

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36

Código ISIN: BRARCTCTF008

Código de Negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”): ARCT11

Nome de Pregão: FII ARCTIUM

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 da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) 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 nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“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 sob o nº 12.209.584/0001-99, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório 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 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 19 e seguintes do regulamento do Fundo (“Regulamento”), a 5ª (quinta) emissão de cotas do Fundo, no montante de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), correspondente a 2.000.000 (dois milhões) de cotas (“Cotas da Quinta Emissão”), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo) ou aumentado em razão da distribuição de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido), todas escriturais, as quais serão objeto de oferta pública de distribuição, com esforços restritos, sob o 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 novembro de 2021, 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 23 de novembro de 2021, inclusive, junto à B3, e em 24 de novembro de 2021, inclusive, junto ao **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado, 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, das Cotas da Quinta 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, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), e da **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE 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, com endereço na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25 ("Órama" e, em conjunto com o Coordenador Líder, os "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação, podendo contar 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 pelos Coordenadores, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas da Quinta Emissão junto aos investidores da Oferta Restrita, observados os termos da Instrução CVM 476, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, 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 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Investidores Profissionais" ou "Investidores"), 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 Quinta Emissão deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais. Os Cotistas do Fundo que exercerem o Direito de Preferência e/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme definido abaixo) 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 Quinta Emissão por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020.

O montante da Oferta Restrita é de, inicialmente, R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) ("Montante Inicial"), podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição de Cotas Adicionais (conforme abaixo definido). Serão emitidas, inicialmente, 2.000.000 (dois milhões) de Cotas da Quinta Emissão, pelo preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota da Quinta Emissão, com base no valor patrimonial das cotas em circulação do Fundo, contemplando um desconto de 3,02% (três inteiros e dois centésimos por cento), nos termos do parágrafo primeiro do artigo 19 do Regulamento ("Preço de Emissão").

O Montante Inicial da Oferta Restrita poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Cotas da Quinta Emissão originalmente ofertadas, ou seja, até 400.000 (quatrocentas mil) Cotas da Quinta Emissão ("Cotas Adicionais"), correspondentes a R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), por decisão do Administrador e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, até a data de encerramento da Oferta Restrita, de forma a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado pelos Coordenadores no decorrer da Oferta Restrita, sendo certo que, neste caso e caso venham ser emitidas as Cotas Adicionais, essas serão incluídas no âmbito do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional (conforme abaixo definido) ou no âmbito da Oferta Restrita. O aumento será admitido independentemente de qualquer aprovação adicional e desde que

a decisão sobre o efetivo aumento seja do Administrador e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, até a data de encerramento da Oferta Restrita, conforme indicado acima.

Não haverá aplicação mínima por Cotista ou Investidor Profissional.

Não haverá limite máximo de aplicação nas Cotas da Quinta Emissão 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”), combinado com o artigo 5º-A da Instrução CVM 476, será admitida a distribuição parcial das Cotas da Quinta Emissão (“Distribuição Parcial”), respeitado o montante mínimo da Oferta Restrita correspondente a 600.000 (seiscentas mil) Cotas da Quinta Emissão, totalizando o montante mínimo de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), necessário para a manutenção da Oferta Restrita (“Montante Mínimo”). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada nos artigos 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 Quinta Emissão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial ou de uma proporção entre a quantidade de Cotas da Quinta Emissão efetivamente distribuída e a quantidade de Cotas da Quinta Emissão originalmente objeto da Oferta Restrita, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Investidor Profissional ou o Cotista, conforme o caso, deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas da Quinta Emissão por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Quinta Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Quinta 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 Quinta Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta Restrita será cancelada. Caso haja integralização de Cotas da Quinta 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 (inclusive no caso do não atingimento do Montante Mínimo), os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores Profissionais, conforme o caso, acrescidos 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 Quinta Emissão, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, parágrafo 3º da Instrução CVM 472.

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

Setor	UF	Setor	Valor Compra	Venda Forçada	Prazo Aluguel	Taxa	Opção Recompra
Bebida	MG	Cervejaria	R\$ 150,0 MM	R\$ 195,1 MM	10 anos	IPCA + 9.50% a.a.	Sim
Logística	GO	Logística	R\$ 24,0 MM	R\$ 24,0 MM	10 anos	IPCA + 9,00% a.a.	Sim
Ensino Fundamental	MG	Educação Básica	R\$ 8,4 MM	R\$ 8,4 MM	10 anos	IPCA + 9,50% a.a.	Sim
Ensino Superior	BA	Educação Superior	R\$ 99,1 MM	R\$ 99,1 MM	10 anos	IPCA + 12,00% a.a.	Sim
			R\$ 281,5 MM	R\$ 326,6 MM			

OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM “PIPELINE” INDICATIVO, CONSTITUINDO APENAS ESTRATÉGIAS DO FUNDO, BASEADAS EM ESTIMATIVAS E ESTUDOS ELABORADOS PELA GESTORA. O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE COM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DEFINITIVA DOS ATIVOS QUE LHE GARANTA DE FORMA DEFINITIVA O DIREITO À AQUISIÇÃO DOS REFERIDOS ATIVOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS COM RELAÇÃO À AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS MENCIONADOS ACIMA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO, DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA RESTRITA NESTES ATIVOS.

ADICIONALMENTE, A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS DEPENDE DO CUMPRIMENTO DE DIVERSAS CONDIÇÕES PRECEDENTES ESTABELECIDAS NOS MEMORANDOS DE ENTENDIMENTOS OU COMPROMISSOS DE COMPRA E VENDA, CONFORME O CASO, CELEBRADOS PELA GESTORA PARA REFERIDAS AQUISIÇÕES, INCLUINDO, MAS NÃO SE LIMITANDO A, A CONCLUSÃO SATISFATÓRIA DA AUDITORIA DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS E APROVAÇÕES SOCIETÁRIAS. CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER OU DA TOTALIDADE DOS IMÓVEIS ACIMA INDICADOS, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA RESTRITA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. ALÉM DISSO, CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA ESTÃO EM ANDAMENTO, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE FATO RELEVANTE.

Devido à cláusula de confidencialidade prevista no memorando de entendimentos dos ativos listados acima, maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda serão divulgados aos Cotistas e ao mercado oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pelo Administrador e pela Gestora, uma vez concluída a respectiva aquisição, conforme aplicável.

A aquisição pelo Fundo dos Ativos descritos acima não configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

PODERÁ HAVER FONTES ALTERNATIVAS DE CAPTAÇÃO PARA CUMPRIMENTO DA DESTINAÇÃO DOS RECURSOS AQUI PREVISTA, INCLUSIVE EM CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. O FUNDO DIVULGARÁ AO MERCADO E AOS COTISTAS AS AQUISIÇÕES FINAIS REALIZADAS.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo na data de 8 de novembro de 2021, conforme indicada no Cronograma da Oferta Restrita abaixo, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, com as seguintes características ("Direito de Preferência"):

- (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 Quinta 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 do dia 8 de novembro de 2021 ("Data Base");
- (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de cotas de emissão do Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção (conforme abaixo definido) para subscrição de Cotas da Quinta Emissão, sendo certo que a quantidade máxima de Cotas da Quinta Emissão a ser subscrita por cada cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Cotas da Quinta Emissão, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo); e
- (iv) fator de proporção para subscrição das Cotas da Quinta Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência equivalente a 1,25190289239, a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, 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 23 de novembro de 2021, inclusive, 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 24 de novembro de 2021, inclusive, será realizado junto ao

Escriturador, entrando em contato por meio do e-mail ri.fundoslistados@btgpactual.com, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso. O operacional do Escriturador pode ser encontrado de forma detalhada no site <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (na sequência, ir em Documentos>Escrituração de Valores Mobiliários> Manual – Subscrição em Ambiente Escritural); e

- (iv) a liquidação do Direito de Preferência será realizada no 10º (décimo) dia útil subsequente à Data de Início do Direito de Preferência, ou seja, em 24 de novembro de 2021 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, exclusivamente, 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, ou seja, dia 23 de novembro de 2021, inclusive, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

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.

Encerrado o Período do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Cotas da Quinta Emissão, será divulgado o comunicado de encerramento do Período do Direito de Preferência e início do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional ("Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência") por meio das páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3, informando o montante de Cotas da Quinta Emissão subscritas durante o Período do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Cotas da Quinta Emissão remanescentes que poderão ser objeto do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, observado o abaixo descrito.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

Será conferido aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência (e desde que manifestem interesse nesse sentido no momento do exercício do Direito de Preferência), o direito de subscrição das sobras ("Direito de Subscrição de Sobras"), equivalente à diferença entre o montante de Cotas da Quinta Emissão inicialmente objeto da Oferta Restrita e a totalidade de Cotas da Quinta Emissão subscritas durante o Período do Direito de Preferência ("Sobras"). O percentual máximo de Sobras a que cada Cotista terá Direito de Subscrição de Sobras será equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas da Quinta Emissão remanescentes na Oferta Restrita após o Direito de Preferência (o qual poderá considerar a emissão das Cotas Adicionais); e (ii) a quantidade de Cotas da Quinta Emissão subscritas durante o Direito de Preferência, sendo certo que serão consideradas apenas as Cotas da Quinta Emissão dos Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, incluíram sua intenção em participar do Direito de Subscrição de Sobras. Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de

Sobras, se possui interesse na subscrição de um montante adicional de Cotas da Quinta Emissão (além do fator de proporção do Direito de Subscrição de Sobras), especificando a quantidade de Cotas da Quinta Emissão adicionais que deseja subscrever, limitada ao total das Cotas da Quinta Emissão existentes para as Sobras (“Direito de Subscrição de Montante Adicional” e, em conjunto com o Direito de Subscrição de Sobras, “Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional”), sendo certo que, em caso de excesso de demanda, será realizada a alocação discricionária das ordens enviadas por meio do Direito de Subscrição de Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, o seu Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional.

A integralização das Cotas da Quinta Emissão inscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data prevista no cronograma abaixo, e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Cotas da Quinta Emissão após a divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional (o qual poderá considerar a emissão das Cotas Adicionais), referido saldo poderá ser ofertado aos Investidores Profissionais durante o período da Oferta Restrita.

Disposições Comuns ao Direito de Preferência e ao Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional

No exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Cotas da Quinta Emissão a ser inscrita, observado o respectivo Fator de Proporção, caso aplicável; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, de condicionar sua subscrição das Cotas da Quinta Emissão, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (a) da totalidade do Montante Inicial da Oferta Restrita; ou (b) de uma proporção entre a quantidade das Cotas da Quinta Emissão efetivamente distribuída e a quantidade das Cotas da Quinta Emissão originalmente objeto da Oferta Restrita, que deverá necessariamente ser superior ao Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas da Quinta Emissão por ele inscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da Quinta Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da Quinta Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da Quinta Emissão inscritas, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Cotista já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Cotas da Quinta Emissão, referido preço de integralização 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/ou o Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional e subscrever a Cota da Quinta Emissão receberá, quando realizadas as respectivas liquidações, recibo de Cota da Quinta 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 Quinta Emissão por ele adquirida e se converterá em tal Cota da Quinta 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 Quinta Emissão passarão a ser livremente negociadas na B3 e passarão a fazer jus aos rendimentos provenientes do Fundo.

As Cotas da Quinta 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 Quinta Emissão adquiridas por meio do exercício do Direito de Preferência e/ou do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional não estão sujeitas a esse prazo de restrição.

As Cotas da Quinta Emissão serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, administrado e operacionalizado pela B3, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a custódia das Cotas da Quinta Emissão realizadas na B3. As Cotas da Quinta Emissão serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação e observados os procedimentos indicados nos documentos da Oferta Restrita. As Cotas da Quinta Emissão deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, observado o disposto nos documentos da Oferta Restrita.

Custos e Despesas da Oferta Restrita

A totalidade dos gastos da Oferta será arcada pelo Fundo, mediante a dedução do Preço da Emissão de Cotas da Quinta Emissão, inclusive comissões de estruturação e distribuição da Oferta devidas aos Coordenadores, e de eventual coordenador(es) contratado(s) e instituições consorciadas, conforme o caso.

Cronograma da Oferta Restrita

Encontra-se abaixo cronograma indicativo dos principais eventos aplicáveis ao exercício do Direito de Preferência e do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional:

#	Evento	Data
1.	Realização do Ato do Administrador Divulgação deste Fato Relevante	03/11/2021
2.	Data de identificação dos Cotistas com Direito de Preferência	08/11/2021
3.	Início do Período do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/11/2021

	Início do período para cessão do Direito de Preferência entre Cotistas exclusivamente no Escriturador	
4.	Encerramento do Período do Direito de Preferência na B3 Encerramento do período para cessão do Direito de Preferência entre Cotistas no Escriturador	23/11/2021
5.	Encerramento do Período do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/11/2021
6.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período do Direito de Preferência	25/11/2021
7.	Início do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3 e no Escriturador	26/11/2021
8.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional na B3	01/12/2021
9.	Encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	02/12/2021
10.	Data de liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	08/12/2021
11.	Divulgação do comunicado de encerramento do período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	09/12/2021

Após o atendimento do Direito de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, as Cotas da Quinta Emissão remanescentes (considerando a eventual emissão das Cotas Adicionais), se houver, serão destinadas à colocação pública junto a Investidores Profissionais, por intermédio dos Coordenadores.

Estudo de Viabilidade

Fluxo de Caixa - Atual	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Receitas Operacionais	20.571	19.342	18.660	18.660	18.660	18.660	18.660	18.660	18.660	18.660
(+) Aluguel	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565	14.565
(+) IPCA	6.005	4.777	4.095	4.095	4.095	4.095	4.095	4.095	4.095	4.095
(+) Receitas Financeiras	1.221	1.038	855	855	855	855	855	855	855	855
(-) Resultado Operacional	21.792	20.380	19.515	19.515	19.515	19.515	19.515	19.515	19.515	19.515
Cap Rate	13,3%	12,4%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%	11,9%
Fluxo de Caixa - Follow on	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Receitas Operacionais	25.618	23.959	23.038	23.038	23.038	23.038	23.038	23.038	23.038	23.038
(+) Aluguel	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509	17.509
(+) IPCA	8.109	6.451	5.529	5.529	5.529	5.529	5.529	5.529	5.529	5.529
(+) Receitas Financeiras	970	825	679	679	679	679	679	679	679	679
(-) Resultado Operacional	26.588	24.784	23.717	23.717	23.717	23.717	23.717	23.717	23.717	23.717
Cap Rate	13,7%	12,8%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%	12,2%
Fluxo de Caixa - Consolidado	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
(+) Receitas	48.380	45.164	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231	43.231
(-) Taxa de Administração	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973	2.973
(-) Outras Despesas	909	609	609	609	609	609	609	609	609	609
(-) Resultado Operacional	44.498	41.582	39.649	39.649	39.649	39.649	39.649	39.649	39.649	39.649
Cap Rate	12,4%	11,6%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%
(-) Performance	5.318	4.734	4.348	4.348	4.348	4.348	4.348	4.348	4.348	4.348
(-) Dividendos	39.180	36.847	35.301	35.301	35.301	35.301	35.301	35.301	35.301	35.301
Dividend Yield	10,9%	10,3%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%	9,9%

Premissas:

IPCA: 4,40% no ano 1; 3,5% no ano 2 e 3,0% a partir do 3º ano
 CDI: 10,0% no ano 1; 8,5% no ano 2 e 7,0% a partir do 3º ano

Fonte: Riza

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE FATOS RELEVANTE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA OU DO FUNDO. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SERÁ OBTIDA. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE FATOS RELEVANTE SÃO BASEADAS EM DETERMINADAS PREMISSAS E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

AS ESTIMATIVAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE FORAM ELABORADAS PELA GESTORA E NÃO FORAM OBJETO DE AUDITORIA, REVISÃO, COMPILAÇÃO OU QUALQUER OUTRO PROCEDIMENTO POR PARTE DE AUDITOR INDEPENDENTE OU QUALQUER OUTRA EMPRESA DE AVALIAÇÃO. AS CONCLUSÕES CONTIDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE DERIVAM DA OPINIÃO DA GESTORA E SÃO BASEADAS EM DADOS QUE NÃO FORAM SUBMETIDOS A VERIFICAÇÃO INDEPENDENTE, BEM COMO DE INFORMAÇÕES E RELATÓRIOS DE MERCADO PRODUZIDOS POR EMPRESAS INDEPENDENTES. O ESTUDO DE VIABILIDADE ESTÁ SUJEITO A IMPORTANTES PREMISSAS E EXCEÇÕES NELE CONTIDAS. ADICIONALMENTE, O ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO CONTÉM UMA CONCLUSÃO, OPINIÃO OU RECOMENDAÇÃO RELACIONADA AO INVESTIMENTO NAS COTAS E, POR ESSAS RAZÕES, NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO UMA GARANTIA OU RECOMENDAÇÃO SOBRE TAL ASSUNTO. ADEMAIS, DEVIDO À SUBJETIVIDADE E ÀS INCERTEZAS INERENTES ÀS ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES, BEM COMO DEVIDO AO FATOS DE QUE AS ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES SÃO BASEADAS EM DIVERSAS SUPOSIÇÕES

SUJEITAS A INCERTEZAS E CONTINGÊNCIAS SIGNIFICATIVAS, NÃO EXISTE GARANTIA DE QUE AS ESTIMATIVAS DO ESTUDO DE VIABILIDADE SERÃO ALCANÇADAS.

O ESTUDO DE VIABILIDADE ACIMA FOI ELABORADO CONSIDERANDO A CAPTAÇÃO TOTAL DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA RESTRITA.

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 QUINTA EMISSÃO OU UMA OFERTA DAS COTAS DA QUINTA EMISSÃO.

ESTE FATO RELEVANTE TEM COMO ÚNICO OBJETIVO DIVULGAR A APROVAÇÃO DA OFERTA RESTRITA E DAR CONHECIMENTO AOS COTISTAS DO FUNDO SOBRE O EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA E DO DIREITO DE SUBSCRIÇÃO DE SOBRAS E MONTANTE ADICIONAL E NÃO DEVE, EM NENHUMA HIPÓTESE, SER CONSIDERADO UM MEIO DE DIVULGAÇÃO DA OFERTA RESTRITA. A OFERTA RESTRITA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS, CONFORME DEFINIDOS NO ARTIGO 11 DA RESOLUÇÃO DA CVM Nº 30, DE 11 DE MAIO DE 2021 .

O FUNDO E OS COORDENADORES RECOMENDAM QUE OS COTISTAS E OS INVESTIDORES PROFISSIONAIS INTERESSADOS EM PARTICIPAR DA OFERTA RESTRITA 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, 03 de novembro de 2021.

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

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.
(Gestora do Fundo)