ("Cotas da Terceira Emissão"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais (conforme definido abaixo), todas escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, sob regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta Restrita"). Dessa forma, a Oferta Restrita está automaticamente dispensada de registro na CVM de que trata o artigo 19, caput, da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme alterada, nos termos do artigo 6º da Instrução CVM 476. As principais características da Oferta Restrita estão descritas no Ato do Administrador.

Diante do exposto, o Administrador informa aos Cotistas e ao mercado em geral que, a partir de 10 de setembro de 2020, inclusive, será iniciado o prazo de 10 (dez) dias úteis para exercício do Direito de Preferência (conforme definido abaixo) pelos Cotistas, o

qual se encerrará em 22 de setembro de 2020, inclusive, junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), e em 23 de setembro de 2020 junto ao BTGPactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, acima qualificada, na qualidade de escriturador das cotas de emissão do Fundo, nos termos do Regulamento (“Escriturador”), observado o disposto neste fato relevante (“Fato Relevante”) e no Ato do Administrador (“Período do Direito de Preferência”).

A Oferta Restrita consistirá na distribuição pública primária, com esforços restritos de colocação, das Cotas da Terceira Emissão, no Brasil, sob a coordenação da XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201 (parte), Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04 (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta Restrita pelo Coordenador Líder, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas da Terceira Emissão juntos aos investidores da Oferta Restrita, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta Restrita a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta Restrita.

A Oferta Restrita é destinada exclusivamente a investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada (“Investidores Profissionais”), observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais, e as Cotas da Terceira Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência não serão considerados para os fins dos limites previstos neste item, nos termos do § 2º do artigo 3º da Instrução CVM 476. No âmbito da Oferta Restrita, não será admitida a aquisição de Cotas da Terceira Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

O montante da Oferta Restrita é de, inicialmente, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) (“Montante Inicial”), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais. Serão emitidas, inicialmente, 100.000 (cem mil) Cotas da Terceira Emissão, pelo preço de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota da Terceira Emissão, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, com base nas perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão”).



O Montante Inicial da Oferta Restrita poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) (“Cotas Adicionais”), por decisão do Administrador e da Gestora, em comum acordo com a o Coordenador Líder, até a data de encerramento da Oferta Restrita. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta Restrita.

Será devida pelos investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência), adicionalmente ao Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, taxa em montante equivalente a 3,61% (três inteiros e sessenta e um centésimos por cento) do Preço de Emissão das Cotas da Terceira Emissão, totalizando o valor de R\$ 36,10 (trinta e seis reais e dez centavos) por Cota da Terceira Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento da comissão de coordenação e estruturação, comissão de distribuição, honorários de advogados externos, taxa de registro e distribuição das Cotas da Terceira Emissão na B3, custos com registros no Cartório de Registro de Títulos e Documentos competente, se for o caso, e custos relacionados à apresentação a potenciais investidores (*roadshow*). Os demais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Cotas da Terceira Emissão, serão revertidos em benefício do Fundo. Eventuais custos e despesas da Oferta Restrita não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade da Gestora.

Dessa forma, cada Cota da Terceira Emissão subscrita custará R\$ 1.036,10 (mil e trinta e seis reais e dez centavos) aos respectivos subscritores, inclusive no âmbito do Direito de Preferência

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

Nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“Instrução CVM 400”), c/c artigo 5º-A da Instrução CVM 476, será admitida a distribuição parcial das Cotas da Terceira Emissão (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 20.000 (vinte mil) Cotas da Terceira Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 20.000.000,00 (vinte milhões de reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, necessário para a manutenção da Oferta Restrita (“Montante Mínimo”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada no artigo 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do artigo 5-A da Instrução CVM 476, será facultado aos Investidores Profissionais, inclusive o Cotista, no ato de aceitação da Oferta Restrita, condicionar sua subscrição das Cotas da Terceira Emissão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial, ou do Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas da Terceira Emissão por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre

o número de Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Terceira Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Profissional ou do Cotista, conforme o caso, em receber a totalidade das Cotas da Terceira Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização de Cotas da Terceira Emissão e (i) não seja verificada a condição de aceitação da Oferta Restrita de determinado Cotista ou Investidor Profissional, nos termos acima dispostos, ou (ii) a Oferta Restrita seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários (conforme definido abaixo), sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes (“Critérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição ou do cancelamento da Oferta Restrita, conforme o caso.

Para os fins deste Fato Relevante e da Oferta Restrita, “Investimentos Temporários” significa os investimentos temporários realizados com os recursos recebidos na integralização das Cotas da Terceira Emissão, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez diária.

Observada a política de investimentos do Fundo, conforme prevista no Regulamento, os recursos líquidos da presente Oferta Restrita serão destinados à aquisição de imóveis, nos termos dos documentos da Oferta Restrita.

### **Direito de Preferência**

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de 08 de setembro de 2020 conforme indicada no Cronograma da Oferta Restrita abaixo, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, com as seguintes características:

- (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil contado da data de divulgação deste Fato Relevante, nos termos da Instrução CVM 472, informando os termos e condições da Terceira Emissão (“Data de Início do Direito de Preferência”);
- (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição de fechamento em 2 (dois) dias úteis imediatamente anteriores à Data de Início do Direito de Preferência;

- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, conforme aplicação de Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Cotas da Terceira Emissão; e
- (iv) fator de proporção para subscrição de Cotas da Terceira Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência: equivalente a 4,28651035192, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção").

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período do Direito de Preferência, sendo que o Direito de Preferência:

- (i) terá seu início a partir da Data de Início do Direito de Preferência;
- (ii) até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 22 de setembro de 2020, será realizado junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3;
- (iii) até o 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência (inclusive), ou seja, até 23 de setembro de 2020, será realizado junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, no seguinte endereço:

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, Rio de Janeiro/RJ

O horário de atendimento é em dias úteis das 9h às 18h.

O link com o manual de liquidação junto ao Escriturador pode ser acessado em: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste site, ir na seção de "Documentos")

- (iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência exclusivamente a outros Cotistas, total ou parcialmente, por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) dia útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período do Direito de Preferência.

**É recomendado a todos os Cotistas que entrem em contato com seus respectivos agentes de custódia, com antecedência, para informações sobre os procedimentos para manifestação do exercício e para cessão, a título oneroso ou gratuito, de seu Direito de Preferência**

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da Terceira Emissão a ser subscrita, observado o respectivo o Fator de Proporção; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência, de condicionar sua subscrição das Cotas da Terceira Emissão, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta Restrita, sendo que, se tal condição não se implementar e o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Terceira Emissão, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) de uma proporção entre a quantidade das Cotas da Terceira Emissão efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas da Terceira Emissão originalmente objeto da Oferta Restrita, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da Terceira Emissão subscritas, sendo que, se o Cotista tiver indicado tal proporção, se tal condição não se implementar e se o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Terceira Emissão, referido preço de integralização, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, será devolvido, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever a Cota da Terceira Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota da Terceira Emissão que, até a disponibilização do comunicado de encerramento da Oferta Restrita, nos termos do artigo 8º da Instrução CVM 476 ("Comunicado de Encerramento"), do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas da Terceira Emissão por ele adquirida e se converterá em tal Cota da Terceira

Emissão depois de, cumulativamente, ser divulgado o Comunicado de Encerramento e o anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas da Terceira Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo.

As Cotas da Terceira Emissão adquiridas pelos Investidores Profissionais ficarão bloqueadas no Escriturador e somente poderão ser negociadas nos mercados regulamentados de valores mobiliários após o encerramento da Oferta Restrita, da autorização da B3 e depois de decorridos 90 (noventa) dias de cada subscrição ou aquisição pelos Investidores Profissionais, conforme disposto nos artigos 13 e 15, parágrafo 1º, da Instrução CVM 476. As Cotas da Terceira Emissão adquiridas por Cotistas meio do exercício do Direito de Preferência não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

### **Cronograma da Oferta Restrita**

Encontra-se abaixo cronograma indicativo dos principais eventos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência:

#	Evento	Data
1.	Divulgação deste Fato Relevante	02/09/2020
2.	Data de identificação dos Cotistas com direito de preferência	08/09/2020
3.	Início do Período do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador e para negociação do Direito de Preferência exclusivamente no Escriturador (inclusive)	10/09/2020
4.	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3 e da negociação do Direito de Preferência no Escriturador (inclusive)	22/09/2020
5.	Encerramento do Período do Direto de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	23/09/2020
6.	Divulgação do comunicado de encerramento do Período do Direto de Preferência e de início da Oferta Restrita	24/09/2020



Após o atendimento do Direito de Preferência, as Cotas da Terceira Emissão remanescentes, se houver, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Profissionais, por intermédio do Coordenador Líder.

Exceto quando especificamente definidos neste Fato Relevante, os termos aqui utilizados iniciados em letras maiúsculas terão o significado a eles atribuído no Regulamento do Fundo ou no Ato do Administrador.

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

**ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DE PREFERÊNCIA 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 9º-A DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 539, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2013, CONFORME ALTERADA.**

**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 DO REGULAMENTO, DESTE FATO RELEVANTE E DO ATO DO ADMINISTRADOR, BEM COMO DO INFORME ANUAL DO FUNDO, ELABORADO NOS TERMOS DO ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472, 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 a Gestora permanecem à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 2 de setembro de 2020.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
(Administrador do Fundo)

**RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**  
(Gestora do Fundo)