

LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme art. 23 da Resolução nº 160, 13 julho de 2022.

Informações Essenciais - Oferta Pública de Distribuição Primária 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

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

ALERTA

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	responsabilidade ilimitada	N/A
	<input checked="" type="checkbox"/> falta de liquidez	A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
	<input checked="" type="checkbox"/> produto complexo	A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção "Fatores de Risco" do Prospecto.
Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático	A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da oferta. Há restrições à revenda das cotas.	

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
A. Valor Mobiliário		Seção do Prospecto
a.1) Quantidade ofertada	1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) de Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, em sistema de vasos comunicantes, da 1ª emissão da Classe Única Responsabilidade Limitada do Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário.	Capa do Prospecto
a.2) Preço unitário	R\$ 100,00 (cem reais) por Cota.	Seção 2.5

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.3) Montante ofertado (=a.1*a.2)	R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais).	Capa do Prospecto
a.4) Lote suplementar	Não.	N/A
a.5) Lote adicional	Não.	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de balcão da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (" Balcão B3 ").	Seção 2.4
Código de negociação	Código de Negociação das Cotas Subclasse A: 6359526SBA. Código de Negociação das Cotas Subclasse B: 6359526SBB.	Capa do Prospecto
B. Outras informações		
Emissor	RAIZZ RENDA UBERLÂNDIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO Classe de Cotas: Única, Subclasse A e Subclasse B.	Capa do Prospecto
Administradora	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. CNPJ nº 26.620.500/0001-88 https://www.vortex.com.br	Seção 14.1
Gestora	RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. CNPJ nº 53.617.632/0001-65 https://raizzasset.com.br/	Seção 14.1

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	O Fundo tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo 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 m ² , a ser edificado em um terreno de aproximadamente 140.000 m ² , destinado à locação para Supporte Armazenagem, Vendas e Logística Integrada LTDA., sociedade empresária limitada inscrita no CNPJ sob o nº 03.447.983/0001-05 (" Projeto ").	Seção 3.1

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre a gestora	O Fundo tem sua carteira gerida pela RAIZZ GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade limitada, com sede na cidade de Belo Horizonte, estado de Minas Gerais, na Avenida Getúlio Vargas, nº 258, sala 1502, bairro Funcionários, CEP 30.112-020, inscrita no CNPJ sob o nº 53.617.632/0001-65, devidamente autorizada à prestação	Seção 2.1

	de serviços de carteira de valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 22.958, de 16 de janeiro de 2025.	
Informações sobre o administrador	O Fundo é administrado 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 CNPJ sob o nº 22.610.500/0001-88, credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016.	Seção 2.1

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto Financeiro
Risco Relacionado ao Cumprimento do Contrato Built to Suit pelo Locatário e à Sua Saúde Financeira: Existe a possibilidade do locatário do contrato built-to-suit não cumprir integralmente obrigações, como aluguel e encargos, devido sua saúde financeira ou fatores externos. A inadimplência ou rescisão pode reduzir receitas, impactando distribuições e cotas.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de conflito de interesses: Atos envolvendo conflito dependem de aprovação prévia em Assembleia Geral de Cotistas, mas não há garantia de ausência futura de conflitos por parte do Administrador, Gestor ou Consultor. A concentração de funções e decisões pode impactar negativamente a Classe, inclusive em inadimplementos ou baixa rentabilidade.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de atrasos ou não conclusão das obras: A Classe poderá antecipar recursos para construção, mas atrasos ou interrupções por fatores climáticos, financeiros, administrativos ou operacionais do construtor podem postergar o início das receitas de locação, impactar a rentabilidade da Classe para conclusão dos empreendimentos.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco de aumento dos custos de construção: A Classe poderá antecipar recursos para obras, assumindo contratualmente eventual elevação de custos. Nessa hipótese, será necessário aportar valores adicionais para concluir os empreendimentos, podendo reduzir a rentabilidade esperada e exigir dos Cotistas suporte financeiro extra para viabilizar a finalização das construções.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor
Risco Tributário: fundos de investimento imobiliário são isentos sobre receita operacional se cumprirem regras legais, mas dividendos e ganhos de capital podem ser tributados. Mudanças na legislação, perda de benefícios fiscais, criação de novos tributos ou interpretação diversa das normas podem reduzir a rentabilidade da Classe.	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Média <input type="checkbox"/> Menor	<input checked="" type="checkbox"/> Maior <input type="checkbox"/> Médio <input type="checkbox"/> Menor

4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário

Mais Informações

Informações sobre a cota do Fundo de Investimento		
Principais características	O Fundo possui uma classe única de cotas dividida em 2 (duas) subclasses, Cotas Subclasse A e Cotas Subclasse B, que correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe, e terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate de cotas da Classe.	Seção 2.2
Prazo de duração do fundo	Prazo determinado com duração de 7 (sete) anos.	Seção 15.1
Restrições à livre negociação	Revenda restrita a investidores qualificados (observado o público-alvo de cada Subclasse de Cotas, conforme previsto no Regulamento).	Seção 7.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)	<input checked="" type="checkbox"/> Investidores Profissionais. <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados. <input type="checkbox"/> Público em Geral.	Seção 2.3
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade	Não aplicável.	N/A
Qual o valor mínimo para investimento?	1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais).	Seção 8.9
Como participar da oferta?	Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores formalizarão o Documento de Aceitação indicando a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial) e a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, de modo que o Investidor declara ciência das disposições do Regulamento.	Seção 8.5
Como será feito o rateio?	Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente.	Seção 8.5
Como poderei saber o resultado do rateio?	A ser informado individualmente aos potenciais investidores até 1 (um) Dia Útil após o Procedimento da Alocação previsto para 18 de março de 2026.	Seção 5.1
O ofertante pode desistir da oferta?	A oferta é irrevogável e irretroatável. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, observado o disposto no Prospecto.	Seção 8.1
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.	Seção 15.2

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>Administradora e Coordenador Líder:</p> <p>https://www.vortex.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);</p> <p>Gestora:</p> <p>https://raizzasset.com.br/ (neste website clicar em "Fundos", "Raizz Renda Uberlândia Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", "Documento" e, então, clicar na opção desejada)</p> <p>CVM:</p> <p>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); e</p> <p>B3:</p> <p>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).</p>	Seção 5.1
Quem são os coordenadores da oferta?	VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificada.	Capa
Outras instituições participantes da distribuição	O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos do Contrato de Distribuição, convidar, por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas ou não junto à B3 para participarem do processo de distribuição das cotas.	Seção 8.5.
Procedimento de colocação	Melhores esforços.	Seção 2.1
Qual o período de reservas?	08 de outubro de 2025 até 22 de março de 2026.	Seção 5.1.
Qual a data da fixação de preços?	24 de setembro de 2025, qual seja a data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 5
Qual a data de divulgação do	23 de março de 2026.	Seção 5.1

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais Informações
resultado do rateio?		
Qual a data da liquidação da Oferta?	A data máxima de liquidação é até 24 de março de 2026.	Seção 5.1
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.	Seção 8.5
Quando poderei negociar?	A qualquer momento após a sua integralização.	Seção 7.1

