

RIZA ARCTIUM REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 28.267.696/0001-36 - Código de Negociação na B3: RZAT11

("Fundo")

FATO RELEVANTE

A **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), inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), neste ato representado na forma de seu estatuto social e a **RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, 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 nº 12.209.584/0001-99 ("Gestora"), na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do Fundo, vem comunicar aos cotistas ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo celebrou, nesta data, a Escritura Pública de Compra e Venda ("Escritura"), referente a aquisição de um armazém de grãos, localizado em Porto dos Gaúchos-MT, com área total de 8,7607 ha (oito hectares, setenta e seis ares e sete centiares) ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) ("Valor da Compra"), integralmente pago nesta data para a vendedora **ALIAGRO TRADING S.A.**, inscrita sob o CNPJ sob nº 23.150.901/0001-65 ("Vendedora").
- II. No mesmo ato, o Fundo celebrou junto a **ALIANÇA AGRÍCOLA DO CERRADO S.A.** inscrita sob o CNPJ de nº 12.006.181/0001-42 ("Aliança" ou "Locatária"), pertencente ao mesmo grupo da Vendedora, o o Contrato de Locação e a Opção de Compra do Imóvel.
 - a. **Contrato de Locação:** A Aliança firmou junto ao Fundo um contrato de locação atípico com prazo de 5 (cinco) anos, que prevê pagamentos mensais de R\$ 291.988,00 (duzentos e noventa e um mil, novecentos e oitenta e oito reais), o que acarretará, de acordo com a Gestora, um cap rate de 0,83% a.m ao Fundo.
 - b. **Contrato de Opção de Compra:** A Aliança, na mesma data, adquiriu do Fundo a opção de compra do Imóvel pelo valor de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais), pago integralmente nesta data, que terá como preço de exercício, no vencimento do Contrato de Locação, o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais). O Contrato de Opção de Compra prevê pagamentos mensais, para o Fundo, da variação positiva do IPCA/IBGE sobre o valor de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais).
- III. Em resumo, a Gestora estima que a operação resultará em um Sale & Lease Back de R\$ 35.000.000,00 (trinta e cinco milhões de reais), com prazo de vencimento de 5 anos e remuneração de IPCA + 0,83% a.m.
- IV. 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.

A Administradora esclarece que permanece à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 28 de novembro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM.

e

RIZA GESTORA DE RECURSOS LTDA