

PROSPECTO DEFINITIVO

DE OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS SUBCLASSE A E COTAS SUBCLASSE B DA CLASSE ÚNICA RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 62.864.543/0001-04

Classificação ANBIMA: Desenvolvimento
Gestão ANBIMA: Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Logística

Registro da Oferta na CVM das Cotas sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/289, em 01 de outubro de 2025*
*concedido por meio do Rito de Registro Automático de Distribuição, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR
LÍDER



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E
VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ nº 22.610.500/0001-88
("Administradora")

GESTORA



RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS
LTDA.
CNPJ nº 53.617.632/0001-65
("Gestora")

São ofertadas, no âmbito da 1ª (primeira) emissão de cotas subclasse A ("Cotas Subclasse A") e cotas subclasse B ("Cotas Subclasse B", em conjunto com as Cotas Subclasse A, as "Cotas"), da CLASSE ÚNICA DO RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Emissão", "Classe" e "Fundo", respectivamente), registradas na Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") no Registro de Oferta das Cotas Subclasse A sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/289 e no Registro de Oferta das Cotas Subclasse B sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/289, e na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") no código de negociação das Cotas Subclasse A 6359526SBA e no código de negociação das Cotas Subclasse B 6359526SBB, e Código ISIN das Cotas Subclasse A: BR0PP3CTF016 e Código ISIN das Cotas Subclasse B: BR0PP3CTF024 ("Oferta Subclasse A" e "Oferta Subclasse B", quando em conjunto, "Oferta"). A presente Oferta é intermediada pela VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na rua Gilberto Sabino, nº 215, conj. 41, sala 02, bairro Pinheiros, CEP 05.425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("Coordenador Líder"), sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução da Comissão de Valores Mobiliários nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do regulamento do Fundo, Anexos da Classe e respectivos Apêndices das subclasses, cuja versão vigente foi aprovada e arquivada na CVM em 10 de janeiro de 2025 (em conjunto referidos como "Regulamento"). O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo, conforme o caso ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

A Oferta compreende a emissão de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, pelo sistema de distribuição pública de vasos comunicantes para as Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota, o qual compreende o Custo Unitário de Distribuição das Cotas (conforme definido abaixo) ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total ("Montante Total da Oferta") de

R\$ 160.000.000,00

(cento e sessenta milhões de reais)

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

As Cotas serão emitidas e subscritas pelo Preço de Emissão ("Preço de Subscrição das Cotas").

No âmbito da Oferta, o custo unitário de distribuição corresponde ao montante de R\$ 0,17 (zero vírgula dezessete por cento) por Cota e é englobado no preço de integralização pago por cada investidor. Tal valor inclui todas e qualquer despesa relacionada à distribuição das Cotas e ao registro da Oferta ("Custo Unitário de Distribuição"). O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Gestora, tendo em vista que tais custos são estimados.

As Cotas poderão ser admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3, observado o disposto na Seção "2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados", deste Prospecto.

Em qualquer caso, a transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita às restrições dispostas no Regulamento e na regulamentação vigente.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, NAS PÁGINAS 8 A 21 DESTES PROSPECTO.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS OFERTADAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS. O FUNDO É REGISTRADO NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" DA ANBIMA VIGENTE.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À TRANSFERÊNCIA DAS COTAS, CONFORME DESCRITAS NA SEÇÃO 7 DESTES PROSPECTO.

ESTE PROSPECTO ("PROSPECTO") ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

A data deste Prospecto é 01 de outubro de 2025.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da oferta	1
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento	1
2.3. Identificação do público-alvo.....	2
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	3
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	3
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	4
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	4
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	5
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	5
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	6
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	7
4. FATORES DE RISCO	8
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor	8
5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA	22
5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo:	22
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	24
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses;	24
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	24
Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.....	24
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	24
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação.....	24
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	25
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	25
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	25
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	26
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	28
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	28
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	28
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	28
8.4. Regime de distribuição	28
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	28
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado.....	31
8.7. Formador de mercado	31
8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável.....	31
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	31
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	32
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	32

10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES	33
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta	33
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	34
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	34
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados.....	35
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS	37
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:.....	37
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO	38
13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso.....	38
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	38
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	39
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e da gestora	39
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	39
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	40
14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	40
14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado.....	40
14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto.....	40
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	41
15.1. Informações sobre o Fundo.....	41
Tributação	47

ANEXOS

ANEXO I	Instrumento de Constituição	50
ANEXO II	Regulamento do Fundo	55
ANEXO III	Estudo de Viabilidade	88

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2.1. Breve descrição da oferta

A oferta consiste na distribuição pública da 1ª (primeira) emissão de cotas da **CLASSE ÚNICA DO RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, ambos inscritos no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 62.864.543/0001-04 ("Classe", "Fundo", "Cotas", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), e nos termos deste Prospecto, submetida a registro pelo rito automático, conforme previsto nos artigos 26 e 27, da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), intermediada pela **VORTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada ("**Coordenador Líder**" ou "**Vortex**"), o qual será responsável pela colocação das Cotas durante o período de coleta de intenções de investimento, que começa a partir do 5º (quinto) Dia Útil após a divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto nos Meios de Divulgação (conforme abaixo definido) ("**Período de Coleta de Intenções de Investimento**").

O Fundo é administrado pela **VORTX DISTRIBUÍDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016 ("**Administradora**"), e gerido pela **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede Avenida Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30.112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025 ("**Gestora**" e, quando em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"). As Cotas serão custodiadas e escrituradas pela Administradora ("**Custodiante**" e "**Escriturador**", conforme aplicável).

A presente Oferta é intermediada pelo Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), demais leis, regulamentações e autorregulamentações aplicáveis e nos termos do Regulamento (conforme definido abaixo), cuja versão vigente foi aprovada em 24 de setembro de 2025.

A Oferta contará com Prospecto e lâmina ("**Lâmina**"), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

A constituição do Fundo e da Classe (em conjunto referidos como "**Regulamento**"), e a aprovação da Primeira Emissão e da Oferta foram realizadas por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*", celebrado em conjunto pela Administradora e pela Gestora, em 24 de setembro de 2025 ("**Instrumento de Constituição**").

Para os fins do presente Prospecto, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe.

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, nos termos da Resolução CVM 175.

A Classe é dividida em 2 subclasses, sendo as Cotas Subclasse A e as Cotas Subclasse B. As subclasses podem fazer jus a direitos políticos e econômicos diferentes (incluindo eventuais valores da Taxa de Gestão e Taxa de Performance), conforme estabelecido nos apêndices das subclasses.

A Oferta será composta pelas Cotas Subclasse A ("**Oferta Subclasse A**") e pelas Cotas Subclasse B ("**Oferta Subclasse B**"), realizadas em conjunto mediante a utilização de mecanismo em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B subscritas é abatida da quantidade total das

Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B efetivamente distribuídas, definindo, portanto, a quantidade de Cotas a serem alocadas entre as Cotas Subclasse A e/ou as Cotas Subclasse B no âmbito da Oferta, respeitado o Montante Total da Oferta (conforme abaixo definido) ("**Sistema de Vasos Comunicantes**"). Na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder decidirá, em comum acordo com a Gestora, o volume da Oferta que será alocado em Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, observado o Sistema de Vasos Comunicantes.

As Cotas são destinadas exclusivamente aos Investidores (conforme abaixo definidos) no âmbito da presente Oferta.

Desde que os cotistas da Classe ("**Cotistas**") se encontrem adimplentes com suas obrigações perante a Classe, e observada as disposições da regulamentação aplicável, cada Cota corresponderá a 1 (um) voto nas assembleias especiais de Cotistas da Classe ("**Assembleia Especial de Cotistas**"), observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Regulamento.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta destina-se ao público-alvo aplicável à sua classificação conforme a regulamentação vigente, sendo direcionado exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 11 e artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores Qualificados**", "**Investidores Profissionais**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente), que sejam: **(i)** Investidores Profissionais ("**Investidores Subclasse A**"); e **(ii)** Investidores Qualificados ("**Investidores Subclasse B**" e, em conjunto com os Investidores Subclasse A, "**Investidores**").

Será garantido aos Investidores tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil do público-alvo da Oferta.

É permitido à Administradora, à Gestora e ao Coordenador Líder (incluindo suas respectivas partes relacionadas) adquirir Cotas de emissão da Classe, observadas as disposições deste Prospecto, do Regulamento e da regulamentação aplicável.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas objeto da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme abaixo definido), e os Documentos de Aceitação 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 da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada 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, da Gestora, da Administradora ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, das Instituições Participantes da Oferta, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com às Instituições Participantes Oferta, 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, pelas Instituições Participantes da Oferta, 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**").

A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta. Nesse caso, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandadas.

A participação de Pessoas Vinculadas na subscrição e integralização das Cotas pode afetar negativamente a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para maiores informações

sobre a colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas, recomendamos a leitura do Plano de Distribuição (conforme abaixo definido) na Seção 8.6 deste Prospecto e do fator de risco “Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 31 deste Prospecto.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas poderão ser admitidas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA – Módulo de Distribuição de Ativos (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pelo B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**Balcão B3**”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário por meio do Fundos21 - Módulo de Fundos (“**FUNDOS21**”), administrado e operacionalizado pelo Balcão B3, sendo as negociações realizadas no mercado secundário e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

Cada Cota da Classe possui preço de emissão equivalente a R\$ 100,00 (cem reais), o qual compreende o Custo Unitário de Distribuição das Cotas (conforme definido abaixo) (“**Preço de Emissão**”).

No âmbito da Oferta, o custo relativo à distribuição das Cotas será de R\$ 0,17 (zero virgula dezessete por cento) por cada Cota, valor este que será englobado no preço de integralização a ser pago por cada investidor da Oferta, exclusivamente, no ato da primeira integralização de Cotas. O Custo Unitário de Distribuição será destinado ao pagamento dos custos indicados no item 11.2 deste Prospecto, sendo certo que: (i) eventual saldo positivo do Custo Unitário de Distribuição será incorporado definitivamente ao patrimônio da Classe; e (ii) eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pelo Custo Unitário de Distribuição serão de responsabilidade da Gestora, tendo em vista que tais custos são estimados.

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidores, do boletim de subscrição (“**Boletim de Subscrição**”), autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, e do termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

O Boletim de Subscrição será acompanhado de compromisso de investimento (“**Compromisso de Investimento**”) e do termo de adesão e ciência de risco do Regulamento (“**Termo de Adesão ao Regulamento**”), mediante o qual o Investidor obrigará-se a integralizar o valor do capital subscrito nos termos e condições constantes no Compromisso de Investimento, observadas as penalidades dispostas no Regulamento em caso de inadimplemento pelo Investidor (“**Documento de Aceitação**”).

A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, conforme definido no Instrumento de Constituição, sendo que as Cotas estão sujeitas a integralização por meio de chamadas de capital realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestora (“**Chamadas de Capital**”), na forma estabelecida no Compromisso de Investimento.

As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definida).

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

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação 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) ("**Crêterios de Restitu o de Valores**"). Na hipótese de restitu o de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quita o relativo aos valores restituídos.

No caso de capta o abaixo do Montante Total da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscri o, condicionou a sua adesão   Oferta, nos termos do artigo 74 da Resolu o CVM 160, a que haja distribui o da integralidade do Montante Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceita o acatado, e, conseqüentemente, ele será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Crêterios de Restitu o de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta (conforme abaixo definido). Nesta hipótese de restitu o de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quita o relativo aos valores restituídos.

Para maiores informa es sobre a destina o dos recursos da Oferta, inclusive em caso de Distribui o Parcial das Cotas, veja a Se o "3. Destina o dos Recursos" a seguir.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante total da Oferta será de 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, perfazendo um montante de R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões) ("**Montante Total da Oferta**"), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuido em virtude da possibilidade de Distribui o Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo).

Será admitida a distribui o parcial das Cotas inicialmente ofertadas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolu o CVM 160, desde que subscrita a quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, totalizando o montante mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais), com base no Preço de Emissão ("**Montante Mínimo da Oferta**"), para a manuten o da Oferta ("**Distribui o Parcial**"), sem limite mínimo para a oferta Cotas Subclasse A e/ou para a oferta Cotas Subclasse B, podendo este valor estar alocado em qualquer propor o entre a oferta Cotas Subclasse A e a oferta Cotas Subclasse B, em razão do Sistema de Vasos Comunicantes. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora, sob orienta o da Gestora de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá encerrar a Oferta a qualquer momento.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceita o automaticamente cancelados.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Coleta de Inten es de Investimento deverão ser canceladas.

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

A Oferta será composta por 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, pelo Sistema de Vasos Comunicantes.

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em Ativos Imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

Para fins deste Prospecto, considera-se "**Ativos Imobiliários**" os seguintes ativos (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, logísticos, comerciais e/ou industriais localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, (iii) ações e/ou cotas de Sociedades de Propósito Específico ("**SPE**") cujo propósito se enquadre nesta Política de Investimento, (iv) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM nº 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pelo Gestor, (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pelo Gestor, (vii) certificados de recebíveis imobiliários ("**CRI**"), (viii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ix) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas.

Observado o disposto no Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu patrimônio líquido ("**Patrimônio Líquido**") aplicada em ativos de renda fixa para atender suas necessidades de liquidez, sendo eles: **(a)** títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; **(b)** operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados na alínea "a" anteriores; **(c)** classe de fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nas alíneas "a" e "b" anteriores ("**Ativos de Renda Fixa**").

Adicionalmente, ainda que o Volume Total da Oferta não seja captado, em razão da possibilidade da Distribuição Parcial, todos os recursos obtidos no âmbito da Oferta serão aplicados de acordo com a Política de Investimento da Classe.

As principais características dos Ativos Imobiliários que compõem ou que passarão a compor a carteira da Classe após a conclusão da Oferta segue abaixo descritas.

Terreno Uberlândia

Empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Uberlândia, estado de Minas Gerais, sendo a aquisição de um terreno e à construção de empreendimento logístico, com área total aproximadamente de 52.000 m², a ser edificado em um terreno de aproximadamente 140.000 m², destinado à locação para Suporte Armazenagem, Vendas e Logística Integrada LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 03.447.983/0001-05 ("**Projeto**").

O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À CRITÉRIO DA GESTORA.

NA DATA DESTE PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Após a Oferta, é possível que a Classe venha a adquirir ativos que estejam em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, conforme abaixo descritos ("**Ativos Conflitados**"), sendo que a concretização da aquisição dos Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia e específica de cotistas da Classe ("**Cotistas**"), reunidos em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da cláusula 5, item "(m)" do Anexo e do artigo 12, IV, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175. Considera-se Ativos Conflitados o Projeto a ser adquirido pela Classe, de modo que o Projeto será adquirida de uma sociedade de propósito específico ("**SPE**"), que será criada pela Gestora.

Adicionalmente, a Classe poderá contratar sociedade para construção e desenvolvimento do Projeto, empresas que possuem ligação com a Gestora. Dessa forma, a potencial contratação pela Classe de referida sociedade construtora é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, caput e § 1º, do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, de modo que sua concretização dependerá de aprovação prévia pelos Cotistas da Classe por meio de Assembleia de Cotistas da Classe, nos termos da cláusula 5, item "(m)" do Anexo.

Desse modo, os Investidores, ao aceitarem participar da Oferta por meio da assinatura ou confirmação eletrônica do Compromisso de Investimento serão convidados a manifestar, por meio digital, sua orientação de voto ao Administrador e consoante modelo anexo ao Compromisso de Investimento, para fins de deliberação, FAVORÁVEL OU NÃO, ou, ainda, para fins de ABSTENÇÃO DO VOTO, a critério exclusivo do Investidor, sobre: (i) a aquisição, pela Classe, do imóvel objeto do Projeto; e (ii) potencial contratação, pela Classe, de sociedade construtora e desenvolvedora dos Projeto, cuja tenha ligação com a Gestora ("**Consulta Formal**").

A manifestação de voto de cada Investidor por meio de Consulta Formal para as matérias elencadas acima será realizada sob condição suspensiva e, desde que com orientação de voto favorável às matérias, constituirá expressa autorização para aprovação de transações com potencial conflito de interesse, nos termos do Regulamento.

A Consulta Formal a ser disponibilizada aos Investidores contará com previsão expressa a respeito dos conflitos de interesses acima descritos a serem descaracterizados com a aprovação das matérias acima descritas e ao respectivo conteúdo informacional que os descrevam, conforme disposto na presente seção do Prospecto.

A manifestação de voto de cada Investidor por meio da Consulta Formal assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário pelos Investidores às propostas objeto da deliberação acima.

O exercício do direito de voto na forma acima será FACULTATIVO e será realizado sob condição suspensiva, conforme dispõe o Código Civil, de o respectivo investidor se tornar efetivamente Cotista da Classe, em observância aos requisitos previstos no Ofício-Circular nº 1/2021-CVM/SRE. Caso formalizado o voto pelo Investidor, este poderá ser revogado e cancelado, unilateralmente, pelo respectivo Investidor, até o momento da realização da Consulta Formal, mediante envio de e-mail para

assembleiasfundos@vortex.com.br. Nesse sentido, a manifestação de voto de cada Investidor por meio da Consulta Formal não será realizada de forma irrevogável e irretroatável pelo Investidor.

Será garantido aos Investidores, antes de realizar tal manifestação por meio da Consulta Formal, o acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto dispostos no Prospecto e nos demais Documentos da Oferta. Desse modo, o exercício do direito de voto na forma acima indicada será realizado por Investidor que teve acesso aos referidos elementos informativos.

Para mais informações sobre o Projeto, veja o item 3.1 acima, na página 8 deste Prospecto.

O ADMINISTRADOR DESTACA A IMPORTÂNCIA E RECOMENDA A MANIFESTAÇÃO DOS COTISTAS NO ÂMBITO DA CONSULTA FORMAL, TENDO EM VISTA QUE AS MATÉRIAS ACIMA LISTADAS SÃO DE COMPETÊNCIA PRIVATIVA DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM 175.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pela Classe.

NÃO HAVERÁ ORDEM PRIORITÁRIA PARA A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL. A GESTORA PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE A DISTRIBUIÇÃO PARCIAL E OS SEUS RISCOS, RECOMENDA-SE AO INVESTIDOR A LEITURA DAS SEÇÕES 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E 4. FATORES DE RISCO NAS PÁGINAS 1 E 8 DESTE PROSPECTO.

4. FATORES DE RISCO

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à Oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento na Classe, os potenciais Investidores devem, considerando sua situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira da Classe, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos à Classe e ao Fundo, conforme o caso.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para a Classe e/ou para o Fundo, conforme o caso, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo e/ou da Classe, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

As aplicações realizadas na Classe e pela Classe não contam com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, do Fundo Garantidor de Crédito ("FGC") ou de qualquer mecanismo de seguro, podendo ocorrer, inclusive, perda total do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, do capital investido pelos Cotistas.

Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, ainda que a Administradora mantenha sistema de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS COTAS.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes à Classe e ao Fundo, conforme o caso, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos na Classe e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora, da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco Relacionado ao Cumprimento do Contrato *Built to Suit* pelo Locatário e à Sua Saúde Financeira

A Classe poderá celebrar contrato de locação na modalidade *built-to-suit* ("**BTS**"), no qual as condições de prazo, valor de aluguel e demais obrigações são previamente estabelecidas em função do investimento realizado para a adaptação ou construção do imóvel a ser ocupado pelo locatário. Apesar das garantias contratuais, não há como assegurar que o locatário cumprirá integralmente suas obrigações, inclusive quanto ao pagamento dos aluguéis, encargos e manutenção do contrato até o vencimento.

Adicionalmente, a capacidade do locatário de honrar suas obrigações depende de sua situação econômico-financeira e de fatores externos que podem afetar sua saúde financeira, tais como conjuntura macroeconômica, condições de mercado, variações em seu setor de atuação, mudanças regulatórias ou mesmo a ocorrência de eventos extraordinários. A eventual deterioração financeira do locatário pode resultar em inadimplemento, renegociação de condições contratuais ou até mesmo na rescisão antecipada do contrato BTS, o que pode impactar adversamente a geração de receitas do Fundo, a distribuição de rendimentos aos cotistas e o valor de suas cotas.

Escala qualitativa de riscos: Maior

Risco de conflito de interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de ativos emitidos e/ou detidos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado, se houver, ou, ainda, por pessoas a eles ligadas. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria um exemplo de conflito de interesses atualmente previsto na Resolução CVM 175 e depende de prévia, específica e informada aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe. O Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, se houver, poderão, direta ou indiretamente através de pessoas ligadas, subscrever Cotas da Classe, tornando-se Cotistas. A concentração de funções e papéis no âmbito do Fundo e/ou da Classe traz riscos, na medida em que as principais decisões relacionadas ao Fundo e/ou à Classe poderão vir a ser tomadas por uma mesma entidade, observadas, em qualquer caso, as regras que coíbem conflito de interesses previstas na regulamentação e legislação aplicáveis.

Escala qualitativa de riscos: Maior

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos, por meio de novas ofertas, a fim de viabilizar a conclusão do empreendimento imobiliário, e evitar a diluição do Cotista e prejudicar a remuneração almejada. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a Classe e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de aumento dos custos de construção

A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão aportar recursos adicionais, por meio de novas ofertas, a fim de viabilizar a conclusão do empreendimento imobiliário, e evitar diluição dos Cotistas e prejudicar a remuneração almejada.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Tributário

A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas

sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e/ou (ii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco Relacionado à Alienação dos Ativos Imobiliários

A Classe poderá alienar ativos imobiliários como parte de sua estratégia de investimento. Não há garantia de que a venda de tais ativos ocorrerá no prazo ou pelo valor inicialmente projetado, podendo inclusive não se concretizar. Fatores como condições de mercado, liquidez do setor imobiliário, conjuntura econômica, demanda por ativos similares, bem como eventuais restrições legais ou regulatórias, podem impactar a atratividade e o preço de venda. A não realização da alienação, sua postergação ou a concretização por valor inferior ao esperado poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe, a distribuição de rendimentos aos cotistas e o valor de suas cotas.

Escala qualitativa de riscos: Maior

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de regularidade dos imóveis

A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de contingências ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe.

Escala qualitativa de risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários logístico próximos aos imóveis investidos, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala qualitativa de risco: Maior

Riscos inerentes à respectiva Classe de cotas

O investimento em Cotas da Classe do Fundo sujeita o Investidor a uma série de riscos inerentes ao setor de fundos de investimento imobiliário, incluindo, mas não se limitando, (a) a modificação da legislação tributária; (b) a queda do valor de mercado das Cotas em mercado secundário; (c) a baixa liquidez das Cotas; (d) as alterações de fatores macroeconômicos do Brasil relevantes ao Fundo; e (e) demais fatores de risco descritos aplicáveis, conforme descritos no Regulamento e neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas da Classe e/ou dos cotistas/acionistas dos

veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos a Classe e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de vacância

Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) 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 à 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 fato 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos

Os fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força legal e regulatória, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, salvo nas hipóteses excepcionais descritas no Anexo I. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário, mesmo que se admita a sua negociação em mercado de bolsa ou de balcão organizado, de modo que o Cotista deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Adicionalmente, determinados ativos integrantes do patrimônio da Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nessas condições, a Administradora e/ou a Gestora poderão enfrentar dificuldades de liquidar ou de negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez dos ativos que integram o seu patrimônio. Adicionalmente, a variação negativa no valor de tais ativos poderá impactar o Patrimônio Líquido. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que a amortização ou o resgate das Cotas poderão ser realizados mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nessas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco Relacionado à Responsabilidade dos Cotistas

A responsabilidade dos Cotistas está limitada ao valor por eles subscrito, nos termos do Artigo 1.368-D do Código Civil e na forma regulamentada pela Resolução CVM 175. Nesse sentido, diante da hipótese de Patrimônio Líquido negativo, a Administradora deverá adotar as medidas previstas no Anexo I ao Regulamento, observado o capítulo XIII da Resolução CVM 175. Todavia, a adoção das referidas medidas não isentará o risco de solvência da Classe, podendo ocorrer a liquidação da Classe Única ou ocasionar a necessidade de a Administradora entrar com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe Única.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco regulatório

Eventuais alterações e/ou interpretações das normas ou das leis aplicáveis ao Fundo, à Classe e/ou aos Cotistas, tanto pela CVM quanto por reguladores específicos a cada segmento de investidores, incluindo, mas não se limitando aquelas referentes a tributos e às regras e às condições de investimento, podem causar um efeito adverso relevante ao Fundo, à Classe e aos Cotistas, como eventual impacto na precificação dos ativos financeiros e/ou na performance das posições financeiras que integram o patrimônio da Classe, bem como a necessidade de a Classe se desfazer de ativos financeiros que de outra forma permaneceriam integrando a sua carteira.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos atrelados aos ativos investidos

A despeito do exercício regular de suas atribuições, pode não ser possível para os prestadores de serviços da Classe identificarem falhas que ocorram na administração ou na gestão dos ativos investidos, o que poderá afetar adversamente o valor e a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração

Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos, caso aplicável, que compõem a carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Escala qualitativa de risco: Médio

Liquidez Reduzida das Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal

como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala qualitativa de risco: Médio

Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a conseqüente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos.

Escala qualitativa de risco: Médio

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas a Classe e aos Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado a Classe.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos

Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e/ou do veículo investido pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala qualitativa de risco: Menor

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de

prejuízo nas aplicações da Classe, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade.

Escala qualitativa de risco: Menor

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta

Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pela Administradora, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Montante Mínimo da Oferta

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, sendo todos os Documentos de Aceitação automaticamente cancelados. Para maiores informações, vide seção 7.3 "Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor" na página 26 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Montante Total da Oferta, a Classe terá menos recursos para investir nos Ativos Imobiliários, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta Primeira Emissão será inferior ao Montante Total da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário

O desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início à venda de imóveis, bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável, por exemplo, podem impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários que integrem o patrimônio da Classe e, conseqüentemente, o seu resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Ativos Imobiliários em fase de implementação

O desenvolvimento dos Ativos Imobiliários, diretamente pela Classe, por meio das sociedades investidas ou fundos investidos, enfrenta desafios e incertezas quanto à sua estratégia e ao planejamento financeiro, em decorrência das incertezas a respeito da natureza, abrangência e resultados de suas atividades futuras. Negócios novos precisam desenvolver relacionamentos comerciais bem-sucedidos, estabelecer procedimentos operacionais, implantar sistemas de gerenciamento de informações e outros sistemas, preparar suas instalações e obter licenças, bem como tomar as medidas necessárias para operar os negócios e atividades pretendidos. A estratégia de negócio, portanto, está exposta a diversos fatores, os quais podem impactar os negócios e os resultados, como eventuais atrasos na execução das obras e inauguração de novos negócios, riscos de não aprovação de projetos pelas autoridades competentes, variações do custo de obras, fatores macroeconômicos favoráveis, acesso a financiamentos em condições atrativas e aumento da capacidade de consumo, dentre outros. Não é possível garantir que a estratégia da Classe, de sociedade investidas ou de fundos investidos será integral e eficazmente realizada, bem como, se realizada, que trará os benefícios esperados. Em consequência, é possível que o Classe, suas sociedades investidas e fundos investidos não sejam bem-sucedidos na implementação de suas estratégias comerciais ou no desenvolvimento de suas operações tal como planejado, de forma que as suas respectivas condições financeiras, resultados operacionais e o valor de mercado dos valores mobiliários de emissão das sociedades investidas e dos fundos investidos e, em última análise, da Classe, podem ser afetados de forma negativa, o que poderá causar efeitos adversos na rentabilidade das Cotas e nos retornos dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Exposição associada à locação e venda de imóveis

As condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como oferta de espaços para locação de imóveis logísticos, expectativa de retorno sobre os investimentos imobiliários e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários da Classe, podem afetar a expectativa de rentabilidade da Classe. O excesso de oferta de imóveis para locação ou falta de interesse por parte de potenciais locatários nos empreendimentos imobiliários desenvolvidos pela Classe pode resultar em aumento da vacância e/ou redução dos valores de locação praticados em tais imóveis, o que pode afetar negativamente a rentabilidade dos investimentos realizados e o preço de venda desses imóveis. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual alienação dos Ativos Imobiliários que integram o patrimônio da Classe, reduzindo a expectativa de retorno dos investimentos realizados. Além disso, o retorno esperado dos Ativos Imobiliários pode ser afetado em função de (i) tributos e tarifas públicas; e (ii) interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Em qualquer dos casos descritos acima, a Classe poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de reclamações de terceiros

Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito regular de suas atividades, a Classe, fundos investidos e/ou sociedades investidas, conforme o caso, poderão responder a uma série de processos administrativos ou judiciais relacionados a tais ativos, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e, conseqüentemente, da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco da aplicação da Lei Federal nº 8.245/1991

Os contratos de locação de imóveis urbanos de caráter não residencial são regidos pela Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1981, conforme alterada (Lei de Locação), que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória. Para a proposição da ação renovatória é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor. Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida não renovar a locação, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, a Classe está sujeita a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis. Outros riscos inerentes à locação incluem, entre outros, direito de preferência, cláusula de vigência, ação revisional de aluguel e inadimplemento contratual.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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) à quantidade de Cotas objeto desta Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos da Resolução CVM 160.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a integralização das Cotas e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações

Conforme previsto neste Prospecto, as Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, a sua integralização e a obtenção de autorização da B3 para início das negociações. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de

negociação temporária das Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alteração do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de excussão de garantias

Em caso de excussão de garantias relativas aos Ativos Imobiliários integrantes de sua carteira, a Classe poderá se tornar proprietária de bens imóveis que integrem tais garantias. A Classe, na qualidade de proprietária dos referidos imóveis, estará eventualmente sujeita ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como, sem limitação, despesas de conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas e quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situem. Além disso, a Classe estará eventualmente sujeita à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários objeto das garantias excutidas. O pagamento de tais despesas e a alocação de recursos adicionais poderão impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e causar efeitos adversos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, conforme previsto no Regulamento no item A, inciso IV. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio da Classe e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pela Classe. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Imobiliários pela Classe, a Classe poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca da Classe, do Projeto e dos Ativos Imobiliários que envolvem riscos e incertezas. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados por órgãos públicos e por outras fontes independentes. Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor. Não obstante, as estimativas deste Prospecto 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente das informações, estas podem apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo aos Cotistas. A Classe não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas. A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM 160, de modo que este Prospecto os demais documentos da Oferta não foram, nem serão objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de descontinuidade

A Assembleia Especial de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada da Classe, nos termos previstos no Anexo I e nas disposições regulatórias aplicáveis. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não ser capazes de reinvestir os recursos que esperavam investir na Classe ou, ainda, receber a remuneração que esperava ser proporcionada pela Classe. A Classe ou seus prestadores de serviços não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco operacional

Os Ativos Imobiliários e os outros ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora. Portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, a qual estará sujeita a riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo e da Classe apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe destinará os recursos captados à aquisição do Projeto que integrará o seu patrimônio, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões de Cotas, visando a permitir que a Classe possa adquirir outros Ativos Imobiliários, a critério da Gestora. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários, a Classe poderá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira da Classe em um conjunto reduzido de ativos. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados da Classe dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de não realização do investimento

Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimento, o que pode resultar na não realização de investimentos em Ativos Imobiliários ou na realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe. Considerando os custos inerentes ao funcionamento e à manutenção da Classe, como a remuneração dos prestadores de serviços contratados, o cenário acima descrito poderá afetar negativamente os resultados da carteira da Classe e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção da Classe e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias

Gerais de Cotistas e/ou nas Assembleias Especiais de Cotistas: (i) os prestadores de serviços, essenciais ou não; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua Classe no que se refere à matéria em votação; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade, estas pessoas forem os únicos Cotistas do Fundo, da Classe ou da Subclasse, conforme o caso, ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, da Classe ou da mesma Subclasse, que pode ser manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas ou Assembleia Especial de Cotistas, conforme o caso, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos itens (i) a (v), caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de assembleias de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de Concentração de Participação de Cotistas Majoritários

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo potencial Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo, da Classe e/ou dos Cotistas minoritários, ainda que estes manifestem votos contrários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pelas Assembleias de Cotistas

As matérias objeto de deliberação pelas Assembleias de Cotistas devem ser aprovadas nos termos previstos no Regulamento e nas disposições regulatórias aplicáveis, sendo observados os quóruns mínimos, conforme aplicável. Tendo em vista que as classes de fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, as matérias cuja aprovação dependa de obtenção de quórum qualificado podem não ser aprovadas em virtude da ausência de quórum na instalação ou de deliberação pelos Cotistas. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, por exemplo, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de diluição da participação do Cotista

A Classe poderá captar recursos adicionais, no futuro, por meio de novas emissões de Cotas, seja por necessidade de capital, seja para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões de Cotas, os atuais Cotistas poderão ter suas respectivas participações no patrimônio da Classe diluídas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de pré-pagamento dos ativos

Os ativos financeiros e/ou determinados Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de ativos financeiros e Ativos Imobiliários que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco referente a falha operacionais do Fundo

Os ativos imobiliários e os ativos financeiros objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e gerido pelo Gestor, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Demais riscos

O Fundo e/ou a Classe também poderão estar sujeitos a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle da Administradora e da Gestora, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

A PRESENTE DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

5. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA

5.1. Cronograma das etapas da Oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada a divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelo coordenador líder em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Evento	Etapa	Data ⁽¹⁾⁽²⁾
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	01/10/2025
2	Início das apresentações de <i>roadshow</i> para potenciais investidores	02/10/2025
3	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	08/10/2025
4	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22/03/2026
5	Procedimento de Alocação	23/03/2026
6	Data máxima de Liquidação	24/03/2026
7	Data limite para Divulgação do Anúncio de Encerramento	27/03/2026

⁽¹⁾ As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 67 e seguintes da Resolução CVM 160.

⁽²⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Nestas hipóteses os Investidores serão informados imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO 7.3 "ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 70 E 69 DA RESOLUÇÃO 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR" DA SEÇÃO 7 "RESTRICÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA".

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

- **Administradora e Coordenador Líder:** <https://www.vortx.com.br/investidor/fundos-investimento> (neste website clicar em "Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "Documentos" e, então, clicar na opção desejada);
- **Gestora:** <https://raizzasset.com.br/> (neste website clicar em "Fundos", depois em "Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "Documento" e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de

Distribuição”, em “Ofertas rito automático Resolução CVM 160” clicar em “Consulta de Informações”, buscar por “Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou a opção desejada);

- **B3:** www.b3.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar o documento desejado).

A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÁ EFETUADA MEDIANTE ASSINATURA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, pelo Investidor e autenticado pela Administradora, que especificará as respectivas condições de subscrição e integralização das Cotas, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do Regulamento.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses;

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário até a presente data.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Item não aplicável, tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como critério adotado para sua fixação

Sobre a justificativa do Preço de Emissão, considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas, o Preço de Emissão foi definido, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

No âmbito da Oferta, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas por (i) distribuição e liquidação no mercado primário apenas no âmbito escritural; e (ii) negociação no mercado secundário através do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3. As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário, observado o disposto no art. 86, III da Resolução CVM 160, após o encerramento da Oferta, por meio da divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, e a conclusão do trâmite operacional perante a B3 para iniciar a referida negociação, observado o disposto no Regulamento.

A transferência de Cotas a quaisquer terceiros estará sujeita à observância do disposto no Regulamento e na regulamentação vigente.

As Cotas somente poderão ser negociadas se estiverem totalmente integralizadas, exclusivamente no Balcão B3, cabendo ao intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento no Anexo I e na regulamentação aplicável. É vedada a transferência de Cotas subscritas e não integralizadas, exceto na hipótese abaixo.

As Cotas não integralizadas podem ser transferidas, fora do ambiente de balcão, mediante termo de cessão e transferência, de modo que os Cotistas que desejarem transferir suas Cotas não integralizadas deverão solicitar por escrito à Administradora e à Gestora, a transferência parcial ou total de suas Cotas não integralizadas, indicando o nome e qualificação do cessionário, que deve estar enquadrado no público-alvo da Classe, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições, ficando a efetivação da transferência sujeita à conclusão dos processos de *Know Your Client* eventualmente aplicáveis.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

NÃO OBSTANTE O DISPOSTO NESTE PROSPECTO, A EMISSÃO E A OFERTA NÃO SÃO DESTINADAS A INVESTIDORES QUE NÃO ESTEJAM CAPACITADOS A COMPREENDER E ASSUMIR OS SEUS RISCOS. O INVESTIMENTO EM COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO E, ASSIM, OS INVESTIDORES DA OFERTA QUE PRETENDAM INVESTIR NAS COTAS ESTÃO SUJEITOS A DIVERSOS RISCOS, INCLUSIVE AQUELES RELACIONADOS À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS, À LIQUIDEZ DAS COTAS, À OSCILAÇÃO DE SUAS COTAÇÕES NO MERCADO SECUNDÁRIO E À PERFORMANCE DOS ATIVOS INVESTIDOS, E, PORTANTO, PODERÃO PERDER UMA PARCELA OU A TOTALIDADE DE SEU EVENTUAL INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO NAS COTAS NÃO É ADEQUADO A INVESTIDORES QUE (I) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA A POSSIBILIDADE DE SEREM PEQUENAS OU INEXISTENTES AS NEGOCIAÇÕES DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO, E/OU (II) NÃO ESTEJAM DISPOSTOS A CORRER OS DEMAIS RISCOS PREVISTOS NO CAPÍTULO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO ANEXO A ESTE PROSPECTO. ALÉM DISSO, OS FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS SÃO CONSTITUÍDOS SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, OU SEJA, NÃO ADMITEM A POSSIBILIDADE DE RESGATE DE SUAS COTAS. DESSA FORMA, SEUS COTISTAS PODEM TER DIFICULDADES EM ALIENAR SUAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVEM LER CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NA PÁGINA 8 E SEGUINTE DESTE PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI DE ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Havendo alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem: **(i)** o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, poderá modificar a Oferta; ou **(ii)** caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à Oferta, a CVM poderá deferir requerimento formulado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, de revogação da Oferta.

A revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação voluntária da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data de protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo certo que, após esse período o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido, caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, uma única vez, conforme o parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias corridos.

É sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com os Ofertantes, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelos Ofertantes, que deverão ser comunicadas à CVM.

Eventual modificação da Oferta deve ser divulgada imediatamente por meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta e o Coordenador Líder deve se certificar de que os potenciais Investidores estejam cientes, no momento do recebimento do Documento de Aceitação, de que a Oferta original foi alterada e das suas novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação sobre a modificação da Oferta que lhes for encaminhada diretamente pelo Coordenador Líder, seu interesse em manter seus Documentos de Aceitação. EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

O previsto no parágrafo acima não será aplicável nos casos de modificação da Oferta, pelo Coordenador Líder, pela Administradora e Gestora, para melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, salvo se a CVM determinar sua adoção nos casos em que entenda que a modificação não melhora as condições da Oferta para os Investidores.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio informando o encerramento e o resultado da Oferta, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Gestora, da Administradora, da CVM e da B3, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: **(i)** poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: **(a)** estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; ou **(b)** estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou **(c)** for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e **(ii)** deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

A suspensão ou o cancelamento da Oferta será divulgado imediatamente nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora, da B3 e da CVM, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, e o Coordenador Líder deverá dar conhecimento da ocorrência de tais eventos aos investidores que já tiverem aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação de recebimento, para que informem, até o término do 5º (quinto) Dia Útil subsequente a divulgação do anúncio de suspensão da Oferta, se desejam desistir da Oferta. **Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.**

Caso **(i)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, ou **(ii)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico do Coordenador Líder ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada ao Coordenador Líder.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco", em especial o Fator de Risco "Risco relacionado ao cancelamento da Oferta" na página 8 deste Prospecto.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, conforme disposto no item 2.6 deste Prospecto.

Condições Precedentes

O período de distribuição somente terá início após a implementação cumulativa das seguintes condições: (i) registro da Oferta na CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento por parte do Coordenador Líder de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5.1. do Contrato de Distribuição e na seção 11.1.1 deste Prospecto, conforme página 34 deste Prospecto. As Condições Precedentes devem ser verificadas até o Dia Útil anterior à data do registro da Oferta na CVM, observado que para as Condições Precedentes verificadas após a concessão do registro da Oferta deverão ser observados os termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada aos Investidores Qualificados, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição de cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão, a Oferta e a celebração dos Documentos da Oferta são realizadas com base no Instrumento de Constituição.

8.4. Regime de distribuição

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelas Instituições Participantes da Oferta, tendo por base o Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, com a anuência da Gestora e da Administradora, nos termos deste Prospecto.

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("**Participantes Especiais**", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "**Instituições Participantes da Oferta**")

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme plano de distribuição adotado em consonância com o disposto no artigo 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em conta suas relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, observado que o Coordenador Líder deverá assegurar: **(i)** o tratamento justo e equitativo aos Investidores; **(ii)** a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constante deste Prospecto, dos demais Documentos da Oferta (conforme abaixo definidos) e das demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; **(iii)** a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores

de participar da Oferta; e **(iv)** que os representantes de venda do Coordenador Líder receba previamente exemplar do Regulamento e do Prospecto, para leitura obrigatória, e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoa designada pelo Coordenador Líder ("**Plano de Distribuição**").

A Oferta contará com Prospecto e Lâmina, elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso nos Meios de Divulgação, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo (se houver), da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta e da CVM, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, "**Meios de Divulgação**").

Serão atendidos os Investidores clientes do Coordenador Líder que desejarem efetuar investimentos nas Cotas, tendo em vista as relações do Coordenador Líder com esses clientes, bem como outros Investidores, mesmo que não sejam clientes do Coordenador Líder, podendo ser levadas em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e da Classe, da Gestora e da Administradora.

Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do Artigo 76 da Resolução CVM 160, nos Meios de Divulgação.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher o Documento de Aceitação indicando, dentre outras informações a quantidade e Subclasse de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, nos termos do item 2.7.3 deste Prospecto, e apresentá-los ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: **(i)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(ii)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(iii)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(iv)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DECORRENTE DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 17 DESTE PROSPECTO.

A partir do 5º (quinto) Dia Útil contado da divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto, conforme previsto no cronograma indicativo constante neste Prospecto, o Coordenador Líder da Oferta iniciará, no âmbito da Oferta, o recebimento de Documentos de Aceitação de Investidores, inclusive os que sejam Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 59, §1º da Resolução CVM 160, de forma a, ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento, definir o montante da Oferta. O recebimento de Documentos de Aceitação, inclusive de Pessoas Vinculadas, ocorrerá ao longo do Período de Coleta de Intenções de Investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial.

Os Documentos de Aceitação deverão ser apresentados ao Coordenador Líder durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento.

Assim, o Plano de Distribuição é fixado nos seguintes termos:

- (i)** a Oferta terá como público-alvo os Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, em todos os casos, observadas as regras de Aplicação Mínima Inicial;
- (ii)** após a disponibilização do Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder;
- (iii)** os materiais publicitários da Oferta ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão enviados à CVM, no prazo de até 1 (um) Dia Útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º da Resolução CVM 160;
- (iv)** durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação, os quais são irrevogáveis e irretroatáveis, exceto pelo disposto nos incisos "(v)" "(vii)" e "(ix)" abaixo, observada a Aplicação Mínima Inicial;

- (v) os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado;
- (vi) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (vii) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta na CVM, que, no rito automático, ocorre com a apresentação do pedido de registro da Oferta; (b) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; e (c) a disponibilização do Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação; durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento e até o atingimento do Montante Total da Oferta, a colocação das Cotas junto aos Investidores que submeterem seus Documentos de Aceitação será efetivada em ordem cronológica, por ordem de chegada, conforme sejam recebidos os referidos pedidos pelas Instituições Participantes da Oferta, sendo atendidos os Documentos de Aceitação de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelas Instituições Participantes da Oferta devidamente assinados pelo Investidor ou por seu procurador devidamente constituído e com poderes para tanto, sendo certo que na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (viii) caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas objeto da Oferta, observadas as exceções dispostas na Resolução CVM 160, não será permitida a colocação de Cotas a Pessoas Vinculadas, e os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do Artigo 56 da Resolução CVM 160;
- (ix) haverá procedimento de alocação de ordens no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Procedimento de Alocação**"), observado o disposto nos itens acima com relação à colocação da Oferta, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, para verificar se o Montante Mínimo foi atingido. Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas ofertadas, as ordens de investimento de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas;
- (x) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xi) até o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação, a quantidade de Cotas alocadas (ajustada, se for o caso em decorrência do Procedimento de Alocação descrito acima e o valor do respectivo investimento, considerando o Preço de Subscrição, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) será informada a cada Investidor pelas Instituições Participantes da Oferta, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência; e
- (xii) a integralização de cada uma das Cotas será realizada nas respectivas datas de integralização das Cotas de acordo com os procedimentos operacionais do Administrador, nos termos dos Boletins de Subscrição e dos Compromissos de Investimento celebrados por cada Investidor não sendo permitida a subscrição de Cotas fracionadas.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenar Líder aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

A distribuição pública primária das Cotas terá início na data de divulgação do Anúncio de Início e disponibilização deste Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará de acordo com as Chamadas de Capital a serem realizadas pela Administradora, conforme orientação da Gestor, observados os procedimentos operacionais do Escriturador.

A liquidação será realizada via Escriturador.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas poderão ser admitidas (i) As Cotas serão depositadas para distribuição no mercado primário por meio do MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3; e (ii) negociação no mercado secundário através do Fundos21 - Módulo de Fundos, disponibilizado e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

Os pagamentos programados no sistema do Balcão B3 deverão seguir o procedimento e regimento deste sistema, abrangendo todas as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

As Cotas integralizadas serão admitidas à negociação exclusivamente em mercado de balcão administrado pelo Balcão B3. Caso as Cotas sejam depositadas em mercado de balcão organizado, caberá exclusivamente ao eventual intermediário verificar se os adquirentes das Cotas se enquadram no público-alvo da Classe, bem como o atendimento às demais formalidades previstas no Regulamento, no Anexo I ao Regulamento e na regulamentação aplicável.

8.7. Formador de mercado

Nos termos do "Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros", da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**Código ANBIMA de Administração e Gestão**" e "**ANBIMA**", respectivamente), do "Código ANBIMA de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Código ANBIMA de Ofertas**" e, em conjunto com o Código ANBIMA de Administração e Gestão, os "**Códigos ANBIMA**"), das "Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas", conforme em vigor ("**Regras e Procedimentos ANBIMA**" e, em conjunto com os Códigos ANBIMA, os "**Normativos ANBIMA**"), o Coordenador Líder recomenda à Classe, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Cotas no âmbito da Oferta. A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro, considerando a listagem de suas Cotas em mercado de bolsa da B3, mediante aprovação da Assembleia Especial de Cotistas.

8.8. Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Cotas.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A Oferta será destinada exclusivamente aos Investidores, Pessoas Vinculadas ou não, que formalizem Documento de Aceitação em valores iguais ou superiores à R\$ 100,00 (cem reais), equivalente a 1 (uma) Cota ("**Aplicação Mínima Inicial**").

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira da Classe e do investimento nos ativos mencionados no item 3.1 deste Prospecto, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no **Anexo III** deste Prospecto ("**Estudo de Viabilidade**").

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

10. RELACIONAMENTOS ENTRE AS PARTES

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta

Para fins do disposto na seção 10.1 do Anexo C da Resolução CVM 160, são descritos abaixo o relacionamento da Vortex (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável) na qualidade de Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora (e das sociedades de seu grupo econômico, conforme aplicável), além do relacionamento referente à presente Oferta.

Relacionamento da Administradora com a Gestora

A Administradora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de a Administradora atuar como instituição administradora do Fundo.

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Definitivo, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não obstante, o Administrador poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo a Gestora vir a contratar com o Administrador ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução de suas atividades, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Especial de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre a Gestora e os ativos da Classe

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia de Cotistas, a Classe não está autorizada a aplicar seus recursos na aquisição de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, conforme previsto na Resolução CVM 175.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

Relacionamento entre o Gestora e o Custodiante/Escriturador

O Escriturador/Custodiante não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com a Gestora e/ou relação societária entre si, além do relacionamento decorrente do fato de o Escriturador atuar como escriturador do Fundo.

A Gestora não mantém, na data deste Prospecto, qualquer relacionamento comercial relevante com o Custodiante/Escriturador. Além do relacionamento decorrente desta Oferta, o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. A Gestora e o Custodiante/Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe e à Oferta.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelo coordenador e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Por meio do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (primeira) emissão de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B da Classe Única de Cotas do Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", celebrado entre a Classe, representada pela Gestora, a Administradora, o Coordenador Líder e o Fundo, na qualidade de interveniente anuente ("**Contrato de Distribuição**"), a Classe, representada pela Gestora, contratou o Coordenador Líder para atuar na Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

A Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto nos Códigos ANBIMA, em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. O Fundo deverá ser registrado na ANBIMA, nos termos dos Códigos ANBIMA.

Condições Precedentes

A Oferta somente terá início após (i) a concessão do registro automático da Oferta junto à CVM, na forma da Resolução CVM 160; (ii) a disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina aos Investidores; e (iii) a divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), encerrando-se a Oferta na data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("**Anúncio de Encerramento**").

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, dos deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição é condicionado ao atendimento cumulativo das seguintes condições precedentes, a serem verificadas a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos da Oferta ("**Condições Precedentes**"):

- a) obtenção, pelo Fundo de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulamentares e/ou do Administrador, necessárias para o início da alteração/adequação da estrutura do Fundo, bem como aquelas que sejam consideradas necessárias à realização, efetivação, formalização, liquidação, boa ordem e transparência de todos e quaisquer negócios jurídicos relacionados ao Fundo e à Oferta;
- b) todas as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Gestor e/ou pelo Administrador ao Coordenador Líder e seus respectivos assessores legais sejam suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta;
- c) assinatura do presente Contrato de Distribuição, além das demais providências para registro da Oferta na CVM, entre a Classe e o Fundo, representados pelo Gestor, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder, em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes, contendo, entre outras, as cláusulas usuais de mercado para estes tipos de instrumentos;
- d) fornecimento ao Coordenador Líder e por seus controladores, controladas e/ou coligadas ("**Afiladas**"), bem como pelos prestadores de serviços do Fundo, em tempo hábil, dos documentos e informações necessárias para instruir os documentos da Oferta, em conformidade com as disposições legais, regulatórias, os quais deverão ser, verdadeiros, consistentes, precisos suficientes e atuais para permitir a divulgação da Oferta aos investidores do mercado de capitais e permitir a conclusão da *due diligence* de forma totalmente satisfatória para o Coordenador Líder. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações e documentos fornecidos deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, para que ele decida sobre a continuidade da Oferta;
- e) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos, os quais dão ao Fundo, bem como aos prestadores de serviços, condição fundamental de funcionamento;

- f) que todas as declarações feitas pelo Fundo, bem como pelos prestadores de serviços, constantes nos documentos da Emissão sejam, consistentes, precisas, suficientes e atuais à tomada de decisão por parte dos potenciais investidores;
- g) recebimento, com antecedência de 1 (um) dia útil da data de liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, de parecer legal do assessor legal, atestando a legalidade dos documentos da Oferta e a viabilidade jurídica de sua estrutura, consistência das informações apresentadas e a realização da due diligence de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;
- h) registro da Oferta na CVM, sob o rito automático de registro de distribuição, e das Cotas na B3;
- i) cumprimento das leis, normas administrativas, regras de autorregulação aplicáveis à condução de seus negócios, em especial dos termos socioambientais e trabalhistas em vigor, adotando as medidas necessárias para preservar o meio ambiente, atender às determinações dos órgãos municipais, estaduais e federais, evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente, à sociedade e aos seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- j) recolhimento, pelo Fundo e/ou pelo respectivo responsável tributário, de quaisquer tributos incidentes sobre a Oferta e registro das Cotas na B3; e
- k) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo legal ou regulatório, nacional ou estrangeiro, relativo à prática de corrupção ou de atos lesivos à administração pública, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.846 de 1º de agosto de 2013, conforme alterada ("Lei 12.846") e a U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977 e o UK Bribery Act 2010, conforme aplicável, bem como não constarem no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas – CEIS ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas – CNEP.

A verificação do atendimento das Condições Precedentes acima será feita pelo Coordenador Líder, até o Dia Útil imediatamente antecedente à Data de Integralização Inicial.

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: (a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; (b) a comissão de coordenação; (c) a comissão de distribuição; (d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; (e) outras comissões (especificar); (f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; (g) o custo unitário de distribuição; (h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e (i) outros custos relacionados.

As tabelas abaixo demonstram os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Total da Oferta.

Custo de Distribuição

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$(¹²)	% em relação ao valor total da Oferta	Valor por Cota (R\$(¹)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissionamento	60.000	0,0375	0,04	0,0375
Tributos sobre o Comissionamento	5.790	0,00361875	0,0036	0,00361875
Assessores Legais	150.000	0,09375	0,09	0,09375
CVM - Taxa de Registro	48.000	0,03	0,03	0,03
ANBIMA - Taxa de Registro FII e Subclasses	1.448,40	0,00090525	0,00091	0,00090525
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO	265.238	0,165774	0,17	0,165774
TOTAL	265.238	0,165774	0,17	0,165774

- (1) *Valores aproximados, considerando a distribuição do Montante Total da Oferta. Os números apresentados são estimados, estando sujeitos a variações, refletindo em alguns casos, ainda, ajustes de arredondamento. Assim, os totais apresentados podem não corresponder à soma aritmética dos números que os precedem.*
- (2) *Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos, uma vez que a Classe realizará o pagamento das comissões acrescidas dos tributos.*
- (3) *Incluídos os custos estimados com a apresentação para investidores (roadshow), custos estimados com traduções, impressões, dentre outros.*

Remuneração do Coordenador Líder

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder jus a remuneração correspondente a R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), a qual será paga em parcela única ("**Remuneração**").

O Fundo arcará com o custo de todos os tributos incidentes ou que vierem a incidir diretamente sobre ou que tenham que ser recolhidos na fonte quando do faturamento dos valores devidos ao Coordenador Líder no âmbito da Oferta. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que o Coordenador Líder receba a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (Gross up).

A remuneração de que trata acima, será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder por meio de depósito, Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outro mecanismo de transferência equivalente que permita que os recursos transferidos estejam disponíveis para o Coordenador Líder, até o 5º (quinto) Dia Útil após o encerramento da Oferta

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Sendo certo que, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um emissor não registrado na CVM no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao referido emissor, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES ANEXOS AO PROSPECTO

13.1. Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classes de cotas, se for o caso

Anexo I – Instrumento de Constituição

Anexo II - Regulamento do Fundo

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Fundos Registrados, buscar por e acessar "Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível. Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do website da Gestora: <https://raizzcapital.com.br/>.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais.

Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", em seguida em "fundos de investimento registrados", buscar por e acessar "Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada" e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual". Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção, no Prospecto, das informações previstas pela Resolução CVM 160.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e da gestora

Para fins do disposto na seção 14 do Anexo C da Resolução CVM 160, esclarecimentos sobre a Administradora, a Gestora e a Oferta, bem como este Prospecto, poderão ser obtidas nos seguintes endereços:

Administradora
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020 At.: Funds Trust Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: fundos@vortex.com.br <i>Website:</i> http://www.vortex.com.br
Gestora
RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.
Avenida Getulio Vargas, nº 258, sala 1502, Funcionários, CEP 30112-020 At.: André Sgarbi Telefone: 31 3183-0995 E-mail: andre@raizzcapital.com.br <i>Website:</i> https://raizzasset.com.br/

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020 At.: Ofertas Funds Telefone: (11) 3030-7177 E-mail: ofertas.funds@vortex.com.br <i>Website:</i> www.vortex.com.br
Assessor Legal da Oferta e do Fundo
STOCHE FORBES ADVOGADOS
Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar, São Paulo, SP, CEP 04538-132 At.: Marcos Ribeiro / Bernardo Kruel Tel.: (11) 3755-5400 E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br / blima@stoccheforbes.com.br
Escriturador
VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA .

Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, CEP 05.425-020
At.: Funds Trust
Telefone: (11) 3030-7177
E-mail: fundos@vortex.com.br
Website: www.vortex.com.br

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

14.4. Declarações de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A OFERTA EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER E NA CVM.

14.5. Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo foi concedido em 23 de setembro de 2025 sob o nº 0325185 e se encontra atualizado.

14.6. Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas neste Prospecto

O COORDENADOR LÍDER DECLARA QUE TOMOU TODAS AS CAUTELAS E AGIU COM ELEVADOS PADRÕES DE DILIGÊNCIA, RESPONDENDO PELA FALTA DE DILIGÊNCIA OU OMISSÃO, PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES FORNECIDAS PELO FUNDO, PELA ADMINISTRADORA E PELA GESTORA NO ÂMBITO DA OFERTA, SÃO SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS, CONSISTENTES E ATUAIS, PERMITINDO AOS INVESTIDORES UMA TOMADA DE DECISÃO FUNDAMENTADA A RESPEITO DA OFERTA.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA DECLARAM QUE ESTE PROSPECTO CONTÉM AS INFORMAÇÕES SUFICIENTES, VERDADEIRAS, PRECISAS E CONSISTENTES E ATUALIZADAS, NECESSÁRIAS AO CONHECIMENTO PELOS INVESTIDORES DA OFERTA, DAS COTAS, DO FUNDO, DA CLASSE, SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, OS RISCOS INERENTES À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES RELEVANTES.

OS OFERTANTES SÃO RESPONSÁVEIS PELA SUFICIÊNCIA, VERACIDADE, PRECISÃO, CONSISTÊNCIA E ATUALIDADE DOS DOCUMENTOS DA OFERTA E DEMAIS INFORMAÇÕES FORNECIDAS AO MERCADO DURANTE A OFERTA DAS COTAS.

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES

15.1. Informações sobre o Fundo

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

O Fundo foi constituído com uma classe única de cotas, sendo preservada a possibilidade de constituição de novas classes de Cotas, mediante ato conjunto da Administradora e da Gestora e a realização das adaptações necessárias ao Regulamento, nos termos da Resolução CVM 175.

Prazo de duração do Fundo

O prazo de duração do Fundo é determinado de 7 (sete) anos, a contar da data de início da Classe.

Política de divulgação de informações

A divulgação de informações sobre o Fundo, sobre a Classe e sobre as Subclasses deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas do Fundo, da Classe ou das Subclasses, conforme o caso.

Considera-se válida toda comunicação realizada por meio eletrônico entre a Administradora, o(s) distribuidor(es), a Gestora e/ou os Cotistas, inclusive para fins de envio de convocação de Assembleias de Cotistas, recebimento de votos em Assembleias de Cotistas, divulgação de fato relevante e de informações da Classe ou das Subclasses, sendo certo que não haverá o envio de correspondências físicas aos Cotistas.

Caso o Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, esta ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175, no Regulamento ou no Anexo I, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

Admite-se, nas hipóteses em que se exija a "ciência", "atesto", "manifestação de voto" ou "concordância" dos Cotistas, que estes se deem por meio eletrônico.

As eventuais omissões do Regulamento serão tratadas pela Administradora, com base na regulamentação em vigor e em seus procedimentos internos.

As informações periódicas e eventuais do Fundo e da Classe serão disponibilizadas no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento>

Público-alvo da Classe

As Cotas Subclasse A são destinadas a Investidores Profissionais e as Cotas Subclasse B são destinadas a Investidores Qualificados.

Objetivo e Política de Investimento

O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em Ativos Imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

Os Ativos Imobiliários serão preponderantemente adquiridos pela Classe com as finalidades de (i) desenvolver empreendimentos imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital à Classe por meio da venda desses Ativos Imobiliários.

Observado o disposto no Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido aplicada em Ativos de Renda Fixa para atender suas necessidades de liquidez

A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, em território nacional, podendo adquirir a totalidade do imóvel ou fração ideal juntamente com outros investidores, inclusive fundos de investimentos imobiliários geridos pelo Gestor, consultor imobiliário ou suas partes relacionadas.

Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto. O Administrador, em nome da classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por terceiro independente.

A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e no Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: (i) não integram o ativo do Administrador; (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: (i) a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; (ii) a composição das carteiras respectivas; (iii) a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; (iv) os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e (v) a relação risco-retorno da oportunidade.

O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.

Distribuição e Subscrição das Cotas

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Período de Coleta de Intenções de Investimentos, conforme estipulado no item 5 "Cronograma Estimado da Oferta" deste Prospecto.

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão apresentar os Documentos de Aceitação aos Coordenadores, indicando, dentre outras informações a quantidade Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (i) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (ii) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (iii) incluir declaração assinada pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; (iv) que é um Investidor Qualificado ou um Investidor Profissional, conforme aplicável à cada Subclasse, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 30; e (v)

nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta. Os Coordenadores somente atenderão Documentos de Aceitação realizados por Investidores titulares de conta nele abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Chamadas de Capital e integralização das Cotas

As cotas serão emitidas e subscritas nos termos do Anexo e de cada oferta, sendo admitida a integralização à vista e/ou a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em bens e direitos ou em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.

A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos Cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.

A entrega de bens e direitos para pagamentos aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito B3.

As Cotas subscritas cujos respectivos valores não tenham sido objeto de chamada de capital pelo Administrador, conforme orientação do Gestor no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de sua subscrição poderão ser, a critério exclusivo do Administrador, conforme orientação do Gestor, canceladas de pleno direito, mediante comunicação aos Cotistas e à CVM, não gerando qualquer direito de indenização ou ressarcimento ao subscritor.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de Administração: 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais). Excepcionalmente, nos primeiros 12 (doze) meses da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que no primeiro mês da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais) independente do dia do mês em que o Fundo iniciar suas operações.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse A: Não há taxa de gestão para Subclasse A.

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse B: 1,00% (um por cento) ao ano tendo como base de cálculo o Patrimônio Líquido da Subclasse B, limitado a 10% (dez por cento) do valor que foi apropriado pela taxa da Subclasse B a título de aluguel anualmente, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

A título exemplificativo, caso 60% (sessenta por cento) das cotas do Fundo sejam Subclasse B, para fins específicos de cálculo da limitação da taxa esta subclasse vai se apropriar de 60% (sessenta por cento) dos aluguéis recebidos pelo Fundo. Nesse caso, a Taxa de Gestão da Subclasse B vai incidir sobre estes 60% (sessenta por cento) limitados a 10% (dez por cento)

Taxa de Performance: O Gestor fará jus ao recebimento de uma taxa de performance a cada Desinvestimento realizado pela Classe, observada exclusivamente em relação às Cotas da Subclasse B, e obedecerá a seguinte ordem:

- (i) primeiro, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de aluguéis e/ou quaisquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle

Rate contado de cada pagamento, gerou à Classe retorno bruto correspondente a 100% (cem por cento) do Investimento Imobiliário no Ativo Imobiliário;

- (ii) segundo, uma vez o cumprimento do item (i) acima, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de alugueis e/ou qualquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle rate contado de cada pagamento gerou à Classe retorno bruto equivalente a 100% (cem por cento) do Investimento Imobiliário no Ativo Imobiliário atualizado pelo Hurdle Rate contado de cada investimento; e
- (iii) terceiro, após a verificação dos itens (i) e (ii) acima, do valor restante serão alocados na seguinte forma no caso das Cotas Subclasse B (a) 80% (oitenta por cento) alocados à Subclasse; e (b) 20% (vinte por cento) destinados ao Gestor a título de taxa de performance.

A Taxa de Performance total devida pela Classe será limitada a 5,5% (cinco e meio por cento) do valor bruto do Desinvestimento e será provisionada e paga após o Desinvestimento, e antes da distribuição dos valores respectivos aos Cotistas.

A título de exemplo, caso o Investimento Imobiliário de um respectivo ativo imobiliário corrigido pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 100 (A); todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário corrigidos pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 20 (B); o valor bruto do Desinvestimento do ativo seja 150 (C) a base da Taxa de Performance seria $C + B - A = 70$, incidindo sobre essa base a Taxa de Performance no percentual de 20% (vinte por cento) no caso da Subclasse B.

Para fins deste Prospecto, “**Investimento Imobiliário**” significa as despesas realizadas pelo Fundo relativas **(a)** à aprovações e licenciamento, **(b)** ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), **(c)** à aquisição de terrenos, em sua totalidade ou em frações ideais, ou de cotas/ações representativas do capital social de SPEs bem como aos aportes realizados nessas SPEs (incluindo AFACs e aumentos de capital), **(d)** à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais (1) tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, (2) aprovações e licenciamento, (3) construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, (4) INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto, inclui ainda todo e qualquer desembolso direta ou indiretamente relacionado ao desenvolvimento ou execução das obras dos Ativos Imobiliários, como a aquisição de terreno, custos com cartório e ITBI, contratação de construtora, consultores e assessores diversos cujos sérvios sejam úteis ou necessários ao desenvolvimento ou construção dos Ativos Imobiliários, custos com fiscalização e gerenciamento de obra, reembolso das despesas de aprovação, custos com deslocamento para diligências, visitas e vistorias nas obras, contratação de prestadores de serviços e aquisição de materiais, bens e insumos necessários à execução das obras; e **(e)** Despesas Extraordinárias, conforme definido no Regulamento.

Taxa Máxima de Custódia: 0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a qual está incluída na Taxa de Administração.

Taxa de Escrituração: Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) acrescidas dos valores unitários por Cotistas nos termos da tabela abaixo (“Taxa de Escrituração”), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Escrituração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$9,70 (nove reais e setenta centavos) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3º classe); (iii) custo mensal de manutenção por conta corrente bancária do Fundo de R\$70,00 (setenta reais); e (iv) custo mensal de manutenção por cada conta corrente bancária do Fundo externa, R\$1.000,00 (mil reais) nos termos da tabela abaixo:

De	Até	Valor
0	50	Isento

51	2.000	1,50
2.000	10.000	1,00
>	10.000	0,50

Taxa Máxima de Distribuição: Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.

Taxa de Ingresso e Taxa de Saída: Não aplicável.

Amortização, distribuição de rendimentos e resgate

Amortização: A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Resgate: O resgate final das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível – TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e no Anexo.

Contratação de empréstimos: O Gestor poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

Liquidação: A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

Liquidação antecipada: São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas: (a) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe; e (b) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe;

Distribuição de rendimentos: Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos Cotistas, mensalmente, sempre no 15º (décimo quinto) Dia Útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no 15º (décimo quinto) Dia Útil após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pelos Cotistas reunidos em Assembleia Especial de Cotistas.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos cotistas nos termos do Regulamento aqueles que sejam cotistas no 14º (décimo quarto), de modo que ocorrerá o pagamento no 15º (décimo quinto) Dia Útil do referido mês.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias especiais e gerais de titulares de Cotas

Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo.

A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.

A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.

A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe.

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.

O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste item 30 a 33 quanto à Assembleia Geral de Cotistas.

Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma Assembleia Especial de Cotistas para os Cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos Cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.

Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e do Regulamento:

- (a)** Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b)** A substituição do Gestor com ou sem Justa Causa;
- (c)** Destituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (d)** A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM 175, caso assim disposto no Anexo;
- (e)** A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (f)** A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (g)** O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (h)** A alteração do prazo de duração da Classe;
- (i)** O plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (j)** O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (k)** Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l)** Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade; e
- (m)** Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.

Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "c", "e", "f", "g", "k" e "m" do item 5 acima dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas;

(b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.

Sem prejuízo do disposto no item 5 e 6.1, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea "b" do item 5 acima dependerão de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos cotistas presentes.

Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na Assembleia Especial de Cotistas, cada Cota terá um número de votos proporcional à sua participação no Patrimônio Líquido da Classe ou Subclasse, conforme aplicável. Será atribuído a cada Cota o direito a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.

A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.

Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

Política de Exercício de Voto

O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, a que se refere o item 8.3., (v) do Regulamento, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://raizzasset.com.br/>.

Breve Histórico da Administradora

A VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. é uma plataforma de infraestrutura do mercado de capitais brasileiro, fundada em 2015. Atualmente, a empresa atua em corporate trust services, fund trust services e banking services com propósito de descomplicar o mercado de capitais.

Breve Histórico da Gestora

A Raizz Properties tem como atividade o desenvolvimento de empreendimentos logísticos. Nos últimos anos, sua equipe esteve envolvida em 14 projetos em 9 estados brasileiros, totalizando mais de 600.000 m² de Área Bruta Locável (ABL).

A Raizz Gestão de Recursos Ltda. é a gestora ligada à Raizz Properties, constituída para gerir os fundos de investimento imobiliários que são titulares dos projetos desenvolvidos pelo próprio grupo.

O grupo também atua como consultor imobiliário em três fundos imobiliários que, em conjunto, somam um patrimônio líquido superior a R\$ 1,2 bilhão. Essa experiência, aliada às oportunidades de mercado identificadas, levou à criação da gestora para gerir os fundos imobiliários lastreados em empreendimentos logísticos desenvolvidos pelo grupo.

Tributação

Com base na legislação em vigor na data de elaboração deste Prospecto, incluindo a interpretação predominante dos tribunais e autoridades governamentais, este item traz as regras gerais de tributação potencialmente aplicáveis ao Fundo e aos seus Cotistas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários efetivamente envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns Cotistas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação e/ou residência/domicílio para fins fiscais. Sendo assim, os Cotistas não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores quanto à tributação específica que poderão se submeter enquanto Cotistas do Fundo. O tratamento tributário pode sofrer alterações em função de mudanças futuras na legislação pertinente, jurisprudência judicial e/ou administrativa e na interpretação das autoridades governamentais sobre o cumprimento dos requisitos aqui descritos.

Tributação aplicável ao Fundo

Imposto de Renda

Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira de fundos de investimentos são isentos de Imposto de Renda ("IR"); contudo, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pela carteira de fundos de investimento imobiliário como o Fundo em aplicações financeiras de renda fixa ou variável sujeitam-se à incidência do IRRF de acordo com as mesmas regras de tributação aplicáveis às aplicações financeiras das pessoas jurídicas em geral.

Não se aplica, todavia, a regra de retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de eventuais aplicações do Fundo em: **(i)** Letras Hipotecárias (LH), **(ii)** Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), **(iii)** Letras de Crédito Imobiliário (LCI); e **(iv)** e cotas de fundos de investimento imobiliário e de Fundos de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais (Fiagro), quando admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, na forma do disposto no artigo 16-A, § 1º, da Lei nº 8.668/93.

A despeito de entendimento diverso, a Receita Federal do Brasil manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de FII por outros FII sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento) (Solução de Consulta - Cosit nº 181 publicada em 04 de julho de 2014). Além disso, caso o Fundo aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação corporativa aplicável às pessoas jurídicas, notadamente: IRPJ, CSLL, PIS e COFINS.

No caso do IRRF incidente sobre rendimentos e ganhos líquidos de aplicações financeiras, de renda fixa ou variável, recolhido pela carteira do Fundo, este poderá ser compensado com o IRRF a ser retido pelo Fundo, quando da distribuição aos cotistas de rendimentos e ganhos de capital, proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção mencionada abaixo. O valor não compensado em relação aos rendimentos e ganhos de capital atribuídos aos cotistas isentos serão considerados tributação exclusiva de fonte e, portanto, definitiva para o Fundo.

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

Não será aplicado o IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo

O Fundo deverá distribuir aos seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros por ele auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Tais lucros, quando distribuídos pelo Fundo, de modo geral se sujeitam à incidência do IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento), inclusive quando se tratar de Cotista que seja pessoa jurídica isenta (Artigo 17 da Lei nº 8.668/93 e Artigo 35 da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15).

Cotista residente no Brasil para fins fiscais

Imposto de Renda

De modo geral, os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Cotistas em decorrência de cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas do Fundo, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo, serão tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento).

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de cotistas pessoas físicas; e (ii) antecipação do IRPJ, para os cotistas pessoa jurídica.

Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III e §1º, da Lei nº 11.033/04, haverá isenção do IRRF e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física, desde que observados, cumulativamente e nos termos da legislação vigente, os seguintes requisitos: **(i)** o Cotista pessoa física não seja titular de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos

a rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(ii)** o Cotista pessoa física não seja titular, individualmente e em conjunto com pessoas ligadas, de montante igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou Cotas que lhe atribuam direitos a rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; **(iii)** o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e **(iv)** as Cotas, sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado. Para fins do disposto na legislação tributária, serão consideradas pessoas ligadas àquelas listadas na alínea "a" do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779/99. Dessa forma, caso seja realizada uma distribuição de rendimentos pelo Fundo em qualquer momento em que tais requisitos não tenham sido atendidos, os Cotistas estarão sujeitos à tributação a eles aplicável, na forma da legislação em vigor.

Cotista Não Residente para fins fiscais no Brasil

Imposto de Renda

Aos cotistas do Fundo residentes ou domiciliados no exterior para fins fiscais e que investirem nos mercados financeiro e de capitais no Brasil, nos termos da Resolução do CMN nº 4.373/14, e que não residirem em país ou jurisdição de tributação favorecida ("JTF"), nos termos da legislação brasileira, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

Isto é, os ganhos de capital auferidos na alienação das cotas realizada em bolsa de valores, de acordo com razoável interpretação da lei, não estão sujeitos à incidência do IR. Por sua vez, os rendimentos decorrentes dos investimentos nas cotas e o ganho de capital da alienação das cotas fora da bolsa de valores ou mercado de balcão, auferidos por tais cotistas, estarão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 15% (quinze por cento).

Além disso, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, conforme artigo 85, §4º, da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, Cotistas pessoas físicas residentes ou domiciliados no exterior para fins fiscais são elegíveis à isenção prevista na Lei nº 11.033/04, inclusive se residentes em JTF.

IOF/Títulos

É cobrado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, cessão ou repactuação das cotas do Fundo, limitado a um percentual do rendimento da operação, em função do prazo, conforme a tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/07, sendo este limite igual a 0% (zero por cento) do rendimento para as operações com prazo igual ou superior a 30 (trinta) dias. Em qualquer caso, a alíquota do IOF/Títulos pode ser majorada a qualquer tempo, por ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

IOF/Câmbio

Conversões de moeda estrangeira para a moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, não obstante a maioria das operações de câmbio estar sujeita à alíquota de 0,38% (zero virgula trinta e oito por cento), a liquidação das operações de câmbio contratadas por investidor estrangeiro para ingresso e saída de recursos no Brasil relacionados a investimentos no mercado financeiro e de capitais está sujeita à alíquota 0% (zero por cento). Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento), sendo que tal aumento, se aplicável, deverá ter somente efeitos prospectivos.

Divulgação de Informações do Fundo e Acesso aos Documentos da Oferta

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias deste Prospecto, do Regulamento, do Anúncio de Início, do Anúncio de Encerramento, de eventuais anúncios de retificação, bem como de quaisquer avisos ou comunicados relativos à Oferta, até o encerramento da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e da CVM, nos endereços indicados na seção 14 "Identificação das Pessoas Envolvidas" deste Prospecto e websites indicados na seção 5 "Cronograma estimado das Etapas da Oferta".

ANEXO I

Instrumento de Constituição

INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("**Instrumento de Constituição**"), a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, nº 215, cj. 41, sala 2, Pinheiros, CEP 05425-020, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 22.610.500/0001-88 ("**Administradora**"), devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, conforme o Ato Declaratório CVM nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, e a **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, CEP 30112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "gestor de recursos", conforme Ato Declaratório CVM nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025 ("**Gestora**" e, em conjunto com a Administradora, "**Prestadores de Serviços Essenciais**"), resolvem, conjuntamente:

- I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 175**"), seu Anexo Normativo III e pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668**"), que se denominará **RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("**Fundo**"), com classe única de cotas, com duas subclasses sendo elas, cotas subclasse A e cotas subclasse B, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração determinado ("**Classe**"), cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade das cotas de suas respectivas titularidades, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição ("**Regulamento**");
- II. determinar que a Classe será destinada a investidores qualificados, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- IV. aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. Ricardo Fuscaldi de Figueiredo Baptista, como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;
- V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo I** deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;
- VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo; e
- VII. aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

(a) **Custodiante: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários na forma do Ato Declaratório nº 15.208, de 30 de agosto de 2026, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo e/ou da Classe para prestar serviços

de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Escriturador das Cotas: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., acima qualificada;

VIII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe ("**Emissão**"), com duas subclasses, todas escriturais, as quais serão objeto de distribuição pública, sob o rito de registro automático junto à CVM, sob rito automático, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM 160**"), da Resolução CVM 175, e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("**Oferta**"), nos termos e condições abaixo descritos:

Regime de Distribuição:	Distribuição pública primária das Cotas da Classe, por meio do sistema de vasos comunicantes, a qual será realizada no Brasil, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao rito de registro automático na CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160, de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.
Montante Total da Oferta:	O montante total da Oferta é de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), representado por inicialmente 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas (" Montante Total da Oferta "), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas a serem emitidas:	Inicialmente, 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) cotas subclasse A (" Cotas Subclasse A ") e cotas subclasse B (" Cotas Subclasse B ", e quando em conjunto com as Cotas Subclasse A, " Cotas "), por meio do sistema de vasos comunicantes (" Quantidade Inicial de Cotas da Oferta "), podendo a quantidade inicial ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Valor Unitário das Cotas:	R\$ 100,00 (cem reais) (" Preço de Emissão ").
Preço de Subscrição das Cotas:	As Cotas serão subscritas pelo Preço de Emissão.
Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:	Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo correspondente a 100.000 (cem mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais),

	considerando o Preço de Emissão (" Montante Mínimo da Oferta " e " Distribuição Parcial ", respectivamente).
Procedimentos para Subscrição:	A subscrição das Cotas será feita nos termos dos documentos de aceitação da Oferta (" Documentos de Aceitação da Oferta ").
Integralização das Cotas	<p>As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, pelo preço de integralização, em atendimento às chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador observados os procedimentos descritos abaixo e o disposto nos Documentos de Aceitação da Oferta.</p> <p>A liquidação física e financeira dos Documentos de Aceitação se dará na data de liquidação da Oferta e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais do Escriturador.</p> <p>A integralização de cada uma das Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, não sendo permitida a aquisição de Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.</p>
Público-Alvo da Oferta:	<p>A Oferta é destinada a investidores qualificados, nos termos da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("Resolução CVM 30").</p> <p>No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.</p>
Período de Colocação:	A subscrição das Cotas deverá ser realizada no prazo de colocação correspondente a até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (" Anúncio de Início ") e do prospecto definitivo (" Prospecto "), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em conjunto com a Administradora e a Gestora, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Montante Mínimo da Oferta (" Prazo de Colocação ").

Distribuição e Negociação das Cotas:	As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos (“Fundos 21”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3. A colocação de Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer por meio do ambiente escritural, de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e a Administradora.
Coordenador Líder:	A VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na rua Gilberto Sabino, nº 215, cj. 41, sala 2, Pinheiro, CEP 05425-020, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88 (“ Coordenador Líder ”).
Demais Termos e Condições da Oferta	Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente. O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

São Paulo, 23 de setembro de 2025.

Assinado eletronicamente por:
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
CPF: 052.718.287-78



Assinado eletronicamente por:
Mariana Guerra Cintra
CPF: 370.330.888-50



VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Assinado eletronicamente por:
Guilherme Magalhães Nunes
CPF: 140.173.066-32



Assinado eletronicamente por:
André de Albuquerque Sgarbi
CPF: 045.618.376-04



RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

Gestora

ANEXO II

Regulamento do Fundo

**REGULAMENTO DO RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
("Fundo")**

CONDIÇÕES GERAIS APLICÁVEIS AO FUNDO

<p>Prazo de Duração: Determinado de 7 (sete) anos, a contar da data de início da Classe</p>	<p>Classes: Classe única</p>	<p>Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano</p>
--	---	---

PRESTADORES DE SERVIÇOS

Prestadores de Serviços Essenciais

Gestor	Administrador
<p align="center">RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 22.958, expedido em 16 de janeiro de 2025 CNPJ/MF: 53.617.632/0001-65</p>	<p align="center">VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88</p>
Outros	
Custódia	Distribuição
<p align="center">VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 08/01/2016 CNPJ/MF: 22.610.500/0001-88</p>	<p align="center">A ser definido a cada oferta de Cotas</p>

Orientações Gerais e Definições. As referências a "Regulamento", exceto quando expressamente disposto de forma contrária, alcançam os anexos descritivos das classes de investimento do Fundo, conforme aplicável ("Anexo" ou "Anexo Descritivo" e "Classes" ou "Classes de Cotas", respectivamente).

Exceto se disposto de forma contrária, os termos utilizados neste Regulamento terão o significado atribuído no Adendo I ou na regulamentação em vigor.

Da Responsabilidade dos Prestadores de Serviços. Os Prestadores de Serviços Essenciais, o Custodiante e os demais prestadores de serviços contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas classes de investimento ("Prestadores de Serviços"), conforme o caso, respondem perante a Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), os cotistas e quaisquer terceiros, na esfera de suas respectivas competências, individualmente e sem solidariedade entre si e/ou com o Fundo e qualquer de suas Classes, conforme o caso, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao presente regulamento



("Regulamento"), ao respectivo contrato de prestação de serviços firmado com o Fundo e/ou as Classes contratantes, conforme o caso, e às disposições regulamentares aplicáveis.

Cada Prestador de Serviços será responsável, de maneira individual, apenas pelas perdas ou danos que resultem de dolo ou má-fé comprovados, dentro de suas respectivas áreas de atuação, não havendo, portanto, qualquer responsabilidade solidária entre os Prestadores de Serviços.

Os Prestadores de Serviços possuem atribuições e responsabilidades específicas relacionadas aos serviços para os quais foram contratados pelo Fundo e/ou por uma ou mais de suas Classes, conforme aplicável, sendo que esses serviços são prestados em regime de melhores esforços e caracterizam-se como uma obrigação de meio.

Cada Prestador de Serviços Essencial responderá, individualmente, somente pelas perdas ou prejuízos que sejam resultantes de comprovado dolo de sua parte nas respectivas esferas de atuação, comprovados através de sentença terminativa da qual não haja possibilidade de recurso, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais. Caso quaisquer reivindicações, responsabilidades, julgamentos, despesas, perdas e danos (incluindo, entre outros, quaisquer valores relativos a decisões judiciais, acordos, multas e outros custos incorridos na defesa de qualquer possível processo judicial futuro, procedimento arbitral ou administrativo, as "Demandas") reclamadas por terceiros sejam suportadas ou incorridas pelo Administrador ou pelo Gestor ou quaisquer de suas partes relacionadas, o Fundo deverá indenizá-las e reembolsá-las, mantendo-os idenes, de forma ampla e irrestrita, desde que: (i) tais Demandas sejam decorrentes de atos ou fatos atribuíveis ao Fundo ou aos Cotistas, ou decorrentes da sua atuação como Prestador de Serviços Essenciais do Fundo e (ii) tais Demandas não tenham surgido unicamente como resultado da violação com dolo da legislação, das normas editadas pela CVM aplicáveis ao Fundo ou a este Regulamento.

DO FUNDO

1. O **RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** é uma comunhão de recursos, constituída sob a forma de condomínio de natureza especial e regido por este Regulamento, formado por uma única Classe, com um patrimônio próprio segregado destinado à aplicação em ativos aderentes à sua respectiva política de investimento, indicada no Anexo respectivo da Classe, com o objetivo de proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas respectivas cotas.

2. Para fins deste Regulamento, será considerado "Dia Útil": qualquer dia exceto: **(a)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(b)** aqueles sem expediente na B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO ("B3").

3. Os documentos do Fundo e/ou de suas Classes, conforme o caso, poderão ser assinados pelos Prestadores de Serviços Essenciais, por meio de assinaturas eletrônicas, desde que seja possível a segurança da assinatura por meio de sistemas de certificação, os quais sejam capazes de validar a autoria e a integridade das assinaturas dos signatários.

4. **O serviço de Ouvidoria (conforme inciso V, do Artigo 104, da Resolução CVM 175) está disponível de segunda-feira a sexta-feira, das 9h00 às 18h00, por meio do número 0800 887 0456, além da possibilidade de comunicação via e-mail: ouvidoria@vortex.com.br.**

5. O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Cotistas obrigam-se a submeter à arbitragem toda e qualquer Controvérsia baseada em matéria decorrente de ou relacionada a este Regulamento, ou à constituição, operação, gestão e funcionamento do Fundo e que não possam ser solucionadas amigavelmente pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor, pelo Custodiante e/ou pelos Cotistas, conforme o caso, dentro de um prazo de 30 (trinta) dias corridos a partir do recebimento, pelas partes aplicáveis da notificação de tal Controvérsia. Referido prazo poderá ser prorrogado mediante o consentimento de todas as partes aplicáveis.

5.1. O tribunal arbitral terá sede na Cidade do São Paulo, Estado de São Paulo.



5.2. A arbitragem será definitivamente decidida pela CCBC ou sua sucessora, de acordo com as Regras CCBC em vigor e conforme vigentes no momento de tal arbitragem. Todo o processo arbitral deverá ser conduzido em português. Caso as Regras CCBC sejam silentes em qualquer aspecto procedimental, estas serão suplementadas pelas disposições da Lei n.º 9.307, de 23 de setembro de 1996. Uma vez iniciada a arbitragem os árbitros deverão decidir qualquer Controvérsia ou demanda de acordo com as leis do Brasil, inclusive as de cunho incidental, cautelar, coercitivo ou interlocutório, sendo vedado aos árbitros decidir por equidade.

5.3. O tribunal arbitral será composto por três árbitros, dos quais um será nomeado pela(s) requerente(s) e um pela(s) requerida(s). Os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes deverão indicar conjuntamente o terceiro árbitro, que atuará como presidente do tribunal arbitral. Caso uma parte deixe de indicar um árbitro ou caso os 2 (dois) árbitros indicados pelas partes não cheguem a um consenso quanto à indicação do terceiro nos termos das Regras da CCBC, as nomeações faltantes serão feitas pela CCBC.

5.4. Qualquer laudo arbitral proferido pelo Tribunal Arbitral deverá ser definitivo e vincular cada uma das partes que figuraram como partes da disputa, podendo tal laudo ser levado a qualquer tribunal competente para determinar a sua execução.

5.5. Não obstante o acima exposto, cada uma das partes reserva-se o direito de recorrer ao poder judiciário com o objetivo de (i) obter medidas cautelares de proteção de direitos previamente à instituição da arbitragem, sendo que qualquer procedimento neste sentido não será considerado como ato de renúncia à arbitragem como o único meio de solução de conflitos escolhido pelas partes; (ii) executar qualquer decisão do Tribunal Arbitral, inclusive, mas não exclusivamente, o laudo arbitral e (iii) pleitear eventualmente a nulidade de referido laudo arbitral, conforme previsto em lei. Na hipótese de as partes recorrerem ao poder judiciário, o foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo será o competente para conhecer de qualquer procedimento judicial.

5.6. Os custos do procedimento arbitral serão compartilhados entre as partes envolvidas no processo arbitral.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS DO FUNDO

6. Os atos do Fundo se materializam por meio da atuação de seus Prestadores de Serviços Essenciais, bem como pelos terceiros por eles contratados em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes.

6.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, bem como os terceiros por eles contratados, estão obrigados a observar, em suas respectivas esferas de atuação, as normas de conduta previstas no Artigo 106 da Resolução CVM 175.

7. O Administrador tem amplos e gerais poderes para praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, sem prejuízo dos direitos e obrigações específicos de terceiros contratados para a prestação de serviços ao Fundo e/ou às suas Classes, conforme o caso, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento e/ou no Anexo Descritivo da Classe, conforme o caso, bem como pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

7.1. Além das obrigações previstas no Artigo 104 da Resolução CVM 175 e no Artigo 29 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, o Administrador obriga-se a:

- (i) quando não prestar essas atividades para o Fundo e sua Classe, conforme o caso (seja por opção, ou por impossibilidade), contratar, em nome do Fundo e/ou de sua Classe, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados para tanto, os serviços de: **(a)** tesouraria, controle e processamento dos ativos; e **(b)** escrituração das cotas;
- (ii) contratar, em nome do Fundo e de sua Classe, auditor independente;
- (iii) divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, de sua Classe, conforme o caso, ou aos ativos integrantes de suas respectivas carteiras, conforme aplicável, assim que dele tiver conhecimento;



- (iv) preservar toda correspondência, física ou eletrônica, enviada a qualquer cotista e que tenha sido devolvida em razão de incorreção no endereço declarado enquanto o cotista não realizar o resgate de suas cotas;
- (v) armazenar toda manifestação dos cotistas;
- (vi) manter este Regulamento disponível aos cotistas; e
- (vii) disponibilizar ao distribuidor que estiver atuando por conta e ordem de clientes, por meio eletrônico, os seguintes documentos: **(a)** nota de investimento que ateste a efetiva realização do investimento a cada nova aplicação realizada por clientes do distribuidor, em até 5 dias da data de sua realização; e **(b)** mensalmente, extratos individualizados dos clientes do distribuidor, em até 10 dias após o final do mês anterior, nos termos da regulamentação aplicável.

7.2. Os serviços listados no item 7.1., item "(i)" "(a)", acima serão prestados pelo Administrador, o qual encontra-se devidamente habilitado para o exercício de tais funções.

7.3. Qualquer pedido de declaração judicial de insolvência constitui uma obrigação de o Administrador divulgar fato relevante e constitui um evento de avaliação obrigatório do Patrimônio Líquido Classe pelo Administrador.

8. O Gestor tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira da Classe, por meio da negociação de seus respectivos Ativos, observado o disposto nas respectivas políticas de investimento da Classe, se houver, e observado que a responsabilidade pela gestão dos Ativos Imobiliários da carteira da Classe, conforme o caso, compete exclusivamente ao Administrador, conforme orientação do Gestor, que detém sua propriedade fiduciária.

8.1. O Gestor poderá, quando for o caso, firmar todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, no âmbito de suas respectivas competências, nos termos da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, representando a respectiva Classe, observadas as limitações estabelecidas neste Regulamento, no Anexo e nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

8.2. O Gestor e o Administrador, conforme suas respectivas competências, estão autorizados a prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, em nome da Classe, relativamente a operações relacionadas a sua carteira de Ativos.

8.3. Além das obrigações previstas no Artigo 105 da Resolução CVM 175, neste Regulamento e no Acordo Operacional, o Gestor obriga-se a:

- (i) fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação exigido pela regulamentação em vigor para distribuição de cotas;
- (ii) contratar, em nome do Fundo e/ou de uma ou mais de suas Classes, conforme o caso, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: **(i)** intermediação de operações para as carteiras de ativos, conforme o caso; **(ii)** distribuição de cotas; **(iii)** consultoria de investimentos; **(iv)** classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, observadas as disposições regulamentares aplicáveis; **(v)** formador de mercado; e **(vi)** cogestão da carteira de ativos;
- (iii) expedir as ordens de compra ou venda de ativos financeiros e valores mobiliários da respectiva Classe, contendo a identificação precisa da Classe;
- (iv) observar os limites de composição e concentração da carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecido pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, bem como por este Regulamento e por cada respectivo Anexo; e
- (v) exercer o direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detido pela Classe, conforme o caso, realizando todas as ações necessárias para tal exercício.

8.4. O exercício do direito de voto decorrente de ativos financeiros e valores mobiliários detidos pela Classe, a que se refere o item 8.3., (v), acima, seguirá o disposto na política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://raizzasset.com.br/>.



- 8.5. Os serviços de consultoria de investimentos, classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito, formador de mercado e cogestão da carteira de ativos poderão ser contratados pelo Gestor.
- 8.6. A contratação do Administrador, Gestor, consultor especializado, se houver, ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia de Cotistas.
9. Sem prejuízo das obrigações previstas acima, bem como de outras obrigações legais, regulamentares e autorregulatórias a que estejam sujeitos, os Prestadores de Serviços Essenciais estão obrigados, ainda, a:
- (i) observar as disposições constantes neste Regulamento e no Anexo; e
 - (ii) cumprir as deliberações das Assembleias de Cotistas.
10. Os Prestadores de Serviços Essenciais podem contratar outros serviços em benefício do Fundo e/ou de suas Classes de Cotas, conforme o caso, que não estejam previstos neste Regulamento, observado que, nesses casos, deverão ser observados, respectivamente, os §§ 3º e 4º, dos Artigos 83 e 85 da Resolução CVM 175.
11. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem transferir ao Fundo e/ou à respectiva Classe, conforme o caso, qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição, ressalvados os casos em que ocorra aprovação em Assembleia de Cotistas.
12. A aferição de responsabilidades dos Prestadores de Serviços, conforme previsto neste Regulamento, tem como parâmetros as obrigações previstas na Resolução CVM 175 e em regulamentações específicas em vigor, assim como aquelas previstas neste Regulamento, no Anexo, e nos respectivos contratos de prestação de serviços.
13. Os Prestadores de Serviços Essenciais devem ser substituídos nas hipóteses previstas no Artigo 107 da Resolução CVM 175.
14. O Administrador deverá ser substituído nas hipóteses de (a) renúncia; (b) destituição por deliberação das Assembleias de Cotistas; ou (c) descredenciamento, por decisão da CVM, para a administração de fundos de investimento imobiliários, observado o disposto na Resolução CVM 175 e no Anexo Normativo III.
15. O Gestor poderá ser substituído, destituído ou renunciar à prestação de serviços na ocorrência de quaisquer das seguintes hipóteses: (i) Renúncia Motivada, observado o disposto no item 19(A); (ii) renúncia que não esteja contemplada na definição de Renúncia Motivada; (iii) destituição sem Justa Causa, observado o disposto no item 19(B), por deliberação de Assembleia de Cotistas; (iv) destituição por Justa Causa, por deliberação da Assembleia de Cotistas; ou (v) descredenciamento, por decisão da CVM, para a gestão de fundos de investimento imobiliários.
16. As deliberações sobre a destituição ou substituição do Gestor, com ou sem Justa Causa, deverão ser precedidas do recebimento, pelo Gestor, de uma notificação de tal intenção de destituição ou substituição, com no mínimo 30 (trinta) dias corridos de antecedência da realização da Assembleia de Cotistas que deliberará sobre a destituição ou substituição. O Gestor poderá participar da Assembleia de Cotistas que irá votar pela sua destituição (em qualquer hipótese, sem poder de voto), podendo apresentar esclarecimentos e razões pelas quais, em seu entendimento, não há justa causa para sua destituição e, ainda, exigir que referida manifestação seja refletida na ata da Assembleia de Cotistas.
17. Na hipótese de renúncia do Gestor, que não configure uma Renúncia Motivada, o Gestor permanecerá no exercício de suas funções até sua efetiva renúncia, a qual deverá ocorrer em no máximo 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia em sede de Assembleia de Cotistas, sob pena de liquidação da Classe. O Gestor não estará obrigada a permanecer no exercício de suas funções no caso de Renúncia Motivada.



18. Nas hipóteses elencadas nos itens 15, o Gestor fará jus, na data da sua efetiva renúncia ou destituição, ao pagamento da (a) Taxa de Gestão, calculada pro rata temporis até a data de sua efetiva renúncia ou destituição, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que o Gestor venha a ter direito na qualidade de gestor de outros fundos de investimento imobiliário dos quais o Fundo seja titular de cotas e (b) Taxa de Performance, calculada pro rata temporis até a data e sua efetiva renúncia ou destituição.

18.1. A Taxa de Performance devida ao Gestor nos termos do item 18(b) acima será equivalente a taxa de performance que lhe seria devida nos termos deste Regulamento, caso o Fundo fosse liquidado com todos os seus ativos alienados pelos seus respectivos preços justos de mercado, todos os passivos integralmente pagos e o caixa resultante integralmente pago aos Cotistas, apurado no Dia Útil imediatamente anterior à data de destituição ou renúncia.

18.2. Nas hipóteses elencadas nos itens 15 (i) e (iii) o Gestor fará jus, além do descrito no item 18, a Multa por Destituição.

18.3. A “**Multa por Destituição**” será equivalente a 100% (cem por cento) da remuneração a que o Gestor teria direito pelo período remanescente do Prazo de Duração da Classe, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Gestão pagas pela Classe ao Gestor nos 12 (doze) meses anteriores à efetiva renúncia ou destituição.

18.4. A Multa por Destituição deverá ser integralmente deduzida da remuneração devida ao novo gestor da Classe, inclusive com relação a quaisquer outras taxas de gestão que o Gestor venha a ter direito na qualidade de gestor de outros fundos de investimento imobiliário dos quais a Classe seja titular de cotas.

19.(A) Entende-se por “Renúncia Motivada”, a renúncia do Gestor à prestação de serviços de gestão profissional da carteira da Classe em razão de os Cotistas, reunidos em Assembleia de Cotistas, ou o Administrador, nos termos da regulamentação vigente, promoverem qualquer alteração no Regulamento ou neste Anexo que, sem a prévia e expressa anuência do Gestor: **(i)** modifiquem a Política de Investimento, incluindo, sem limitação, o escopo dos seus investimentos, os limites de concentração e a estratégia definida pelo Gestor, **(ii)** inviabilizem, dificultem ou alterem as condições para o cumprimento das estratégias de investimento estabelecidas na versão original deste Anexo, conforme determinado pelo Gestor, **(iii)** reduzam a remuneração do Gestor, **(iv)** resultem na liquidação antecipada (incluindo por força de cisão, incorporação ou outra reorganização societária) e/ou antecipação do Prazo de Duração da Classe ou do Período de Investimento, ou **(v)** modifiquem as definições de Renúncia Motivada ou Justa Causa e/ou seus termos e condições, incluindo as consequências desses eventos. **(B)** Entende-se por “Justa Causa”, a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte do Gestor, com comprovada má-fé, culpa grave, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos do Regulamento, do Anexo, do Acordo Operacional ou da legislação e regulamentação aplicáveis, desde que comprovado por decisão final, transitada em julgada, caso proferida nas instâncias administrativa ou arbitral, ou decisão contra a qual não seja cabível recurso com efeito suspensivo, na hipótese de decisão judicial. No caso de decisão administrativa ou arbitral contra a qual tenha sido ajuizada ação judicial a justa causa apenas será reconhecida após o trânsito em julgado da referida ação.

20. Adicionalmente ao disposto no item 7.1., (a), acima, o Administrador deve prover o Fundo e suas Classes, conforme o caso, com os seguintes serviços, os quais prestará diretamente, estando habilitado para tanto /, por meio da contratação de prestadores de serviços: **(i)** departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e **(ii)** custódia de ativos financeiros.

20.1. Sem prejuízo de sua responsabilidade e da responsabilidade do diretor responsável, o Administrador poderá, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados acima, mediante deliberação da Assembleia de Cotistas ou desde que previsto neste Regulamento e/ou no Anexo respectivo, conforme o caso.



20.2. O Administrador, ainda, poderá contratar, em nome do Fundo e de suas Classes, conforme o caso, os seguintes serviços facultativos: **(i)** distribuição primária de cotas; **(ii)** consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de ativos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos da Classe; **(iii)** empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de ativos integrantes do patrimônio da Classe, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e **(iv)** formador de mercado para as cotas.

21. Caso o Administrador seja o único Prestador de Serviço Essencial do Fundo, a contratação de serviços deve ocorrer conforme disposto nos Arts. 83 e 85 da parte geral da Resolução CVM 175.
22. Eventuais despesas incorridas pelos Prestadores de Serviços Essenciais, anteriormente ao início de funcionamento do Fundo, serão passíveis de reembolso pelo Fundo e/ou pelas suas Classes, conforme o caso e conforme aplicável, ao Prestador de Serviços que arcou com tais custos.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

23. A divulgação de informações sobre o Fundo e suas Classes de Cotas, conforme o caso, deve ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os cotistas das respectivas Classes, inclusive, mas não limitadamente, por meio da disponibilização dos documentos previstos no Artigo 47 da Resolução CVM 175 nos canais eletrônicos e nas páginas na rede mundial de computadores dos Prestadores de Serviços Essenciais, do distribuidor, enquanto a distribuição estiver em curso, e da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, conforme aplicável.

23.1. As informações referidas acima não podem assegurar ou sugerir a existência de garantia de resultados futuros ou isenção de risco para o investidor.

24. As informações ou documentos para os quais a Resolução CVM 175 ou este Regulamento e seu(s) Anexo(s) exijam "encaminhamento", "comunicação", "acesso", "envio", "divulgação" ou "disponibilização", poderão ser enviadas ou disponibilizadas por meio eletrônico aos cotistas e demais destinatários que sejam necessários.

24.1. A obrigação prevista acima será considerada cumprida na data em que a informação ou documento é tornada acessível para o cotista.

24.2. Nas hipóteses em que se exija "atestado", "ciência", "manifestação" ou "concordância" dos cotistas, admite-se que estas se materializem por meio eletrônico.

DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO

25. As despesas descritas nesta seção podem ser suportadas tanto pelo Fundo como por cada Classe individualmente. Qualquer Classe poderá, portanto, e conforme o caso, arcar isoladamente com tais despesas, sendo elas descontadas diretamente do patrimônio da Classe correspondente. Quando as despesas abaixo forem atribuídas ao Fundo de forma geral, todavia, serão distribuídas proporcionalmente entre as Classes de Cotas, conforme o caso e conforme o valor de seu respectivo Patrimônio Líquido, e debitadas diretamente delas.

25.1. Nos termos do item 25 acima, são despesas e encargos do Fundo e/ou das Classes, conforme o caso:

- (a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo e/ou da Classe;
- (b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175;
- (c) despesas com correspondências de interesse do Fundo, inclusive comunicações aos cotistas;



- (d) honorários e despesas do auditor independente;
- (e) emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos;
- (f) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- (g) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- (h) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos Prestadores dos Serviços no exercício de suas respectivas funções;
- (i) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- (j) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas, incluindo pagamento de taxa ao Administrador, conforme tabela de preços do Administrador vigente por realização da Assembleia de Cotistas, nos termos previstos no Anexo;
- (k) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;
- (l) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira;
- (m) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- (n) despesas inerentes à: **(i)** distribuição primária de cotas; e **(ii)** admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- (o) taxas de administração e gestão;
- (p) taxa máxima de distribuição;
- (q) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- (r) despesas relacionadas às chamadas de capital realizadas pelo Administrador;
- (s) taxa de performance;
- (t) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio da Classe;
- (u) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do Art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (v) taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- (w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio da Classe; e
- (y) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

25.2. Eventuais contingências suportadas pelo Fundo seguirão os mesmos critérios mencionados no item 25 acima para rateio entre as Classes ou atribuição específica a uma delas.

26. Sem prejuízo do previsto por este Regulamento e pelos respectivos Anexos Descritivos das Classes, conforme o caso, quaisquer despesas não previstas nesta seção correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que as tiver contratado.

27. Caso qualquer cotista solicite aos Prestadores de Serviços Essenciais correspondência por meio físico, os custos serão suportados pelo cotista solicitante.



DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

- 28.** Assuntos de interesse dos cotistas de todas as Classes e Subclasses do Fundo exigirão a convocação de uma Assembleia Geral de Cotistas, na qual participarão todos os cotistas do Fundo.
- 28.1. A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias, exclusivamente por meio de correio eletrônico (e-mail) endereçado aos cotistas, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição, cadastro do cotista junto ao Administrador e/ou escriturador, ou conforme posteriormente informados ao prestador de serviço responsável pelo recebimento de tal informação.
- 28.2. A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 28.3. A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 28.4. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 28.5. A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na Classe.
- 28.6. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia Geral de Cotistas correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 29.** As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo Administrador a cada cotista.
- 30.** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral de Cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.
- 31.** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às Assembleias Especiais de Cotistas de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste item 30 a 33 quanto à Assembleia Geral de Cotistas.
- 32.** Assuntos de interesse exclusivo de uma Classe e/ou Subclasse específica do Fundo exigirão a convocação de uma Assembleia Especial de Cotistas para os Cotistas da Classe e/ou Subclasse em questão, permitindo a participação apenas dos Cotistas de tal Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.
- 33.** O Cotista deve exercer o direito de voto no melhor interesse do Fundo, Classe e/ou Subclasse, conforme o caso.
- 34.** Os cotistas que tenham sido chamados a integralizar as cotas subscritas e que estejam inadimplentes na data da convocação da Assembleia de Cotistas não têm direito a voto sobre a respectiva parcela subscrita e não integralizada.
- 35.** As cotas de titularidade do cotista inadimplente não serão contabilizadas pelo Administrador para fins do cômputo de votos em Assembleias de Cotistas.
- 36.** A alteração do(s) mercado(s) em que as Cotas sejam admitidas à negociação não depende de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto no Artigo 12, Inciso I, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, podendo ser determinada pelo Gestor, isoladamente, a qualquer tempo durante o Prazo de Duração do Fundo.
- 37.** Anualmente, a Assembleia Especial de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo previsto na regulamentação aplicável.
- 38.** Compete ao Administrador convocar as Assembleias Gerais de Cotistas.
- 38.1. As Assembleias de Cotistas também poderão ser convocadas, a qualquer tempo, pelo Gestor, pelo Custodiante, pelo cotista ou grupo de cotistas que detenha, no mínimo, 5% do total das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, para deliberar sobre ordem do dia de interesse do Fundo,



da Classe, da Subclasse, conforme o caso, ou da comunhão de cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento e/ou no Anexo, conforme o caso.

38.2. O pedido de convocação de Assembleia de Cotistas pelo Gestor, pelo Custodiante ou por cotistas deve ser dirigido ao Administrador, que deve, no prazo máximo de 10 dias contado do recebimento, convocar a Assembleia de Cotistas.

38.3. A primeira convocação das Assembleias de Cotistas deve ocorrer: **(i)** com, no mínimo, 30 dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e **(ii)** com, no mínimo, 15 dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

39. A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser encaminhada a cada cotista e disponibilizada nas páginas dos Prestadores de Serviços Essenciais e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

39.1. A convocação da Assembleia de Cotistas deve observar o Artigo 72, *caput* e parágrafos, da parte geral da Resolução CVM 175.

39.2. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

39.3. Caso seja admitida a participação do cotista por meio de sistema eletrônico, a convocação deve conter informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a Assembleia de Cotistas será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

39.4. As informações requeridas no item acima podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

39.5. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

40. A Assembleia de Cotistas pode ser realizada de modo:

(a) exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou

(b) parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

40.1. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo Administrador antes do início da Assembleia de Cotistas, observado o disposto neste Regulamento.

41. Somente podem votar na Assembleia de Cotistas os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos, nos termos do Artigo 77 da parte geral da Resolução CVM 175.

41.1. Poderão participar das Assembleias de Cotistas, desde que figurem como cotista da Classe, o Prestador de Serviço, essencial ou não, os sócios, diretores e empregados do Prestador de Serviço], partes relacionadas ao Prestador de Serviço, seus sócios, diretores e empregados, o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, Classe ou Subclasse, conforme o caso, no que se refere à matéria em votação e o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

42. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo, a Classe e o Administrador, Gestor ou consultor especializado, se houver, dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia de Cotistas.

43. O resumo das decisões da Assembleia de Cotistas deve ser disponibilizado aos cotistas no prazo de até 30 dias após a data de realização da Assembleia de Cotistas.



- 44.** Os cotistas poderão deliberar por meio de consulta formal, sem que haja necessidade da reunião dos cotistas.
- 44.1. Na hipótese prevista neste item, deve ser concedido aos cotistas o prazo mínimo de 10 dias para manifestação, contado da consulta por meio eletrônico, ou de 15 dias, contado da consulta por meio físico.
- 45.** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da aprovação em Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração esteja prevista no rol taxativo do Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175.
- 46.** A Assembleia de Cotistas pode eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos ativos imobiliários ou investimentos da Classe, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.
- 46.1. Serão eleitos, no mínimo, 3 (três) e, no máximo, 5 (cinco) representantes de cotistas pela Assembleia de Cotistas.
- 46.2. A eleição dos representantes dos cotistas será aprovada nos termos do art. 20, §1º do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175
- 46.3. Os representantes de cotistas serão eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia de Cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe. O prazo de mandato dos representantes de cotistas será de, no mínimo, 1 (um) ano e, no máximo, 3 (três) anos, para cada representante de cotistas eleito.
- 46.4. Será permitida a reeleição dos representantes de cotistas.
- 46.5. A função de representante dos cotistas é indelegável.
- 47.** Somente pode exercer a função de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos requisitos contidos no Artigo 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.
- 47.1. Cabe ao representante de cotistas já eleito informar ao Administrador e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 48.** Compete ao representante dos cotistas desempenhar, exclusivamente, as atividades e atribuições contidas no Artigo 22 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

DOS FATORES DE RISCO DO FUNDO

- 49.** Antes de adquirir cotas, o investidor deve analisar atentamente os fatores de risco descritos no Anexo, assumindo integral responsabilidade por seu investimento. Cabe destacar que, apesar da diligência e das boas práticas empregadas pelo Administrador e pelo Gestor na administração e gestão do Fundo, da rigorosa observância da política de investimento da Classe estabelecida neste Regulamento e no Anexo e do cumprimento das normas legais e regulamentares aplicáveis, o Fundo está sujeito a diversos riscos inerentes às suas operações e Classes.
- 50.** Dentre os fatores de risco que a Classe e o Fundo estão sujeitos, incluem-se, sem limitação, aqueles descritos no Anexo.
- 51.** Aqueles que estejam interessados em investir na Classe devem ler os fatores de risco previstos no Anexo antes da subscrição de Cotas.



ANEXO DESCRITIVO

DA CLASSE UNICA DE COTAS DO RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<p>Público-alvo: Investidores Profissionais para Subclasse A e Investidores Qualificados para Subclasse B</p>	<p>Regime da Classe: Fechado</p>	<p>Prazo: Determinado, 7 (sete) anos a contar da data de início da Classe.</p>
<p>Responsabilidade dos cotistas: Limitada ao valor por eles subscrito</p>	<p>Classificação ANBIMA: Tijolo Desenvolvimento Gestão Ativa Logística</p>	<p>Término Exercício Social: Duração de 12 meses, encerrando no último Dia Útil de junho de cada ano.</p>

<p>Cálculo do valor da cota: As Cotas de cada subclasse terão o seu valor determinado com base na divisão do valor do Patrimônio Líquido de cada subclasse da Classe pelo número de Cotas de cada subclasse ao final de cada dia, observadas as normas contábeis aplicáveis à Classe.</p>	<p>Divulgação do valor da cota: As cotas serão divulgadas mensalmente.</p>
--	--

DA CLASSE UNICA

1. A Classe conta com 2 (duas) Subclasses, cotas subclasse A ("Subclasse A") e cotas subclasse B ("Subclasse B" e, em conjunto com Subclasse A, "Subclasses") com as mesmas características, exceto pelo público-alvo e pela cobrança diferenciada da Taxa de Gestão e Performance devidas para cada uma das Subclasses.
2. A Classe destina-se a investidores qualificados, incluindo pessoas físicas e jurídicas, residentes e domiciliadas no Brasil, investidores institucionais e fundos de investimento, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observadas, quando aplicáveis, as restrições à negociação das Cotas.
 - 2.1. Observa-se que cada Subclasse poderá estabelecer público-alvo específico e mais restrito, de modo que a Subclasse A se destina a investidores profissionais e a Subclasse B destina-se a investidores qualificados.
3. As cotas, bem como seus respectivos direitos de subscrição, conforme aplicável, poderão ser transferidas por meio de negociação, conforme aplicável, em mercado organizado ou bolsa de valores em que as cotas da Classe sejam admitidas à negociação; ou ainda nas demais hipóteses previstas na Resolução CVM 175.
 - 3.1. É expressamente vedada qualquer negociação das Cotas fora do mercado organizado.
 - 3.2. As Cotas serão depositadas para: (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"); e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos



("Fundos 21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente no Balcão B3.

3.3. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

3.4. Nos termos da regulamentação aplicável, não será conferido aos cotistas da Classe direito de preferência na subscrição de novas cotas emitidas, ainda que tais cotas sejam emitidas dentro do limite do capital autorizado previsto neste Anexo.

3.5. Na hipótese de transferência por meio de negociação em mercado organizado, cabe ao intermediário verificar o atendimento das formalidades estabelecidas no Regulamento, neste Anexo, bem como nas disposições legais e regulamentares.

4. O Administrador deverá comunicar e orientar os cotistas acerca de alterações no tratamento tributário da Classe, mas não poderá, de ofício, adotar quaisquer medidas a fim de evitar alterações no tratamento tributário conferido à Classe e/ou aos seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS

5. Compete privativamente à Assembleia Especial de Cotistas deliberar sobre as matérias específicas da Classe, além de outras matérias que a ela venham a ser atribuídas por força da regulamentação em vigor e deste Regulamento:

- (a) Tomar, anualmente, no prazo máximo de 4 (quatro) meses após o encerramento do exercício social, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo e da Classe;
- (b) A substituição do Gestor com ou sem Justa Causa;
- (c) Destituição de Prestador de Serviços Essenciais;
- (d) A emissão de novas cotas, hipótese na qual deve definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas, sem prejuízo do disposto no Art. 48, § 2º, inciso VII, da parte geral da Resolução CVM 175, caso assim disposto no Anexo;
- (e) A fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da Classe;
- (f) A alteração do Regulamento, ressalvado o Artigo 52 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (g) O aumento das taxas devidas aos Prestadores de Serviços do Fundo e/ou da Classe, conforme o caso;
- (h) A alteração do prazo de duração da Classe;
- (i) O plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo, nos termos do Artigo 122 da parte geral da Resolução CVM 175;
- (j) O pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;
- (k) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (l) Eleição e destituição de representante dos cotistas de que trata o Artigo 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (m) Aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do Artigo 27, do Artigo 31 e do inciso IV do Artigo 32, todos do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;



6. A Assembleia de Cotistas se instala com a presença de qualquer número de cotistas e possui como quórum de votação, em regra, o da maioria de votos dos presentes.
- 6.1. Sem prejuízo do disposto acima, as deliberações relativas às matérias previstas nas alíneas "c", "e", "f", "g", "k" e "m" do item 5 acima dependerão da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:
- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver mais de 100 (cem) cotistas;
 - (b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a Classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 6.2. Sem prejuízo do disposto no item 5 e 6.1, as deliberações relativas à matéria prevista na alínea "b" do item 5 acima dependerão de aprovação de 75% (setenta e cinco por cento) dos cotistas presentes.
- 6.3. Para fins do cálculo do quórum e registro dos votos na Assembleia Especial de Cotistas, cada Cota terá um número de votos proporcional à sua participação no Patrimônio Líquido da Classe ou Subclasse, conforme aplicável. Será atribuído a cada Cota o direito a 1 (um) voto nas Assembleias de Cotistas.
7. A Assembleia Especial de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.
8. A presença da totalidade dos Cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
9. Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.

DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO, RESGATE DAS COTAS E ORDEM DE ALOCAÇÃO

10. A primeira emissão de Cotas será deliberada pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.
- 10.1. A Classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$ 160.000.000,00 (centos e sessenta milhões de reais, correspondente a 1.600.000 (um milhão e seiscentas) cotas subclasse A e cotas subclasse B ("Cotas Subclasse A" e "Cotas Subclasse B", respectivamente), por meio do sistema de vasos comunicantes, com valor unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais).
11. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, eventuais novas emissões de cotas devem ser aprovadas pela Assembleia de Cotistas.
- 11.1. Inobstante o acima, o Gestor poderá realizar, dentro do limite do Capital Autorizado, a emissão de novas cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, desde que observadas as seguintes condições: (i) o valor patrimonial das Cotas em circulação, (ii) os laudos de avaliação dos ativos integrantes da carteira da Classe, descontados eventuais passivos (e.g. pagamento de fornecedores, empréstimos, financiamentos, despesas com reformas, etc), (iii) o valor de mercado das Cotas, caso a Classe esteja listada em mercado de bolsa, (iv) as perspectivas de rentabilidade da Classe, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos; ou (v) o mesmo valor de emissão da primeira oferta, indicada no item 10.1. acima. Em caso de emissões de novas Cotas até o limite do Capital Autorizado, caberá ao Gestor orientar o Administrador acerca do critério de fixação do valor de emissão das novas Cotas dentre as quatro alternativas acima.
- 11.2. O capital autorizado da Classe será de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Capital Autorizado").
- 11.3. Nas emissões de cotas realizadas pelo Gestor nos termos deste item, não será assegurado aos Cotistas o direito de preferência.
12. A Assembleia de Cotistas que determinar a emissão de novas cotas, deve estabelecer:



- (a) o cálculo do valor a ser utilizado na emissão de novas cotas;
 - (b) a quantidade mínima de cotas que deve ser subscrita para que a distribuição seja efetivada.
- 12.1. Após a subscrição de cotas por qualquer cotista, os valores relativos à nova distribuição de cotas devem ser escriturados separadamente das demais aplicações, até o encerramento da distribuição. Assim que subscrito o valor mínimo previsto para a distribuição de cotas, os recursos podem ser investidos pela Classe.
- 12.2. Não é admitida nova distribuição de cotas antes de encerrada a distribuição anterior.
- 12.2. A distribuição de cotas pode ser realizada exclusivamente por meios eletrônicos.
- 12.3. Quando do ingresso do cotista na Classe, o agente que tiver realizado a distribuição de cotas deve disponibilizar a versão vigente do Regulamento e deste Anexo.
- 13.** A subscrição de cotas será realizada mediante a assinatura de boletim de subscrição e compromisso de investimento respectivo.
- 13.1. Os subscritores de cotas estarão isentos do pagamento de taxa de ingresso, saída ou qualquer comissão nesse sentido.
- 13.2. Ao ingressar na Classe, o cotista deve assinar termo de adesão e ciência de risco.
- 14.** As cotas serão emitidas e subscritas nos termos deste Anexo e de cada oferta, sendo admitida a integralização à vista e/ou a prazo, mediante a realização de chamadas de capital, conforme deverá ser previsto em compromisso de investimento e no respectivo boletim de subscrição, em bens e direitos ou em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central.
- 14.1. A integralização em bens e direitos deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da assinatura do boletim de subscrição, e será feita com base em laudo de avaliação, elaborado por empresa especializada, nos termos da regulamentação aplicável, e aprovado pela Assembleia de Cotistas, exceto quando tais bens e direitos constituam a destinação de recursos da primeira oferta pública de distribuição de cotas da Classe. O boletim de subscrição e/ou o compromisso de investimento poderão conter obrigação do investidor de integralizar o valor do capital subscrito de acordo com chamadas realizadas pelo Administrador, conforme orientação do Gestor. Eventuais chamadas de capital devem ser enviadas aos Cotistas com, pelo menos, 10 (dez) dias corridos de antecedência.
- 14.2. A entrega de bens e direitos para pagamentos aos Cotistas ocorrerá fora do âmbito B3.
- 14.3. As Cotas subscritas cujos respectivos valores não tenham sido objeto de chamada de capital pelo Administrador, conforme orientação do Gestor no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses contados da data de sua subscrição poderão ser, a critério exclusivo do Administrador, conforme orientação do Gestor, canceladas de pleno direito, mediante comunicação aos Cotistas e à CVM, não gerando qualquer direito de indenização ou ressarcimento ao subscritor.
- 14.4. O Administrador poderá, eventualmente, realizar chamadas de capital aos Cotistas de forma desproporcional entre Cotistas, de modo que um ou mais Cotista venha a integralizar, em uma ou mais chamadas de capital, uma parcela maior ou menor, conforme o caso, das Cotas por ele subscritas em relação aos demais Cotistas ou até mesmo a totalidade das Cotas por ele subscritas, visando a equalizar as participações entre os Cotistas em relação ao capital comprometido vis-à-vis o capital efetivamente integralizado por cada Cotista, bem como a atender eventuais restrições regulatórias a que os Cotistas eventualmente estejam sujeitos.
- 15.** Em até 10 (dez) Dias Úteis contados da integralização das Cotas, o Cotista deve receber comprovante de pagamento referente à respectiva integralização, que será emitido pelo Administrador ou pela instituição responsável pela escrituração das cotas, conforme o caso.
- 16.** O Cotista que, em até **10 (dez)** Dias Úteis contados do prazo final de sua obrigação de integralizar Cotas na forma e condições previstas no boletim de subscrição e/ou no compromisso de investimento,



não cumprir com sua respectiva obrigação, ficará de pleno direito, independentemente de qualquer notificação judicial ou extrajudicial, automaticamente constituído em mora.

16.1. Os Prestadores de Serviços Essenciais, conforme aplicável, ficam desde já autorizados, em suas respectivas esferas de competência, a tomar as seguintes medidas com relação ao Cotista inadimplente, sem prejuízo de outras medidas a serem tomadas no interesse da Classe.

- (a) iniciar, por si ou por meio de terceiros, os procedimentos de cobrança extrajudicial e/ou judicial para a cobrança dos valores correspondentes às Cotas não integralizadas pelo Cotista inadimplente, acrescidos de: **(i)** valor correspondente ao débito atualizado pelo IPCA, *pro rata temporis*, entre a data em que tal pagamento deveria ter sido feito e a data em que for efetivamente realizado, acrescido de juros de mora de 1% ao mês; e **(ii)** multa equivalente a 2% sobre o débito corrigido; e
- (b) deduzir o valor inadimplido de quaisquer valores a receber que o Cotista inadimplente tenha ou venha a ter direito.
- (c) caso o descumprimento perdure por mais de 30 (trinta) dias, contados da data em que o respectivo pagamento deveria ter sido realizado, alienar a totalidade das Cotas (subscritas e integralizadas, se houver) detidas pelo Cotista Inadimplente aos demais Cotistas ou a qualquer terceiro, a valor patrimonial ou com deságio de até 30% (trinta por cento) sobre o valor patrimonial das Cotas integralizadas, com base no Patrimônio Líquido na data da alienação, a fim de obter recursos para pagamento dos valores devidos à Classe, e que os recursos obtidos com a respectiva alienação poderão ser deduzidos dos prejuízos e despesas descritos nas alíneas "i" e "ii" do subitem (a) acima.

16.2. Todos os prejuízos e despesas, incluindo honorários advocatícios, causados pelo cotista inadimplente e incorridos pelo Administrador, Gestor e/ou pela Classe com relação à inadimplência do cotista inadimplente serão integralmente suportadas pelo respectivo cotista inadimplente.

17. O Gestor poderá contrair empréstimos em nome da Classe para fazer frente ao inadimplemento de Cotistas, observado que o valor do empréstimo está limitado ao valor necessário para assegurar o cumprimento de compromissos de investimento previamente assumido pela Classe ou para garantir a continuidade de suas operações.

18. A Classe é constituída sob a forma de condomínio fechado, de modo que as Cotas somente serão resgatadas ao término de seu respectivo prazo de duração ou em caso de liquidação da Classe.

18.1. Em até 15 (quinze) dias após o encerramento do prazo de duração da Classe, deverá o Administrador publicar ato formalizando as condições relativas à liquidação da Classe e entrega do patrimônio devido à cada um dos cotistas, bem como a data de encerramento da Classe. Sendo certo que, na hipótese de liquidação da Classe, a data para cotização do resgate total da Classe será a cota divulgada na data de encerramento da Classe.

18.2. A conversão das Cotas será realizada pelo valor da cota no dia da data de vencimento de sua respectiva emissão.

18.3. Após a conversão, o pagamento do resgate será realizado, por meio do SPB, em até 5 Dias Úteis, ressalvadas as hipóteses previstas nas disposições legais e regulamentares aplicáveis.

19. O resgate final das Cotas será realizado em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, débito e crédito em conta corrente, Transferência Eletrônica Disponível - TED e/ou qualquer outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil, observada a possibilidade de entrega de ativos, na medida em que a Classe não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate, conforme aplicável, observadas as demais regras aplicáveis dispostas no Regulamento e neste Anexo.

20. O Administrador distribuirá aos Cotistas, independentemente da realização de Assembleia Especial de Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa, previsto no parágrafo único do Artigo 10 da Lei 8.668 e do Ofício CVM/SIN/SNC/Nº 1/2014, até o limite do lucro apurado conforme a regulamentação aplicável, com



base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano e calculados com base nas disponibilidades de caixa existentes.

20.1. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio do Balcão B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, mesmo que algum cotista se encontre inadimplente.

20.2. O Gestor poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos financeiros ou Ativos Imobiliários, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

20.3. Farão jus ao recebimento de qualquer valor devido aos Cotistas nos termos desse Anexo, aqueles que sejam Cotistas ao final do 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês da respectiva data do pagamento dos rendimentos auferidos pela Classe, a qual ocorrerá no 15º (décimo quinto) Dia Útil do referido mês.

20.4. Entende-se por lucros auferidos pela Classe, apurados segundo o regime de caixa o produto decorrente do recebimento dos lucros devidamente auferidos pelos ativos que integram a carteira da Classe, excluídos os custos relacionados, os encargos da Classe, as despesas extraordinárias, despesas relacionadas à realização dos ativos que integram a carteira da Classe e as demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

20.5. O Administrador poderá, ainda, formar uma reserva de contingência para pagamento de despesas extraordinárias, mediante a retenção de até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido da Classe. Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados à Classe. Os recursos da reserva de contingência serão aplicados em cotas de classes de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, sendo que os rendimentos decorrentes de tais aplicações poderão ser incorporados ao valor da reserva de contingência, desde que respeitada a distribuição mínima referida no item 20 acima.

21. A Classe reterá o pagamento de distribuições relativos aos cotistas que estiverem em situação de inadimplência.

22. A Classe poderá, a qualquer tempo, realizar amortização das Cotas a exclusivo critério do Gestor, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Subclasse representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sem redução do número de Cotas emitidas.

22.1. Para fins de amortização de Cotas, será considerado o valor de fechamento da Cota do Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da respectiva parcela de amortização.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

23. Os recursos da Classe serão aplicados, conforme orientação do Gestor, em Ativos Imobiliários por meio da aquisição de ativos compatíveis com esta política de investimento.

23.1. O objetivo da Classe é proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, por meio de investimentos em Ativos Imobiliários e/ou em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos da Classe, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

23.2. O objetivo fundamental dos investimentos realizados pela Classe, conforme previsto acima, somente poderá ser alterado mediante decisão em sede de Assembleia de Cotistas.

24. Os recursos da Classe serão aplicados pelo Gestor, deduzidas as despesas da Classe previstas neste Regulamento, preponderantemente em Ativos Imobiliários.



25. Os Ativos Imobiliários serão preponderantemente adquiridos pela Classe com as finalidades de (i) desenvolver empreendimentos imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital à Classe por meio da venda desses Ativos Imobiliários.

26. Observado o disposto neste Regulamento, a Classe poderá manter parcela do seu Patrimônio Líquido aplicada em Ativos de Renda Fixa para atender suas necessidades de liquidez

27. A Classe somente poderá adquirir imóveis ou direitos a eles relacionados, conforme o caso, em território nacional, podendo adquirir a totalidade do imóvel ou fração ideal juntamente com outros investidores, inclusive fundos de investimentos imobiliários geridos pelo Gestor, consultor imobiliário ou suas partes relacionadas.

28. Caso a Classe venha a investir em projetos de construção, caberá ao Administrador, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento do projeto.

28.1. O Administrador, em nome da classe, pode adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

29. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela Classe devem ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por terceiro independente.

30. A Classe poderá adquirir imóveis gravados com ônus reais.

31. Em adição às demais obrigações e responsabilidades do Administrador previstas na regulamentação e autorregulação aplicável, no Regulamento e neste Anexo, são seus deveres, na qualidade de proprietário fiduciário dos ativos imobiliários constantes da carteira de ativos da Classe:

- (a) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da Classe;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira da classe que tais ativos imobiliários: **(i)** não integram o ativo do Administrador; **(ii)** não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador; **(iii)** não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(iv)** não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador; **(v)** não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que possam ser; e **(vi)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais; e
- (c) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à Classe.

32. A Classe não poderá realizar operações com derivativos.

33. O Gestor poderá analisar oportunidades de investimento que sejam de interesse tanto para a Classe quanto para outras classes ou fundos de investimento sob sua gestão. Nesses casos, será responsabilidade do Gestor determinar a alocação dessas oportunidades e a proporção do investimento para cada interessado, preservando sua discricionariedade. Para isso, o Gestor poderá considerar, entre outros aspectos: **(i)** a política de investimento aplicável à Classe e às demais classes ou fundos sob sua gestão; **(ii)** a composição das carteiras respectivas; **(iii)** a liquidez da Classe, das demais classes e outros fundos no momento do investimento; **(iv)** os impactos do investimento no perfil de risco da Classe, das demais classes e fundos de investimento; e **(v)** a relação risco-retorno da oportunidade.

33.1. O Gestor poderá, ainda, recomendar que determinadas oportunidades de investimento analisadas sejam alocadas, total ou parcialmente, a terceiros coinvestidores, caso entenda que o investimento, integral ou parcial, não seja adequado ao interesse da Classe, considerando, por exemplo, a necessidade de diversificação da carteira e os fatores mencionados anteriormente.



DOS FATORES DE RISCO DA CLASSE

34. Apesar do Administrador e do Gestor empregarem diligência plena e boas práticas na administração e gestão da Classe, respectivamente, seguindo estritamente a política de investimento descrita neste Anexo e cumprindo com as normas legais e regulamentares pertinentes, a Classe ainda estará exposta aos riscos típicos de investimentos em fundos e classes de investimento. Nesse sentido, e tendo em vista a natureza dos ativos elencados na política de investimentos estabelecida neste Anexo, os cotistas devem estar cientes de que a Classe estará sujeita aos seguintes fatores de risco, em adição aos fatores de risco aplicáveis ao Fundo, descritos no Regulamento:

I. Riscos de mercado relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado recente, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, têm impactado significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras e os resultados operacionais do Fundo, e a consequente distribuição de rendimentos aos cotistas. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Nesse sentido, os cotistas não estão livres de perdas oriundas da ocorrência, no Brasil ou no exterior, de variáveis exógenas decorrentes de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política ou econômica que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro. Em tais hipóteses, portanto, não será devido pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo decorrente destes eventos;

II. Risco de crédito: Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos, inclusive do recebimento dos valores devidos pelos eventuais locatários do Fundo, e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores, locatários e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez;

III. Risco de concentração: Não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos que o Fundo deverá adquirir. A carteira do Fundo fica sujeita à possibilidade de concentração em um número limitado de ativos, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação;

IV. Risco de conflito de interesses: os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da Resolução CVM 175. Não há garantia que, no futuro, não venha a existir conflitos de interesses por parte dos prestadores de serviços do Fundo, em razão de funções por eles exercidas, o que poderá causar efeitos adversos à Classe e à sua carteira. Pode ser do melhor interesse da Classe a aquisição de ativos emitidos e/ou detidos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou pelo Consultor



Especializado, se houver, ou, ainda, por pessoas a eles ligadas. A aquisição de ativos nessas condições caracterizaria um exemplo de conflito de interesses atualmente previsto na Resolução CVM 175 e depende de prévia, específica e informada aprovação em Assembleia Geral de Cotistas. Caso a aquisição de ativos nessas condições seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, não obstante exista na legislação e nas políticas internas do Administrador e do Gestor regras que coíbem conflito de interesses, o Gestor e o Administrador podem não ter a imparcialidade esperada em relação a esses ativos e às consequências de sua detenção pela Classe, inclusive em casos de inadimplemento ou rentabilidade abaixo do esperado, o que pode impactar negativamente a Classe. O Administrador, o Gestor e/ou o Consultor Especializado, se houver, poderão, direta ou indiretamente através de pessoas ligadas, subscrever Cotas da Classe, tornando-se Cotistas. A concentração de funções e papéis no âmbito do Fundo e/ou da Classe traz riscos, na medida em que as principais decisões relacionadas ao Fundo e/ou à Classe poderão vir a ser tomadas por uma mesma entidade, observadas, em qualquer caso, as regras que coíbem conflito de interesses previstas na regulamentação e legislação aplicáveis;

V. **Liquidez Reduzida das Cotas:** O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário;

VI. **Risco de Mercado:** Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para a precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros (Comitê de Política Monetária - COPOM), que sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos, caso aplicável, que compõem a carteira, o Patrimônio Líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

VII. **Risco Tributário:** A Lei nº 9.779/99 estabelece que os FIs são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pela Classe cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal (i) será concedido somente nos casos em que a Classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas e (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe. Assim, considerando que no âmbito da Classe não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado (i) o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, e/ou (ii) a Classe, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pela Classe estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário da Classe pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. O risco tributário ao se investir na Classe engloba ainda o risco de perdas decorrentes (i) da criação de novos tributos, (ii) da extinção de benefício fiscal, (iii) da majoração de alíquotas ou da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de



quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando a Classe ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

VIII. **Riscos Relativos ao Setor Imobiliário:** A Classe poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

- a. **Risco imobiliário:** É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) investido(s) direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontra(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica, atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários, aumento dos custos de construção, lançamento de novos empreendimentos imobiliários logístico próximos aos imóveis investidos, flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe, risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento, risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira da Classe, riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados e riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas;
- b. **Risco de regularidade dos imóveis:** A Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas;
- c. **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários:** A Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico financeiro. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e conseqüente rentabilidade da Classe, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos, por meio de novas ofertas, a fim de viabilidade a conclusão do empreendimento imobiliário, e evitar a diluição do Cotista e prejudicar a remuneração almejada. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos a Classe e, conseqüentemente aos Cotistas;
- d. **Risco de aumento dos custos de construção:** a Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, a Classe terá



que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão aportar recursos adicionais, por meio de novas ofertas, a fim de viabilidade a conclusão do empreendimento imobiliário, e evitar a diluição do Cotista e prejudicar a remuneração almejada;

- e. **Risco de sinistro:** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia de Cotistas para que os cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, a Classe poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas;
- f. **Risco de desapropriação:** De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros;
- g. **Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados da Classe.
- h. **Risco de vacância:** Os veículos investidos pela Classe poderão não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade da Classe;
- i. **Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe;



- j. **Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior:** Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas a Classe e aos Cotistas;
- k. **Risco de contingências ambientais:** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para a Classe. Problemas ambientais podem ocorrer, como exemplo vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário provocado pelo excesso de uso da rede pública, acarretando, assim, na perda de substância econômica de imóveis situados nas proximidades das áreas atingidas por estes eventos. As operações dos locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) construído(s) no(s) imóvel(is) poderão causar impactos ambientais nas regiões em que este(s) se localiza(m). Nesses casos, o valor do(s) imóvel(is) perante o mercado poderá ser negativamente afetado e os locatários e/ou a Classe, na qualidade de proprietário direto ou indireto do(s) imóvel(is) poderão estar sujeitos a sanções administrativas e criminais, independentemente da obrigação de reparar ou indenizar os danos causados ao meio ambiente e a terceiros afetados;
- l. **Riscos de alterações nas leis e regulamentos ambientais:** Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, a Classe ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios.

Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que, em virtude da excussão de determinadas garantias dos ativos, venham integrar o patrimônio da Classe podendo afetar adversamente os resultados da Classe em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados da Classe poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado a Classe.

- m. **Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** a Classe e/ou os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas da Classe e/ou dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos a Classe e aos seus Cotistas e/ou aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas;
- n. **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos:** Consiste no risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe em renovar



as locações ou locar espaços para novos inquilinos. O lançamento de novos empreendimentos imobiliários logísticos em áreas próximas às que se situam os imóveis da carteira de investimento da Classe e/ou dos veículos investidos pela Classe poderá impactar a capacidade em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e/ou do veículo investido pela Classe e, conseqüentemente, a Classe e aos seus Cotistas;

- IX. Propriedade das Cotas e não dos Ativos Imobiliários:** Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, por Ativos Imobiliários, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos Imobiliários. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas;
- X. Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administrador e/ou do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Nesse sentido, no caso de prejuízo nas aplicações da Classe, os Cotistas serão prejudicados, não existindo mecanismo externo que garanta a sua rentabilidade
- XI. Outros riscos:** A Classe também poderá estar sujeita a outros riscos além dos mencionados acima advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador, do Gestor e dos demais Prestadores de Serviços da Classe, os quais, se materializados, podem acarretar perdas à Classe e/ou aos cotistas.

DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO

35. A Classe será liquidada por deliberação da Assembleia de Cotistas especialmente convocada para esse fim ou na ocorrência dos eventos de liquidação descritos neste Anexo.

35.1. Na hipótese prevista no item 35 acima, o Administrador deve promover a divisão do patrimônio da Classe entre seus cotistas, na proporção de suas cotas, no prazo definido pela Assembleia de Cotistas que aprovar a liquidação da Classe.

35.2. A Assembleia de Cotistas a que se refere os itens acima deve deliberar, no mínimo, sobre as matérias previstas no Artigo 126 e seguintes da Resolução CVM 175.

35.3. O plano de liquidação da Classe deve prever uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas e, se for o caso, de um cronograma de pagamentos.

35.4. O Administrador deve enviar cópia da ata da Assembleia de Cotistas e do plano de liquidação acima mencionado à CVM, no prazo máximo de 7 Dias Úteis contado da realização da Assembleia de Cotistas que aprovou o plano.

35.5. O auditor independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido da Classe, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

35.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação aplicável, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

36. No âmbito da liquidação da Classe, o Administrador deve observar o Artigo 127 da Resolução CVM 175.



36.1. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, aplicam-se as dispensas previstas na Resolução CVM 175, especialmente as contidas em seu Artigo 128.

37. São eventos de liquidação antecipada da Classe, independentemente de deliberação em Assembleia de Cotistas:

- (a) descredenciamento, destituição ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo previsto na norma da respectiva ocorrência, a Assembleia de Cotistas convocada para o fim de substituí-lo não alcance quórum suficiente ou não delibere sobre a liquidação da Classe;
- (b) ocorrência de Patrimônio Líquido negativo após consumidas as reservas mantidas no patrimônio da Classe, bem como após a alienação dos demais ativos da carteira da Classe;

38. O seguinte evento obriga o Administrador a verificar se o Patrimônio Líquido da Classe está negativo:

- (a) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

39. Tendo em vista que esta Classe limita a responsabilidade dos cotistas ao valor por eles subscrito, caso o Administrador verifique que o Patrimônio Líquido da Classe está negativo, deve cumprir com as exigências do Artigo 122 da Resolução CVM 175.

40. Após pagamento aos cotistas do valor total de suas cotas, por meio de amortização ou resgate final, o Administrador deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 dias, da ata da Assembleia de Cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo Administrador, decorrente do resgate final ou amortização total de cotas.



DAS TAXAS

Taxa de Administração:

0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe, observado o valor mínimo mensal de R\$22.000,00 (vinte e dois mil reais). Excepcionalmente, nos primeiros 12 (doze) meses da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais), sendo que no primeiro mês da data de início do Fundo, o mínimo mensal será de R\$18.000,00 (dezoito mil reais) independente do dia do mês em que o Fundo iniciar suas operações

Taxa de Gestão:

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse A:
Não há taxa de gestão para Subclasse A

Taxa de Gestão Aplicável às Cotas Subclasse B:
1,00% (um por cento) ao ano tendo como base de cálculo o Patrimônio Líquido da Subclasse B, limitado a 10% (dez por cento) do valor que foi apropriado pela taxa da Subclasse B a título de aluguel anualmente, a qual será paga até o 5º Dia Útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º Dia Útil do mês seguinte ao da primeira integralização de recursos na Classe.

A título exemplificativo, caso 60% (sessenta por cento) das cotas do Fundo sejam Subclasse B, para fins específicos de cálculo da limitação da taxa esta subclasse vai se apropriar de 60% (sessenta por cento) dos aluguéis recebidos pelo Fundo. Nesse caso, a Taxa de Gestão da Subclasse B vai incidir sobre estes 60% limitados a 10% (dez por cento)



Taxa de Performance:

O Gestor fará jus ao recebimento de uma taxa de performance a cada Desinvestimento realizado pela Classe, observada exclusivamente em relação às Cotas da Subclasse B, e obedecerá a seguinte ordem:

- (i) primeiro, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de aluguéis e/ou quaisquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle Rate contado de cada pagamento, gerou à Classe retorno bruto correspondente a 100% (cem por cento) do Investimento Imobiliário no Ativo Imobiliário;
- (ii) segundo, uma vez o cumprimento do item (i) acima, a Classe verificará se o valor bruto do Desinvestimento, somados todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário (incluindo pagamento de aluguéis e/ou qualquer rendimentos do respectivo Ativo Imobiliário), corrigidos pelo Hurdle rate contado de cada pagamento gerou à Classe retorno bruto equivalente a 100% (cem por cento) do Investimento Imobiliário atualizado pelo Hurdle Rate contado de cada investimento; e
- (iii) terceiro, após a verificação dos itens (i) e (ii) acima, do valor restante serão alocados na seguinte forma no caso das Cotas Subclasse B (a) 80% (oitenta por cento) alocados à Subclasse; e (b) 20% (vinte por cento) destinados ao Gestor a título de taxa de performance

A Taxa de Performance total devida pela Classe será limitada a 5,5% (cinco e meio por cento) do valor bruto do Desinvestimento e será provisionada e paga após o Desinvestimento, e antes da distribuição dos valores respectivos aos Cotistas.

A título de exemplo, caso o Investimento Imobiliário de um respectivo ativo imobiliário corrigido pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 100 (A); todos os valores recebidos pelo Fundo decorrentes do respectivo Ativo Imobiliário corrigidos pelo Hurdle Rate de cada desembolso seja equivalente a 20 (B); o valor bruto do Desinvestimento do ativo seja 150 (C) a base da Taxa de Performance seria $C + B - A = 70$, incidindo sobre essa base a Taxa de Performance

Taxa Máxima de Custódia:

0,01% (um centésimo por cento) ao ano sobre o Patrimônio Líquido da Classe, a qual está incluída na Taxa de Administração.



<p>no percentual de 20% (quinze por cento) no caso da Subclasse B.</p>																	
<p>Taxa Máxima de Distribuição:</p> <p>Tendo em vista que não há distribuidores das cotas que prestem serviços de forma contínua à Classe, o presente Anexo não prevê uma taxa máxima de distribuição, nos termos do Ofício-Circular-Conjunto nº 1/2023/CVM/SIN/SSE. A remuneração dos distribuidores que venham a ser contratados e remunerados pontualmente, a cada nova emissão de cotas, será prevista nos documentos da respectiva oferta, nos termos da regulamentação aplicável.</p>	<p>Taxas de Ingresso Saída</p> <p>Não aplicável</p>																
<p>Taxa de Escrituração:</p>																	
<p>Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração mensal de R\$2.000,00 (dois mil reais) acrescidas dos valores unitários por Cotistas nos termos da tabela abaixo ("<u>Taxa de Escrituração</u>"), devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. A Taxa de Escrituração será acrescida de (i) envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (Custo unitário de R\$9,70 (nove reais e setenta centavos) por evento, nos casos em que as cotas forem escriturais e deixarem de ser negociadas na Bolsa), (ii) custo adicional mensal de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por classe de cotas (a partir da 3ª classe); (iii) custo mensal de manutenção por conta corrente bancária do Fundo de R\$70,00 (setenta reais); e (iv) custo mensal de manutenção por cada conta corrente bancária do Fundo externa, R\$1.000,00 (mil reais) nos termos da tabela abaixo:</p>																	
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #c00000; color: white;"> <th style="width: 33%;">De</th> <th style="width: 33%;">Até</th> <th style="width: 33%;">Valor</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">0</td> <td style="text-align: center;">50</td> <td style="text-align: center;">Isento</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">51</td> <td style="text-align: center;">2.000</td> <td style="text-align: center;">1,50</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2.000</td> <td style="text-align: center;">10.000</td> <td style="text-align: center;">1,00</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">></td> <td style="text-align: center;">10.000</td> <td style="text-align: center;">0,50</td> </tr> </tbody> </table>			De	Até	Valor	0	50	Isento	51	2.000	1,50	2.000	10.000	1,00	>	10.000	0,50
De	Até	Valor															
0	50	Isento															
51	2.000	1,50															
2.000	10.000	1,00															
>	10.000	0,50															
<p>41. A Taxa de Administração será devida ao Administrador pela prestação dos serviços de administração fiduciária, escrituração, tesouraria e controladoria das cotas. O cálculo da Taxa de Administração levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.</p> <p>41.1 O valor mínimo mensal da Taxa de Administração será atualizado anualmente, desde a data de início da Classe, pela variação positiva do IPCA, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante.</p> <p>42. A Taxa de Gestão será devida ao Gestor pela prestação dos serviços de administração de carteira. O cálculo da Taxa de Gestão levará em conta a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês e terá como base um ano de 252 Dias Úteis.</p> <p>43. A taxa máxima de custódia será calculada considerando a quantidade efetiva de Dias Úteis de cada mês, tendo como base um ano de 252 Dias Úteis. A taxa máxima de custódia supracitada estará incluída na remuneração devida ao Administrador.</p>																	



ADENDO I GLOSÁRIO

"Acordo Operacional"	O instrumento particular firmado, entre os Prestadores de Serviços Essenciais, que regulará as atividades a serem desenvolvidas pelas partes no que se refere às responsabilidades à administração fiduciária e à gestão da Carteira
"Administrador"	VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , sociedade empresária limitada, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino n.º 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de administradora fiduciária do Fundo
"ANBIMA"	ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS , pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade de Rio de Janeiro, Estado de Rio de Janeiro, na Avenida República do Chile n.º 230, 13º andar, CEP 20.031-170, inscrita no CNPJ sob o n.º 34.271.171/0001-77
"Anexo Descritivo" ou "Anexo"	o anexo ao Regulamento, descritivo da Classe, nos termos do §2º do artigo 48 da Resolução CVM 175
"Anexo Normativo III"	o "Anexo Normativo III - Fundos de Investimento Imobiliário" à Resolução CVM 175, o qual dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário
"Assembleia de Cotistas"	significa a Assembleia Especial de Cotistas e Assembleia Geral de Cotistas quando referidas em conjunto.
"Assembleia Especial de Cotistas"	significa a assembleia especial de cotistas a ser realizada para deliberar sobre qualquer matéria de interesse dos Cotistas;
"Assembleia Geral de Cotistas"	significa a assembleia geral de cotistas a ser realizada para deliberar sobre matérias previstas no item 30 da parte geral deste Regulamento;
"Ativos"	quando referidos em conjunto e indistintamente os (i) Ativos de Renda Fixa e (ii) os Ativos Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa"	os ativos de renda fixa que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados na alínea "a" anteriores; (c) classe de fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nas alíneas "a" e "b" anteriores
"Ativos Imobiliários"	os seguintes ativos (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, em sua integralidade ou fração ideal, os quais incluem mas não se limitam a (a) incorporações e empreendimentos imobiliários, prontos ou em construção, logísticos, comerciais e/ou industriais localizados em áreas urbanas ou não; (b) outros imóveis onde se possa desenvolver atividades residenciais ou comerciais, seja direta ou indiretamente por meio de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários, com a finalidade de venda, locação (típica ou atípica built to suit), retrovenda, permuta, arrendamento ou exploração do direito de superfície, podendo ainda negociar ou ceder quaisquer direitos decorrentes dessas atividades, dentre outras modalidades admitidas pela legislação em vigor, (ii) ações de companhia aberta ou fechada, cotas, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades



	preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário, (iii) ações e/ ou cotas de Sociedades de Propósito Específico (“SPE”) cujo propósito se enquadre nesta Política de Investimento, (iv) certificados de potencial adicional de construção (CEPAC) emitidos com base na Resolução da CVM n° 84 de 30 de março de 2022, conforme alterada, (v) cotas de fundos de investimento em participações que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário, geridos ou não pelo Gestor, (vi) cotas de emissão de outros fundos de investimento imobiliário geridos ou não pelo Gestor, (vii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), (viii) cotas sênior de fundos de investimento em direitos creditórios com responsabilidade limitada, classificados como de baixo risco de crédito por agência classificadora de risco registrada na CVM ou por ela reconhecida, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário, desde que suas cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (ix) letras hipotecárias, letras de créditos imobiliário e letras imobiliárias garantidas;
“B3”	a B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCAO , instituição devidamente autorizada, pelo BACEN e pela CVM, para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado n.º 48, 7º andar, CEP 01.010-901, inscrita no CNPJ sob o n.º 09.346.601/0001-25;
“BACEN”	Banco Central do Brasil, autarquia federal, criada pela Lei n.º 4.595, de 31 de dezembro de 1964, conforme em vigor;
“Brasil”	a República Federativa do Brasil;
“Carteira”	a carteira de investimentos da Classe e, conseqüentemente, do Fundo, formada por Ativos;
“Capital Autorizado”	significa o limite de R\$500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) para emissão de Cotas de cada Classe, que poderá ser emitido sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas.
“CCBC”	Significa Câmara de Comércio Brasil-Canadá.
“CNPJ” ou “CNPJ/MF”	o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda;
“Contrato de Consultoria”	o instrumento específico a ser celebrado entre o Consultor Especializado, caso contratado, e o Gestor, para disciplinar a prestação de serviços do consultor especializado à Classe
“Controvérsia”	Significa toda e qualquer disputa, controvérsia ou pretensão oriunda deste Regulamento ou a ele relacionada, inclusive quanto ao seu cumprimento, interpretação ou extinção, envolvendo qualquer parte interessada.
“Cotas”	frações ideais do Patrimônio Líquido, emitidas sob a forma escritural em nome de seu titular conferindo-lhe direitos e deveres patrimoniais, políticos e econômicos, conforme estabelecido por este Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis;
“Cotistas”	peças físicas ou jurídicas titulares de Cotas;
“Classe”	a classe única de Cotas;
“Custodiante”	a VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n° 215, 4º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88;

“CVM”	a Comissão de Valores Mobiliários, autarquia federal, vinculada ao Ministério da Fazenda, instituída pela Lei n.º 6.385, de 7 de dezembro de 1976, conforme em vigor;
“Demandas”	significa a definição prevista na parte geral do Regulamento;
“Desinvestimento”	significa a alienação de cada Ativo Imobiliário a qualquer título, incluindo a venda, permuta, dação em pagamento, bem como qualquer outra operação realizada pelo Fundo que resulte na transferência total ou parcial da titularidade direta ou indireta do Ativo Imobiliário, incluindo a incorporação, fusão ou cisão do Fundo.
“Despesas Extraordinárias”	Significa as despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira da Classe, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (b.1) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário; (b.2) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas; (b.3) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Ativos Imobiliários; (b.4) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer; e (b.5) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum.
“Dia Útil”	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;
“Escriturador”	a VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA. , com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Gilberto Sabino, n.º 215, 4.º andar, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob n.º 22.610.500/0001-88, na qualidade de instituição contratada para realizar a escrituração das Cotas ou quem vier a substituí-la.
“FII”	“fundo de investimento imobiliário”, instituídos pela Lei 8.668/93 e regulamentados na forma da Parte Geral da Resolução CVM 175 e do Anexo Normativo III;
“Fundo”	RAIZZ RENDA UBERLANDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA
“Gestor”	a Raizz Gestão de Recursos Ltda., com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getulio Vargas, n.º 258, sala 1502, Funcionarios, CEP 30112-020, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 53.617.632/0001-65;
“Hurdle Rate”	A rentabilidade alvo equivalente a IPCA + 7,5%.
“Imóveis”	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pela Classe;
“Investimento Imobiliário”	significa as despesas realizadas pelo Fundo relativas (a) à aprovações e licenciamento, (b) ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), (c) à aquisição de terrenos ou de cotas/ações representativas do capital social de SPÉs bem como aos aportes realizados nessas SPEs (incluindo AFACs e aumentos de capital), (d) à construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Ativos Imobiliários detidos direta ou indiretamente pela Classe e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais (1) tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, (2) aprovações e licenciamento, (3) construção e reforma substancial, tais como contrapartidas, emolumentos, taxas de emissão de alvarás e aprovações, inclusive, mas não limitado a habite-se e autos de vistoria de corpos de bombeiros, (4) INSS e ISS da obra e os custos efetivos de construção e reforma substancial, diretos e indiretos, englobando custos de engenharia, arquitetura e todos e quaisquer projetistas e assessores envolvidos em cada projeto, inclui ainda todo e qualquer desembolso direta ou indiretamente

	relacionado ao desenvolvimento ou execução das obras dos Ativos Imobiliários, como a aquisição de terreno, custos com cartório e ITBI, contratação de construtora, consultores e assessores diversos cujos serviços sejam úteis ou necessários ao desenvolvimento ou construção dos Ativos Imobiliários, custos com fiscalização e gerenciamento de obra, reembolso das despesas de aprovação, custos com deslocamento para diligências, visitas e vistorias nas obras, contratação de prestadores de serviços e aquisição de materiais, bens e insumos necessários à execução das obras; e (e) Despesas Extraordinárias, conforme definida acima.
“IPCA”	o “Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo”, divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo e que adote metodologia de apuração e cálculo semelhante;
“Lei 8.668/93”	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e suas alterações posteriores;
“Patrimônio Líquido”	soma do disponível, mais o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades;
“Política de Investimentos”	a política de investimento adotada para a Classe de que trata o item 23 e seguintes do Anexo Descritivo da Classe;
“Prestadores de Serviços Essenciais”	quando referidos, em conjunto e indistintamente, Administrador e Gestor;
“Regras CCBC”	Significam as regras de arbitragem da CCBC.
“Resolução CVM 160”	Resolução CVM nº 160, de 23 de julho de 2022, e suas alterações posteriores;
“Resolução CVM 175”	Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, e suas alterações posteriores;
“SPB”	O Sistema de Pagamentos Brasileiro;
“Subclasses”	a Subclasse A e Subclasse B quando referidos em conjunto;
“Subclasse A”	é a Subclasse tipo A cujas características estão descritas na seção das Taxas do anexo deste Regulamento;
“Subclasse B”	é a Subclasse tipo B cujas características estão descritas na seção das Taxas do anexo deste Regulamento;
“Taxa de Administração”	a taxa cobrada da Classe para remunerar o Administrador e os prestadores dos serviços por ele contratados;
“Taxa de Gestão”	a taxa cobrada da Subclasse B para remunerar o Gestor e os prestadores dos serviços por ele contratados;
“Taxa de Performance”	valor devido ao Gestor, calculado sobre o retorno excedente obtido pelo Fundo em relação Investimento Imobiliário no respectivo Ativo Imobiliário atualizado pelo Hurdle Rate, incidente exclusivamente sobre as Cotas da Subclasse B, sendo 20% do excedente destinados ao Gestor, limitada a 5,5% do valor bruto do Desinvestimento.
“Tribunal Arbitral”	Significa o tribunal arbitral disposto no item 5 da parte geral do Regulamento;
“Renúncia Motivada”	significa a definição prevista no item 18 do Anexo.

Assinado eletronicamente por:
Mariana Guerra Cintra
CPF: 370.330.888-50



Assinado eletronicamente por:
Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
CPF: 052.718.287-78




(11) 3030-7177



vortx.com.br



Rua Gilberto Sabino, 215, 4º andar | 05425-020 |
Pinheiros | São Paulo | SP

ANEXO III

Estudo de Viabilidade

ESTUDO DE VIABILIDADE
RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA
1ª EMISSÃO DE COTAS

1 – Introdução e Estrutura do Fundo

1.1 - Introdução

Este estudo de viabilidade (“**Estudo**” ou “**Estudo de Viabilidade**”) da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do fundo **RAIZZ UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica mantido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil do Ministério da Fazenda (“**CNPJ**”) sob o nº 62.864.543/0001-04 (“**Primeira Emissão**”, “**Cotas**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente), foi elaborado pela **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede Avenida Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, bairro Funcionários, na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, CEP 30.112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025 na qualidade de gestor do Fundo (“**Gestor**”), com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão.

Para este Estudo fora adotadas informações, dados e premissas amplamente aceitas pelo mercado. Entretanto, várias delas envolvem projeções e estimativas feitas de boa-fé, mas que podem não se mostrar verdadeiras. Assim, o Estudo de Viabilidade não deve, em nenhuma hipótese, ser entendido como garantia de rentabilidade ou performance, que podem ser afetados por diversos fatores de risco, devidamente descritos no prospecto. O Gestor não será, em hipótese alguma, responsabilizado por eventos ou circunstâncias que afetem ou possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

O ativo a ser potencialmente investido pelo Fundo está em processo de diligência legal e técnica por consultores especializados. O imóvel que pode vir a ser adquirido pelo Fundo é um terreno sem edificações, e foi objeto de avaliação por empresa especializada, que concluiu por valor de mercado compatível com o preço de aquisição negociado.

1.2 – Estrutura do Fundo

O Fundo foi constituído como um condomínio fechado, de acordo com a Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“**Resolução CVM 175**”), do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 (“**Anexo Normativo III**”), e poderá investir em um projeto logístico com aproximadamente 52.000 m² de ABL, a ser edificado em um terreno de aproximadamente 140.000 m² (“**Raizz Uberlândia**”).

O Fundo tem prazo de duração de 7 anos, podendo ser prorrogado pela assembleia geral de cotistas (“**Assembleia Geral de Cotistas**”).

O Fundo será monoativo, ou seja, tem o objetivo inicial de aplicar seu patrimônio no projeto Raizz Uberlândia. Entende-se que o atual cenário projetado de redução de taxas de juros cria um ambiente propício para a construção de um empreendimento dessa natureza, cuja fase de desinvestimento ocorrerá em um cenário de taxas de juros provavelmente mais baixas, permitindo um menor *cap* de saída e, por consequência, um maior ganho na venda do ativo.

A escolha do projeto Raizz Uberlândia ocorreu após negociações com a Supporte Armazenagem, Vendas e Logística Integrada Ltda (“**Supporte**”) que demanda um galpão logístico com características específicas para receber sua operação de Uberlândia. A Raizz negociou, então, uma operação de *built to suit*, por meio da qual construirá o galpão sob medida, e o locará à Supporte por um período de 15 anos por meio de contrato atípico (“**Contrato de BTS**”). Nesse processo de negociação, foi realizado estudo mercadológico, que identificou a cidade de Uberlândia como promissora para um projeto logístico, considerando a alta demanda da região, baixa vacância, localização central no Brasil para atender diversas cidades e estados próximos, pujança econômica e baixa disponibilidade de galpões logísticos Triple A.

A tese de investimento do projeto Raizz Uberlândia envolve a construção de um galpão logístico já locado na modalidade *built to suit* à Supporte, o recebimento do aluguel durante um período do contrato e a posterior venda do imóvel, com ganho, em um momento macroeconômico que se mostre vantajoso, com taxas de juros potencialmente mais baixas que as atuais.

NA DATA DESTE ESTUDO DE VIABILIDADE, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTE O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ- DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DOS RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DA CLASSE OU DA GESTORA EM RELAÇÃO À EFETIVA APLICAÇÃO DOS RECURSOS OBTIDOS NO ÂMBITO DA OFERTA, CUJA CONCRETIZAÇÃO DEPENDERÁ, DENTRE OUTROS FATORES, DA EXISTÊNCIA DE ATIVOS DISPONÍVEIS PARA INVESTIMENTO PELA CLASSE. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O retorno potencial do projeto foi calculado com base no método de capitalização de renda, com base nas premissas indicadas no tópico próprio. Esse cálculo considera todas as entradas (aportes, aluguel, venda do ativo e eventuais receitas financeiras) e saídas (*capex*, taxas devidas ao administrador e gestor, etc) projetadas para o projeto, gerando um fluxo de caixa projetado, com base no qual é calculado o retorno estimado do projeto.

Os recursos captados através da Oferta corresponderão ao capital necessário para execução do projeto Raizz Uberlândia e custos operacionais da Oferta e do Fundo durante o período de obras. Os aportes serão feitos no curso da obra, seguindo a necessidade de *capex* da obra.

O Fundo não terá qualquer alavancagem.

A Oferta compreende o valor de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).

1.3 – Custos do Fundo

1.3.1 - Despesas da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta	Montante R\$ ⁽¹⁾⁽²⁾
Comissionamento	60.000
Tributos sobre o Comissionamento	5.790
Assessores Legais	150.000
CVM - Taxa de Registro	48.000
ANBIMA - Taxa de Registro FII + Subclasses	1.448,40
TOTAL A SER PAGO PELO FUNDO	265.238
TOTAL	265.238

1.3.2 - Despesas para aquisição do terreno:

Advogados, cartório e outras despesas	1%
ITBI	2%

1.3.4 - Despesas Recorrentes do Fundo:

Taxa	%	Base de Incidência	Credor	Piso/Limitador
Taxa de Administração e Custódia	0,18% a.a.	PL do Fundo	Administrador/Custodiante	Mínimo mensal de R\$ 18.000 nos 12 primeiros meses, passando a R\$ 22.000 a partir do 13º mês.
Taxa de Gestão Subclasse A	1% a.a.	PL do Fundo	Gestor	Limitado a 10% dos aluguéis recebidos pelo Fundo no período de apuração
Taxa de Gestão Subclasse B	0% a.a.	N/a	N/a	N/a
Taxa de Performance Subclasse A	20%	Retorno ao cotista que superar IPCA + 7,5% a.a. na venda do imóvel	Gestor	Limitado a 5,5% do valor bruto da venda do ativo
Taxa de Performance Subclasse B	0%	N/a	N/a	N/a
Outras Despesas do Fundo	0,05% a.a.	PL do Fundo	Diversos	N/a

A sistemática e detalhamento do cálculo das taxas encontram-se no regulamento do Fundo.

2. – Análise de Viabilidade do Raizz Uberlândia

2.1 - Minas Gerais

Minas Gerais ocupa posição de destaque no cenário nacional por sua dimensão territorial, relevância econômica e diversidade de atividades produtivas. Localizado na região Sudeste, o estado é o segundo mais populoso do Brasil e apresenta uma economia robusta, com forte presença da mineração, siderurgia, agropecuária e geração de energia, além de crescente participação nos setores de serviços e tecnologia. Em 2021, o Produto Interno Bruto mineiro alcançou R\$ 857,6 bilhões, posicionando-se como a terceira maior economia do país, reforçando sua relevância no contexto brasileiro.

Os indicadores sociais de Minas Gerais também se destacam, refletindo investimentos em saúde, educação e infraestrutura. A expectativa de vida no estado atingiu 75,7 anos em 2021 e a taxa de alfabetização ultrapassou 94% em 2021. Tais resultados demonstram não apenas o dinamismo econômico, mas também os avanços sociais que reforçam a qualidade de vida da população mineira.

Além desses fatores, o estado também se destaca no campo da **logística**, aproveitando sua localização estratégica no coração do Sudeste para conectar importantes polos consumidores e produtivos do país, com fácil acesso a São Paulo, Rio de Janeiro, Espírito Santo e ao Centro-Oeste. Segundo o relatório da EREA do 2º trimestre de 2025, Minas Gerais conta com **96 condomínios logísticos** e aproximadamente **3,9 milhões de m² de Área Bruta Locável (ABL)**, apresentando taxa de vacância de apenas **5%**, a menor entre os principais mercados do Brasil e significativamente abaixo da média nacional de **7,7%**. Esse

desempenho evidencia a solidez da demanda por espaços logísticos no estado e reforça Minas como um dos mercados mais atrativos e resilientes para investimentos no setor.

O dinamismo econômico, aliado aos indicadores sociais e à relevância logística, fazem de Minas Gerais um dos estados mais estratégicos do Brasil. Sua localização central, a diversidade produtiva e a baixa vacância de galpões reforçam o potencial de crescimento do estado, consolidando-o como um destino privilegiado para negócios e investimentos no mercado imobiliário e logístico.

2.2 - Uberlândia

Uberlândia é reconhecida como a principal cidade do Triângulo Mineiro e um dos maiores polos de desenvolvimento econômico do interior do Brasil. Com cerca de **700 mil habitantes**, o município é a **segunda maior cidade de Minas Gerais** e, em 2021, concentrou o **4º maior PIB entre as cidades do interior do país**, reforçando sua relevância no cenário nacional. Além disso, detém o **3º maior IDH do estado**, refletindo não apenas dinamismo econômico, mas também qualidade de vida e infraestrutura social.

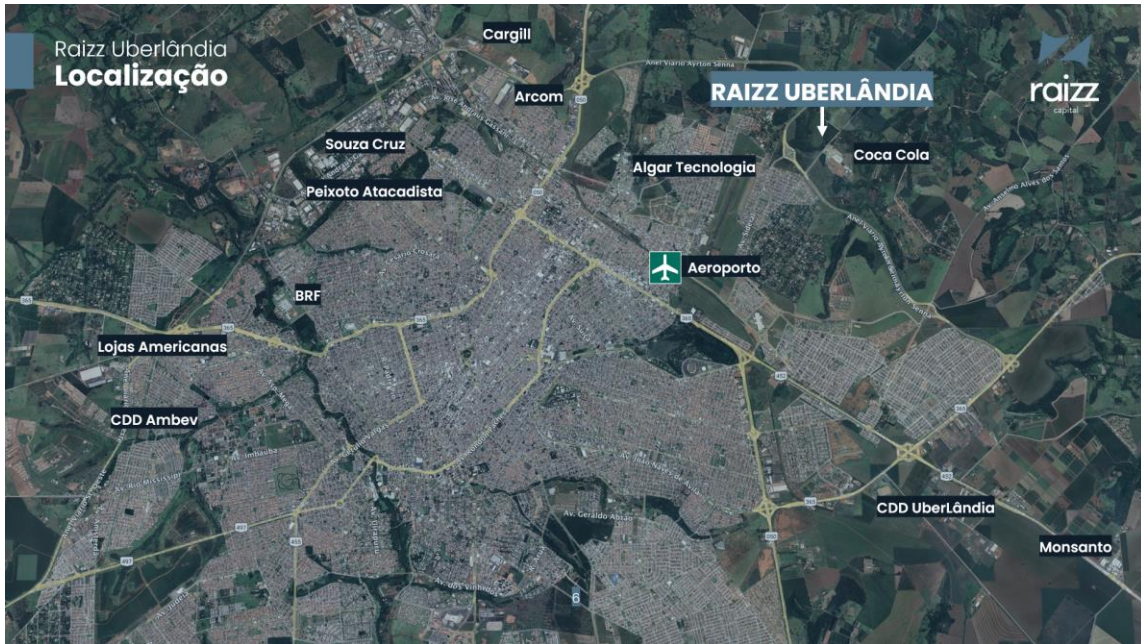
A localização estratégica é um dos grandes diferenciais de Uberlândia. Situada no coração do Brasil, a cidade mantém ligação direta com os principais centros econômicos do país — São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Brasília — e está inserida em um raio de influência que abrange **parte relevante do PIB nacional em até 600 km de distância**. Essa posição privilegiada, somada à infraestrutura de transporte rodoviário, ferroviário e aéreo, consolida o município como um verdadeiro hub logístico.

Reconhecida nacionalmente como **polo de excelência em logística**, Uberlândia tem unidades de grandes atacadistas e de importantes empresas nacionais e multinacionais, como **Cargill, Casas Bahia, Algar, Monsanto, Petrobras, BR Foods, Souza Cruz, Coca-Cola e Ambev**. Essa concentração de empresas reforça a atratividade da cidade para investimentos, ao mesmo tempo em que impulsiona o crescimento econômico regional.

Combinando localização estratégica, ambiente de negócios competitivo e forte presença empresarial, Uberlândia se consolida como uma das principais potências logísticas e econômicas do Brasil, oferecendo um ecossistema favorável para o desenvolvimento de novos empreendimentos e oportunidades de investimento.

2.3 - O Projeto

O Raizz Uberlândia é um projeto imobiliário logístico localizado na cidade de Uberlândia/MG, em um terreno de aproximadamente 140.000 m² (cento e quarenta mil metros quadrados). Segue imagem do terreno:



O projeto contempla a construção de um **galpão logístico seco**, com aproximadamente **52.500 m²**, no padrão **Triple A** e modelo **cross-dock**. O desenvolvimento será realizado na modalidade **built to suit** para a empresa **Suporte Logística**, que ocupará o imóvel por um período de **15 anos**.

Apesar de se tratar de um contrato built to suit, o ativo foi concebido com **ampla flexibilidade**, permitindo eventuais adaptações futuras e até mesmo a possibilidade de **divisão em módulos menores**, caso, ao término do contrato, a Suporte não opte pela renovação.

Na imagem abaixo é possível visualizar mais detalhes do projeto:

Raizz Uberlândia
Projeto

Um Empreendimento Triple A

Tipo de Operação

- Cross Docking

Área Bruta Locável (ABL)

- Total: 52.548,52 m²
- Galpão: 46.857,92 m²
- Marquise: 2.438,40 m² (6m em cada lado)
- Mezanino: 1.084,20 m²
- Portaria com eclusa: 484,00 m²
- Área Técnica: 100,00 m²
- Apoios: 1.584,00 m²

Layout e Dimensões

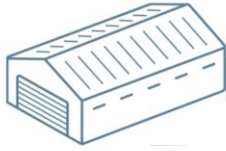
- Planta: 202,50 m x 230,00 m
- 56 docas + 4 rampas
- Pé-direito: 12 metros


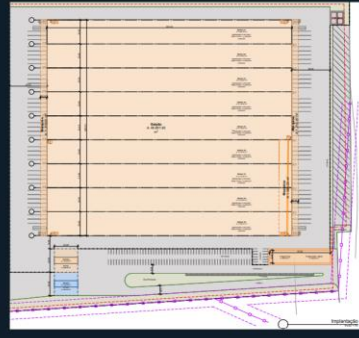
Infraestrutura

- Piso industrial com capacidade de 6 ton/m²
- Nivelado a laser

Estacionamento

- 108 vagas externas (veículos leves)
- 31 vagas externas (veículos pesados)
- 12 vagas internas (veículos leves)
- 115 vagas externas (motos)



2.4 - Grupo Suporte Logística

O Grupo Suporte Logística

O Grupo Suporte Logística, há mais de 20 anos, é uma solução completa de logística integrada no país, oferecendo transporte multimodal, gestão de parceiros e operação de armazéns em modelo asset light. A companhia apresenta crescimento consistente de faturamento e projeta para 2025 uma receita superior a R\$ 330 milhões, refletindo a robustez de sua estratégia de expansão. Entre seus clientes estão grandes companhias globais, como BIC e BAT, que reforçam a confiança na qualidade e na eficiência de seus serviços. Com presença em polos estratégicos como Manaus, Suape e Uberlândia, além de um forte compromisso com tecnologia, governança e ESG, a Suporte Logística consolida-se como um player diferenciado no mercado brasileiro.

2.5 - Viabilidade do Projeto

A obra será contratada com previsão de preço máximo garantido (“**PMG**”), com aportes de capital distribuídos ao longo de 13 meses. O contrato de built to suit (“**BTS**”) estabelece um aluguel mensal inicial de R\$ 1.130.000,00, sujeito a reajuste anual pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”). Com base nas premissas financeiras apresentadas e considerando a alienação do ativo no mês 42 (equivalente a 29 meses após a conclusão da obra), a Taxa Interna de Retorno (“**TIR**”) real projetada para o investidor da Subclasse A é de 14,0%, enquanto da Subclasse B é de 12,20% a.a., já líquida das taxas do veículo de investimento e desconsiderando os efeitos inflacionários.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Segue tabela de sensibilidade da Taxa Interna de Retorno (TIR) considerando a sensibilidade do Cap Rate de Venda:

A Tabela da Subclasse A considera a TIR sem a incidência da taxa de gestão e da taxa de performance. Já a Tabela da Subclasse B considera a cobrança da taxa de gestão de 1% a.a. e da taxa de performance de 20%, com hurdle de IPCA + 7,5% a.a.

TIR Real a.a. Sensibilidade - Cap Rate Venda (Subclasse A)					
	Cap Rate de Venda				
	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
	16,32%	15,18%	14,09%	13,05%	12,05%

TIR Real a.a. Sensibilidade - Cap Rate Venda (Subclasse B)					
	Cap Rate de Venda				
	7,50%	7,75%	8,00%	8,25%	8,50%
	14,04%	13,10%	12,20%	11,35%	10,53%

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO ACIMA, NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NESSE ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

30 DE SETEMBRO DE 2025

DocuSigned by:

André Szarbi

5412269E4F24487...

Assinado por:

Guilherme Magalhães Nunes

8C45BA6034104B8...

Raizz Gestão de Recursos Ltda.