

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 (“Administrador” em conjunto com o Fundo, os “Ofertantes”), estão realizando, com a intermediação do Administrador, na qualidade de coordenador Líder (“Coordenador Líder”), comunicam aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) e ao mercado em geral, que, os termos e condições da 13ª Emissão e da Oferta foram aprovados por meio do “*Instrumento Particular de Aprovação de Oferta da 13ª (Décima Terceira) Emissão de Cotas da Raizz Renda Logística Fundo de Investimento Imobiliário*” em 18 de outubro de 2024 (“Instrumento Particular de Aprovação”), no volume de, inicialmente, R\$ 15.000.135,86 (quinze milhões, cento e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), correspondente a 86.917 (oitenta e seis mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas (“Novas Cotas”), 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\$ 15.000.135,86 (quinze milhões, cento e trinta e cinco reais e oitenta e seis centavos), considerando o Preço de Emissão (“Volume Total da Oferta”), representado por até 86.917 (oitenta e seis mil, novecentas e dezessete) Novas Cotas.

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,46 (quarenta e seis centavos) por Nova Cota ("Custo Unitário de Distribuição"). No âmbito da Oferta, o Custo Unitário de Distribuição por Cota é englobado no Preço de Emissão. Não haverá taxa de distribuição primária no âmbito da Oferta.

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 01 (uma) Cota, equivalente a R\$ 172,58 (cento e setenta e dois reais e cinquenta e oito centavos) por Investidor, com base no Preço de Emissão ("Aplicação Mínima Inicial"). A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo, quando do exercício do Direito de Preferência.

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 5.795 (cinco mil, setecentas e noventa e cinco) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 1.000.101,10 (um milhão, cento e um reais e dez 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, conseqüentemente, 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 Cotas Subscritas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, em atendimento às chamadas de capital ("Chamadas de Capital") a serem realizadas pela Administradora, sob orientação do Consultor Especializado, observados os procedimentos dispostos no Regulamento. Caso as Cotas Subscritas sejam integralizadas à vista, o procedimento a ser observado estará especificado no Compromisso de Investimento.

Direito de Preferência

Nos termos do Regulamento, e observado o disposto no Ato de Aprovação, é assegurado aos Cotistas que possuam Cotas no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, devidamente integralizadas, e que estejam

em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), conforme aplicação do fator de proporção para subscrição das Novas Cotas, equivalente a 0,01805815374, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) ("Fator de Proporção").

O percentual de Novas Cotas objeto da Oferta a que cada Cotista tem Direito de Preferência será proporcional à quantidade de cotas emitidas pelo Fundo integralizadas e detidas por cada Cotista no 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação do Anúncio de Início, em relação à totalidade de Novas Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção durante o período, em que os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência ("Período de Exercício do Direito de Preferência"). A quantidade máxima de Novas Cotas 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 Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 11º (décimo primeiro) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (i) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; e (ii) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador até o término do prazo referido no item (b) acima, em qualquer uma das agências especializadas do Escriturador.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (a) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e (b) poderão optar por condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou

maior que a Captação Mínima, mas menor que o Montante Inicial da Oferta, nos termos da seção "Distribuição Parcial".

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência será realizada na data de liquidação do direito de preferência ("Data de Liquidação do Direito de Preferência") e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, conforme o caso, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: do Administrador, do Consultor, das Instituições Participantes da Oferta, da B3, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes a serem colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores Não Institucionais da Oferta e pelo Coordenador Líder para os Investidores Institucionais da Oferta ("Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência").

CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Não haverá abertura de prazo para exercício do direito de subscrição de sobras pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

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 13ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Nova Cota da 13ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

As Novas Cotas conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, de quaisquer rendimentos do Fundo no segundo mês posterior à data de integralização das Novas Cotas prevista no anúncio de início da Oferta (se, por exemplo, a integralização das Novas Cotas ocorrer em novembro, as Novas Cotas já integralizadas passarão a receber os rendimentos em janeiro), ficando sob a forma de recibo de subscrição até a data de conversão das Novas Cotas.

Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, da CVM e da B3.

As Novas Cotas poderão ser admitidas (i) por distribuição e liquidação no mercado primário apenas no ambiente escritural; e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“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.

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.

São Paulo, 21 de outubro de 2024.

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

RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.
(Consultor Especializado do Fundo)

