

# ANÚNCIO DE INÍCIO

## DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 61.667.274/0001-23

Código ISIN Subclasse A nº BR00SFCTF007

Código ISIN Subclasse B nº BR00SFCTF015

Código de Negociação Subclasse A: 6230125SA1

Código de Negociação Subclasse B: 6230125SB1

Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento de Atuação: Logística  
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/186, em 21 de junho 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 ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ/MF") sob o nº 61.667.274/0001-23 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), 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 CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório sob o nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, na qualidade de administradora da Classe ("**Administradora**") e a **RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada, com sede na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, na Av. Getulio Vargas, nº 258, sala 1502, CEP 30112-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025 ("**Gestora**" e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os "**Ofertantes**"), em conjunto com a **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("**Coordenador Líder**") comunicam, por meio do presente anúncio de início ("**Anúncio de Início**"), a 1ª (primeira) emissão de cotas da Classe ("**1ª Primeira**") nominativas e escriturais em classe e série únicas, com duas subclasses, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução CVM 160, na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do regulamento em vigor ("**Regulamento**") e na legislação vigente ("**Oferta**"), de, 150.000 (cento e cinquenta mil) cotas subclasse A e cotas subclasse B, em sistema de vasos comunicantes, de classe única do Fundo, todas nominativas e escriturais ("**Cotas Subclasse A**" e "**Cotas Subclasse B**", e em conjunto denominadas "**Cotas**"), pelo valor nominal unitário de R\$1.000,00 (mil reais) por cada Cota ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante total da Oferta de até ("**Volume Total da Oferta**"):

## R\$150.000.000,00

(cento e cinquenta milhões de reais)

\*observado o sistema de vasos comunicantes, em que a quantidade de Cotas Subclasse A e/ou Cotas Subclasse B, conforme o caso, será compensada da quantidade total de Cotas previstas acima, observado o procedimento de alocação a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e de forma discricionário por esta, na forma definida nos documentos da Oferta, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Total da Oferta.

O Fundo investirá, primordialmente, em um projeto localizado em Curitiba, Paraná, onde será desenvolvido uma área bruta locável (ABL) de 21.024m<sup>2</sup>, distribuída em 11 módulos. O imóvel está localizado na Rua Elias Pedro Saade, nº 255 – Arujá, São José dos Pinhais/PR, CEP 83020-455, em um valor estimado de R\$42.000.000,00 (quarenta e dois milhões de reais). Sem prejuízo desse ativo alvo, o Fundo poderá alocar recursos em outros ativos imobiliários, nos termos da política de investimento, em caso de melhor oportunidade, inviabilidade ou atraso do projeto, ou para fins de diversificação e gestão de liquidez.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no Regulamento do Raizz Desenvolvimento III Fundo De Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada.

### **I. CRONOGRAMA**

---

Segue, abaixo, um cronograma tentativo das etapas da Oferta, informando seus principais eventos:

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Protocolo do Pedido de Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início	21/07/2025
2	Início da Subscrição de Cotas	21/07/2025
3	Encerramento da Subscrição de Cotas	15/01/2026
4	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	Até 18/01/2026

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio (incluindo as datas de realização dos procedimentos de alocação e liquidações da Oferta), a critério 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 da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento de comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

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

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

## II. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO E INFORMAÇÕES DA OFERTA

Os documentos da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3:

- (i) **Administrador e Coordenador Líder:** <https://www.vortex.com.br/investidor/fundos-investimento/operacao?cnpj=61.667.274/0001-23> (neste website clicar em "Documentos", e, então, clicar na opção desejada);
- (ii) **Gestora:** <https://raizzasset.com.br/>.
- (iii) **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 de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160", preencher o campo "Emissor" com "Raizz Desenvolvimento III Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).
- (iv) **B3 e Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento" clicar em "Fundos registrados", buscar por e acessar "RAIZZ DESENVOLVIMENTO III FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

## III. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações e esclarecimentos a respeito da distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou à CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início e no Regulamento. Adicionalmente, os termos que não estejam definidos neste Anúncio de Início terão o mesmo significado que lhes for atribuído no Regulamento, conforme aplicável.

**A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO NOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

**O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DA 1ª EMISSÃO DISTRIBUÍDAS.**

**FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.**

**OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DO REGULAMENTO.**

A data deste Anúncio de Início é 21 de julho de 2025.



**COORDENADOR LÍDER E  
ADMINISTRADOR**



**GESTORA**

