

**INFORMAÇÕES ESSENCIAIS - OFERTA PRIMÁRIA DE COTAS DA 1ª EMISSÃO DO
RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE
LIMITADA**

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.

ALERTAS

Risco de	<input checked="" type="checkbox"/> perda do principal	O investimento nas Cotas da Oferta Primária 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.
	<input type="checkbox"/> responsabilidade ilimitada	
	<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 Primária. 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 1ª 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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. 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	Cotas de Fundo de Investimento Imobiliário	Capa do Prospecto
a.1) Quantidade Ofertada	Até 125.000 (cento e vinte e cinco mil)	Capa do Prospecto
a.2) Preço Unitário	R\$ 1.000,00 (mil reais)* <small>*A Oferta não contará com taxa de distribuição primária. O Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão acima.</small>	Capa do Prospecto
a.3) Montante Ofertado	R\$ 125.000.000,00	Capa do Prospecto

1. Elementos Essenciais da Oferta		Mais Informações
a.4) Lote Suplementar	Não	-
a.5) Lote Adicional	Não	Capa do Prospecto
Qual mercado de negociação?	Mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão	Capa do Prospecto
Código de Negociação	RZZI11	Capa do Prospecto
B. Outras Informações		
Emissor	Nome do Fundo: Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada Classe de Cotas: Cotas de classe única	Capa do Prospecto
Administrador	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto
Gestor	Nome: BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM CNPJ: 59.281.253/0001-23 Website: www.btgpactual.com	Capa do Prospecto

2. Propósito da Oferta		Mais Informações
Qual será a destinação dos recursos da oferta?	Os recursos líquidos da Oferta serão aplicados, sob a gestão do Gestor, em linha com a política de investimento da Classe prevista em seu regulamento, nos Ativos Alvo. O Fundo tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Itajaí/SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda.	Seção 3

3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo		Mais Informações
Informações sobre o Gestor	A gestão da carteira da Classe é realizada pelo Administrador.	Seção 16.1 do Prospecto.
Informações sobre o Administrador	A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários, controlada integral do Banco BTG Pactual S.A, é a empresa do grupo dedicada à prestação de serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros.	Seção 16.1 do Prospecto.

	O Administrador administra, aproximadamente, R\$ 728,65 bilhões (dados da ANBIMA, divulgados em novembro de 2023), e ocupa posição entre os maiores administradores de recursos do Brasil, incluindo investimento multimercado, fundos de investimento em ações, fundos de renda fixa, fundos imobiliários, fundos de investimento em direitos creditórios e fundos de investimento em participações.	
--	---	--

Sumário dos Principais Riscos do Fundo	Probabilidade	Impacto financeiro
Risco Imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por diversos fatores, como: (i) fatores macroeconômicos, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas, (iii) mudanças socioeconômicas, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem o acesso aos imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, e (vi) a expropriação dos imóveis.	<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 Regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou que ainda não estejam concluídos e não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade.	<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 Relacionado à Aquisição de Imóveis: O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou direitos relativos a Imóveis por meio de investimento em participação em sociedades. Os investimentos podem ser ilíquidos e a análise realizada pelo Fundo pode não ser suficiente para protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências.	<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
Riscos Ambientais: Os Ativos Alvo estão sujeitos a riscos de: (i) descumprimento da legislação e demais questões ambientais; (ii) passivos ambientais; (iii) problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis; (iv) consequências indiretas da regulamentação. Essas hipóteses podem afetar negativamente o patrimônio, a rentabilidade e o valor das 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
Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis.	<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 é fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e o Anexo Normativo III e a parte geral da Resolução CVM nº 175.	Seção 2.1 do Prospecto
Prazo de duração do Fundo	<input type="checkbox"/> indeterminado <input checked="" type="checkbox"/> determinado	Seção 2.1 do Prospecto
Restrições à livre negociação	() Revenda restrita a investidores profissionais.	Seção 7.1 do Prospecto

	<p>(X) Revenda a investidores qualificados após decorridos 1 dia do final da oferta e observadas as restrições previstas no Regulamento.</p> <p>() Revenda ao público em geral após decorridos [] dias do final da oferta.</p> <p>() Parcelas com <i>lock-up</i> em ofertas destinadas a investidores não profissionais.</p> <p>() Não há restrições à revenda.</p>	
--	---	--

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Quem pode participar da oferta?	<input type="checkbox"/> Investidores Profissionais <input checked="" type="checkbox"/> Investidores Qualificados <input type="checkbox"/> Público em geral	Seção 2.3 do Prospecto
Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade.	Não Aplicável.	Seção 6.2 do Prospecto
Qual o valor mínimo para investimento?	No mínimo, 1 (uma) Cota, totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 1.000 (mil reais) por Investidor.	Seção 8.9 do Prospecto
Como participar da oferta?	Os Investidores, durante o Prazo de Colocação, deverão enviar seu Documento de Aceitação ao Coordenador Líder da Oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
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 8.4 do Prospecto
Como poderei saber o resultado do rateio?	Informado ao Investidor pelo Coordenador Líder até o Dia Útil subsequente à data do Procedimento de Alocação da Oferta (4 de setembro de 2024).	Seção 5 do Prospecto
O ofertante pode desistir da oferta?	Sim, nos casos de modificação, revogação e suspensão da Oferta, com a possibilidade de devolução de valores.	Seção 7.3 do Prospecto
Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada?	IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL, PIS e COFINS.	Seção 13; e Anexo I ao Prospecto
Indicação de local para obtenção do Prospecto	<p>(i) Administrador, Gestor e Coordenador Líder: https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria (neste website clicar em "Fundos BTG Pactual", em seguida "RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA" e então selecionar a opção desejada).</p> <p>(ii) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da</p>	Seção 15.2 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
	<p>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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).</p> <p>(iii) B3: https://www.b3.com.br/pt_br/institucional (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável” e selecionar “saiba mais”, clicar em “ofertas em andamento”, selecionar “Prospectos de Fundos de Investimento”, para acessar o “Prospecto Definitivo”; ou selecionar “Publicação de Ofertas Públicas” e, então, buscar pelo “RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA” para acessar “Prospecto Definitivo”, “Anúncio de Início”, “Lâmina” ou na opção desejada).</p> <p>(iv) Fundos.NET, administrado pela B3: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste <i>website</i> em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).</p>	
Quem são os coordenadores da oferta?	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM.	Seção 14.2 do Prospecto
Outras instituições participantes da distribuição	O processo de distribuição das Cotas não contará com outras instituições participantes da distribuição da Oferta.	N/A.
Procedimento de colocação	Melhores esforços	Seção 2.1 do Prospecto
Qual o período de reservas?	A Oferta não contará com período de reservas.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data da fixação de preços?	29 de fevereiro de 2024, qual seja a data do ato de aprovação da Oferta.	Seção 2.1 do Prospecto
Qual a data de divulgação do resultado do rateio?	4 de setembro de 2024.	Seção 5 do Prospecto

5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta		Mais informações
Participação na oferta		
Qual a data da liquidação da oferta?	Conforme Chamadas de Capital realizadas pelo Administrador.	Seção 5 do Prospecto
Quando receberei a confirmação da compra?	Até o dia útil imediatamente anterior à data de liquidação da oferta.	Seção 8.4 do Prospecto
Quando poderei negociar?	Na data definida no formulário de liberação a ser divulgado, posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização enviada pela B3.	Seção 2.4 do Prospecto