

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 1ª (PRIMEIRA)
EMISSÃO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 54.134.474/0001-55

Código ISIN nº BRRZICTF009 - Código de Negociação: RZZI11

**Tipo ANBIMA: FII Desenvolvimento para Venda Gestão Ativa - Segmento ANBIMA: Logística
Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/073, em 13 de março de 2024**

O RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 54.134.474/0001-55 ("Fundo"), o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira ("Administrador" ou "Gestor", em conjunto com o Fundo, os "Ofertantes"), estão realizando, com a intermediação do Administrador, na qualidade de coordenador Líder ("Coordenador Líder") a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo (respectivamente, "Cotas", "Classe" e "1ª Emissão"), nominativas e escriturais em classe e série únicas, que serão objeto de oferta pública de distribuição a ser realizada de acordo com as disposições estabelecidas na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), da 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 na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, bem como as disposições do regulamento do Fundo ("Regulamento") e na legislação vigente ("Oferta"), de, no mínimo, 80.000 (oitenta mil) Cotas e, no máximo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) de Cotas, pelo valor nominal unitário de R\$ 1.000 (mil reais) por cada Cota ("Preço de Emissão"), perfazendo o montante total da Oferta de até ("Volume Total da Oferta"):

R\$ 125.000.000,00

(cento e vinte e cinco 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.

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 80.000 (oitenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais) ("Volume Mínimo da Oferta" e "Distribuição Parcial", respectivamente), observado que a subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("Anúncio de Início"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, em conjunto com o Administrador e o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("Prazo de Colocação").

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas inscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,28 (três reais e vinte e oito centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição").

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG. ("Consultor Especializado"), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA") e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 13 DE MARÇO DE 2024 SOB O Nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/073, NOS TERMOS DA SEÇÃO II, DO CAPÍTULO IV DA RESOLUÇÃO CVM 160.

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 DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 12 A 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

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 DO FUNDO, 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 NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

ESTE PROSPECTO ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DO DO COORDENADOR LÍDER E DA CVM, CONFORME SEÇÃO 5.1 DESTES PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, AO GESTOR, AO COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.



**ADMINISTRADOR, GESTOR E
COORDENADOR LÍDER**

**CONSULTOR
ESPECIALIZADO**



A data deste Prospecto Definitivo é 13 de março de 2024.

ÍNDICE

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta.....	2
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	3
2.3. Identificação do público-alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	4
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
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	5
3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS	7
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente.....	8
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos 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.....	9
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	11
4. FATORES DE RISCO.....	12
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
5. CRONOGRAMA	33
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:	34
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	38
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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses	39
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	39
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).....	39
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	39
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	40
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas	41

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	44
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	45
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	45
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	45
8.4. Regime de Distribuição	45
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	47
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	47
8.7. Formador de Mercado	47
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável	47
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	47
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA.....	48
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	49
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	50
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 de oferta	51
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	52
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 pelos coordenadores 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.....	53
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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	57
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	59
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.	60

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....	61
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.	62
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.....	62
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	63
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.	64
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.	64
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.....	65
14.4. Declaração 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.....	65
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.	65
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.	65
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS	66
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS	68
16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo	69
16.2. Publicidade da Oferta	76
16.3. Tributação	77
ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160)	82
ANEXO II – ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA	Error!
Bookmark not defined.	
ANEXO III - INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO AO ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA.....	69
ANEXO IV - ESTUDO DE VIABILIDADE	70

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Cotas da 1ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

2.1. Breve descrição da Oferta

Fundo

O **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“**Fundo**”), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), constituído com classe única de Cotas, em regime fechado, de responsabilidade limitada de seus Cotistas (“**Classe**”), com prazo de duração de 7 (sete) anos contado da data da primeira integralização de Cotas, podendo ser prorrogado conforme assembleia geral de cotistas, regido pelo seu regulamento (“**Regulamento**”), constante do Anexo I deste Prospecto, pelas disposições legais e regulamentares aplicáveis, em especial (i) Resolução CVM 175, (ii) do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175 (“Anexo Normativo III”); (iii) a Lei 8.668; e (iv) o Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, conforme alterado de tempos em tempos (“**Código ANBIMA**”).

Uma vez que o Fundo é constituído com classe única de Cotas, todas as referências à “Classe” neste Prospecto serão entendidas como referências ao “Fundo” e vice-versa.

O Fundo é administrado e a carteira de investimentos da Classe é gerida pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“**Administrador**” e “**Gestor**”).

O Fundo conta, ainda, com os serviços de consultoria imobiliária especializada prestados pela **RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A.**, inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG (“**Consultor Especializado**”), visando assessorar o Fundo e o Administrador quanto aos potenciais investimentos ou desinvestimentos a serem realizados em relação aos bens integrantes do patrimônio do Fundo.

Para os fins da Resolução CVM 175, o Administrador é considerado como prestador de serviços essenciais do Fundo.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de *greenfield*, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“**SPE**” e “**Ativos Alvo**”).

Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 1ª (primeira) emissão da Classe (“**Cotas**”, “**1ª Emissão**” e “**Oferta**”, respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução CVM 160, a

Resolução CVM 175 e os termos e condições do Regulamento do Fundo e no anexo descritivo da Classe ("**Anexo**"). A Oferta foi registrada por meio do rito automático de distribuição previsto nos artigos 26, e 27 da Resolução CVM 160 em 13 de março de 2024.

A Oferta é realizada no Brasil, sob a coordenação do **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, acima qualificado ("**Coordenador Líder**").

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, devendo ser respeitado o Volume Mínimo da Oferta, nos termos da seção 2.6. deste Prospecto Definitivo na página 4 abaixo ("**Distribuição Parcial**").

Os termos e condições da Emissão e da Oferta, bem como a constituição do Fundo, foram aprovados em 29 de fevereiro de 2024 por meio do "*Instrumento Particular de Constituição do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" e rerratificados, em 11 de março de 2024, por meio do "*Instrumento de Alteração do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*" ("**Ato de Constituição e Aprovação da Oferta**" e "**Instrumento de Rerratificação ao Ato de Constituição e Aprovação da Oferta**"), os quais encontram-se anexos a este Prospecto na forma do Anexo II e Anexo III, respectivamente.

Prazo de Colocação

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, divulgado na forma do artigo 59, II, da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Início**"), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta ("**Prazo de Colocação**").

Caso a Oferta não seja cancelada, o Prazo de Colocação se encerrará na data da divulgação do Anúncio de Encerramento. Uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação de anúncio de encerramento da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 ("**Anúncio de Encerramento**").

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

As Cotas são de classe única; não resgatáveis; são nominativas e escriturais; e assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

Cada Cota da 1ª Emissão terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe, nos termos da legislação e regulamentação vigentes. A cada Cota da 1ª Emissão corresponderá a um voto nas Assembleias de Cotistas do Fundo.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta será destinada a investidores qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Investidores**" ou "**Investidores Qualificados**" e "**Resolução CVM 30**", respectivamente).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada ("**Resolução CVM 11**").

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Os Investidores interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 12 a 31 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo e a Classe está exposta, bem como aqueles relacionados à 1ª Emissão,

à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo e no Anexo da Classe.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“**DDA**”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“**B3**”).

As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário 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

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

Cada Cota, objeto da 1ª Emissão, tem preço de emissão equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais) por Cota (“**Preço de Emissão**”).

Caso seja distribuído o Volume Total da Oferta, após dedução das comissões e das respectivas despesas, é estimado que o Custo Unitário de Distribuição será de R\$ 3,28 (três reais e vinte e oito centavos) por Cota, de forma que o Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito da 1ª Emissão.

Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária das Cotas.

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O volume total da Oferta será de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“**Volume Total da Oferta**”), representado por até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas.

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

Será admitida a distribuição parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 80.000 (oitenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (“**Distribuição Parcial**” e “**Volume Mínimo da Oferta**”, respectivamente).

Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação **(i)** do Volume Total da Oferta; ou **(ii)** de montante igual ou maior que o Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume 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 da ordem de investimento, conforme o caso.

Caso o Volume 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) (“**Crítérios de Restituição de**

Valores”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Montante Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

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

A 1ª Emissão compreende o montante de até 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas.

2.7.1 Vedação à Colocação de Cotas para Pessoas Vinculadas em caso de Excesso de Demanda

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, 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 CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 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, do Gestor, do Administrador, do Consultor Especializado ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; **(iii)** funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(iv)** assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pelo Coordenador Líder, 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 ao Volume Total da Oferta. Nesse caso, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Volume Total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.

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 fator de risco “Risco de

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta” na página 14 deste Prospecto.

2.7.2 Subscrição e Integralização de Cotas

A subscrição das Cotas no âmbito da Oferta será efetuada mediante assinatura, pelo Investidor, do boletim de subscrição (“**Boletim de Subscrição**”), autenticado pelo Administrador, 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**” e em conjunto com Boletim de Subscrição e o Compromisso de Investimento, “**Documento de Aceitação**”), 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.

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.

A integralização das Cotas, no âmbito de cada Chamada de Capital, será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e de acordo com os procedimentos da B3. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

3. DESTINAÇÃO DE 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

Como resultado da Oferta, após o pagamento do comissionamento e dos demais custos da Oferta, conforme previsto no item 2.5 "*Valor Nominal Unitário e Custo de Distribuição*", na página 4 deste Prospecto, os recursos líquidos arrecadados com a integralização das Cotas serão utilizados em cumprimento à Política de Investimentos da Classe, mediante a aplicação em 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, em terreno urbano com área georreferenciada de aproximadamente 96.000m², objeto da Matrícula nº72.198 do Cartório do 1º Ofício de Itajaí – SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda ("**Projeto**"). Além disso, por dever de confidencialidade, não serão divulgados maiores detalhes acerca dos custos do Projeto.

A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento), por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos investimentos dos seguintes ativos ("**Outros Ativos**" e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os "**Ativos**"):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (iii) cotas de outros FII.

As disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("**DI**") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução CVM 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez ("**Ativos Financeiros de Liquidez**").

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.

CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DO PROJETO ACIMA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ALVO, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

NA DATA DESTES PROSPECTOS DEFINITIVOS, O FUNDO NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUALQUER ATIVO PRÉ-DETERMINADO COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA, DE MODO QUE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS ORA DESCRITA É ESTIMADA, NÃO CONFIGURANDO QUALQUER COMPROMISSO DO FUNDO OU DO GESTOR OU DO CONSULTOR ESPECIALIZADO 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 PELO FUNDO. ALÉM DISSO, POR DEVER DE CONFIDENCIALIDADE, NÃO SERÃO DIVULGADOS MAIORES DETALHES.

O Consultor Especializado da Oferta celebrou, na qualidade de promissário comprador, instrumento particular de promessa de compra e venda do imóvel objeto do Projeto, que têm como objetivo a aquisição pelo Consultor Especializado da participação dos vendedores no imóvel objeto do Projeto (“**Promessa de Compra e Venda**”). No âmbito da Promessa de Compra e Venda, o Consultor Especializado se comprometeu a adquirir o imóvel do Projeto, conforme as condições estabelecidas no instrumento supramencionado.

Neste contexto, a Classe potencialmente poderá vir a adquirir o imóvel do Projeto, por meio da assunção da posição contratual do Consultor Especializado na Promessa de Compra e Venda, conforme o item 3.4 do Regulamento do Fundo.

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

A potencial aquisição pela Classe do imóvel objeto do Projeto por meio da Promessa de Compra e Venda celebrada pelo Consultor Especializado 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 do item 10.1 do Anexo I do Regulamento.

Adicionalmente, a Classe poderá contratar sociedade para construção e desenvolvimento do Projeto, cujos sócios sejam também sócios do Consultor Especializado. 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 do item 10.1 do Anexo I do Regulamento.

A Classe poderá adquirir ou alienar, exclusivamente para fins de “zeragem” de posições pela Classe, de quaisquer Ativos de Liquidez (conforme abaixo definido), cuja contraparte ou emissor seja o Administrador, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, e, no caso de fundos de

investimento que se enquadrem na definição de Ativos de Liquidez, que sejam administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, bem como por suas pessoas ligadas, nos termos do artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, e/ou por sociedades de seus respectivos grupos econômicos, nos termos do inciso IV do artigo 12 e do artigo 31 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 do item 10.1 do Anexo I do Regulamento.

Conforme mencionado no parágrafo acima, "Ativos de Liquidez" significam os seguintes ativos de liquidez: (i) cotas de fundos de investimento de renda fixa ou títulos de renda fixa de liquidez compatível com as necessidades da Classe; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro nos papéis indicados no item "i" acima; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido da Classe; (v) compromissadas em títulos privados em ativos mobiliários ou imobiliários. Conforme previsto no Regulamento, as disponibilidades financeiras da Classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos Ativos de Liquidez.

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, nos termos do item 4.2, do Regulamento 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, por meio de transação com o Consultor Especializado, descrito no item 3.1 deste Prospecto Definitivo; e **(ii)** potencial contratação, pela Classe, de sociedade construtora e desenvolvedora dos Projeto, cujos sócios sejam também sócios do Consultor Especializado ("**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 ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com. 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.

Para maiores esclarecimentos sobre os riscos decorrentes das situações de Conflito de Interesses, vide os fatores de risco "Risco de Potencial Conflito de Interesses", "Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse" e "Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse", nas páginas 13 e 14 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

Na situação de apenas parte dos recursos almejados com a Oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, procurará destinar os recursos para os Ativos Alvo de melhor característica operacional-financeira, visando auferir rendimentos e/ou ganhos de capital, bem como proporcionar aos Cotistas a valorização de suas Cotas por meio do investimento. Ainda, o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, se manterá atento às operações com melhores condições de prazo, liquidez e garantias.

NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO

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 no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à Política de Investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo 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, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor 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 nº 160.

4.1. Riscos Relacionados à Oferta

4.1.1. Riscos de Maior Materialidade

Risco relacionado ao cancelamento da Oferta: Caso, por algum motivo a Oferta venha a ser cancelada pela CVM ou pelo Administrador, os valores eventualmente depositados pelos Investidores serão devolvidos integralmente, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

Risco de Distribuição Parcial ou não colocação do Volume Mínimo da Oferta: No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Cotas inicialmente ofertadas. Em caso de Distribuição Parcial, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação dos Documentos de Aceitação.

Caso o Volume 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 42 deste Prospecto.

Adicionalmente, caso seja atingido o Volume Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o Volume Total da Oferta, o Fundo terá menos recursos para investir nos Ativos Alvo e nos Ativos Financeiros de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade das Cotas. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Cotas distribuídas nesta 1ª Emissão será inferior ao Volume Total da Oferta.

Risco Relacionado à Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse

O Regulamento prevê que atos que configurem potencial Conflito de Interesses entre

a Classe e o Administrador e/ou Gestor dependem de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Especial de Cotistas, estes poderão ser implantados, mesmos que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco Relacionado à Não Aquisição de Ativos em Conflito de Interesse

A Classe poderá perder oportunidades de investimento em Ativos Alvo, caso o potencial Conflito de Interesses na aquisição de tais ativos não seja aprovada pela Assembleia Especial de Cotistas. Dessa forma, os recursos captados na Oferta poderão estar condicionados a incertezas quanto à aprovação da destinação de seus recursos pelos Cotistas na Consulta Formal. Nessa hipótese, os recursos captados com a integralização das Cotas deverão ser investidos em outros Ativos Alvos, que podem não ter sido identificados, de modo que a demora em os investir pode afetar negativamente o preço e a rentabilidade da Classe.

Risco da Construtora

A construtora dos projetos investidos pela Classe pode ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados aos 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, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos.

Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar impacto negativo nos resultados da Classe e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

4.1.2. Riscos de Média Materialidade

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 (inclusive das Cotas) no mercado secundário.

Riscos Relacionados à Liquidação da Classe

Existem eventos que podem ensejar a liquidação da Classe, conforme previsto no Regulamento e neste Prospecto Definitivo. Tendo isso em vista, na hipótese de liquidação da Classe, os Cotistas receberão os valores investidos de forma antecipada, frustrando a sua expectativa inicial, sendo que os Cotistas podem não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma remuneração proporcionada, até então, pela Classe. Ademais, ocorrendo a liquidação da Classe, poderá não haver recursos imediatos suficientes para pagamento aos Cotistas (por exemplo, em razão de o pagamento dos ativos integrantes da carteira da Classe ainda não ser exigível).

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados: Nos termos da Política de Investimento, a Classe poderá investir em Imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos imóveis para a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do imóvel e a efetiva transferência de titularidade para a Classe, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do imóvel à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores

dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

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.

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto: Este Prospecto contém informações acerca do Fundo 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 pelo Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, 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 do Administrador, do Consultor Especializado 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 o Fundo e os Cotistas. **A EXPECTATIVA DE RETORNO PREVISTA NESTE PROSPECTO E NO MATERIAL PUBLICITÁRIO DA OFERTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA AOS INVESTIDORES.**

Risco do Estudo de Viabilidade: As estimativas do Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido) foram elaboradas pelo Gestor e pelo Consultor Especializado 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 do Gestor e do Consultor Especializado 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.

4.1.3. Riscos de Baixa Materialidade

Risco de Potencial Conflito de Interesses entre o Coordenador Líder e o Administrador: Considerando que a distribuição está sendo realizada pelo Administrador, poderá existir um conflito de interesses no exercício das atividades de administração do Fundo e na distribuição das Cotas, uma vez que a avaliação do Administrador sobre a qualidade dos serviços prestados no âmbito da Oferta, bem como a eventual decisão de rescisão do Contrato de Distribuição, poderão ficar prejudicadas.

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 e 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 do Fundo.

Risco relacionado ao processo de alocação da Oferta: O processo de alocação das ordens de investimento apresentadas pelos Investidores por ordem de chegada poderá acarretar: (a) alocação parcial das ordens de investimento pelo Investidor, hipótese em que a ordem de investimento do Investidor poderá ser atendido em montante inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor e, portanto, o último Investidor poderá ter a sua ordem de investimento atendida parcialmente; ou (b) nenhuma alocação, conforme a ordem em que a ordem de investimento for recebida e processada.

4.2. Riscos Relacionados à Classe, ao Fundo e às Cotas

4.2.1. Riscos de Maior Materialidade

Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em Ativos Alvo, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos:

Riscos sistêmicos e do setor imobiliário e relacionados ao acirramento da competição no mercado imobiliário: O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária. Adicionalmente, a redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o preço dos imóveis, bem como dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência da exploração destes Imóveis. Ainda, o acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado. Tais fatores podem, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo.

Risco imobiliário: A eventual desvalorização dos Imóveis pode ser ocasionada por, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento e/ou alterações legislativas que impactem diretamente a região dos Imóveis, seja possibilitando a maior oferta de Imóveis (que, por sua vez, poderá, deprimir os preços de venda no futuro) ou que, eventualmente, restrinjam os possíveis usos e ocupações dos Imóveis, limitando assim sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a região onde os Imóveis se encontrem, como, por exemplo, o crescimento desordenado de habitações informais ou locais/serviços potencialmente inconvenientes (boates, bares, entre outros), que resultem em mudanças na vizinhança, afetando a área de influência para o uso pretendido, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos Imóveis, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos, como capacidade/viabilidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos Imóveis em que a indenização não reflita o ágio e/ou a

apreciação histórica, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco de regularidade dos Imóveis: O Fundo poderá adquirir indiretamente terrenos sem construção ou Imóveis que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. O Fundo, por meio dos prestadores de serviço, será responsável pela obtenção de todas as licenças devidas em relação às obras para garantir a sua regularidade. Referidos Imóveis somente poderão ser construídos e comercializados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção de licenças de obras e/ou da regularização dos referidos Imóveis poderá provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção na matrícula; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos Imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Risco relacionado à aquisição de Imóveis: O Fundo poderá ser titular de Imóveis ou direitos relativos a Imóveis a partir do investimento em participação e sociedades que tenham objeto social que se enquadre à Política de Investimentos do Fundo. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos Imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição de tais Imóveis. Podem, inclusive, existir questionamentos sobre a titularidade dos Imóveis e problemas nas respectivas cadeias dominiais, inclusive decorrentes do fato de que parte dos Imóveis foi adquirido de pessoas politicamente expostas. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos Imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando a limitação do escopo da diligência, podem haver débitos dos antecessores na propriedade dos Imóveis que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou, ainda, irregularidades nos Imóveis, incluindo irregularidade capazes de afetar a sua titularidade, que não tenham sido identificadas ou sanadas, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos sobre o imóvel, ou acionista de sociedades proprietárias de tais Imóveis ou direitos sobre o imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo, direta ou indiretamente; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição de determinado imóvel, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo em qualquer destas hipóteses os resultados auferidos pelo Fundo poderiam ser afetados e, por sua vez, também os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel: A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus imóveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação: Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo: (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de alugueis gerando despesas extraordinárias ao Fundo; e (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da lei do inquilinato, “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I – o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Alvo: Os Ativos Financeiros de Liquidez e Ativos Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Alvo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Alvo e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos: Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Risco de Outras Restrições de Utilização dos Imóveis pelo Poder Público: Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio Imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais Imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Ainda, é possível que o Fundo venha a adquirir ou tenha adquirido Ativos Alvo que no passado eram do Poder Público, tendo sido transferidos aos particulares por meio de títulos aquisitivos que tenham estabelecido determinadas restrições à sua utilização, restrições essas que poderão ser conflitantes com a destinação a ser dada pelo Fundo

aos Ativos Alvo, podendo ensejar questionamentos relacionados à sua titularidade e/ou à sua aquisição pelos antecessores do Fundo.

Riscos ambientais: Os Ativos Alvo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais -, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, 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 e/ou proprietários de Imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. 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 ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de Imóveis: O atraso ou a não conclusão das obras de Imóveis podem ser causados por diversos fatores exógenos ao Fundo, inclusive fatores climáticos, o que poderá afetar, por consequência, os prazos, termos e condições estimados para a exploração comercial de tais Imóveis. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas. Dentre tais fatores, ressalta-se o de contratação de terceiros (incorporadores, construtores e outros profissionais que se façam necessários) para execução das obras, que no decorrer do prazo poderão enfrentar problemas financeiros, societários, operacionais e/ou de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem igualmente causar a interrupção e/ou atraso das obras, bem como o aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos e condições previamente acordados, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de aumento dos custos das obras de empreendimentos imobiliários: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada aos Imóveis. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos Imóveis. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais nos referidos Imóveis para que estes sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos Imóveis.

Risco de insucesso dos empreendimentos imobiliários: O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de clientes para os empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Ativos Alvo, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas dos referidos empreendimentos. Adicionalmente, o insucesso dos empreendimentos imobiliários poderá acarretar custos adicionais – de manutenção e gestão imobiliária - ao Fundo, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

Risco de desvalorização dos Ativos Alvo: 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 Ativos Alvo. 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 pelo Fundo.

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior: Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração dos Ativos Alvo 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 referidos Ativos Alvo. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de obtenção das licenças necessárias para a execução das obras nos Imóveis e/ou não renovação de licenças necessárias para o uso e ocupação dos Imóveis: A não obtenção ou não renovação das licenças necessárias às obras, ao uso, ocupação e funcionamento dos Ativos Alvo pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos Imóveis. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados. Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos Ativos Alvo que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e existência de AVCB (Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros) válido atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção e prevenção de incêndios, serão regularmente obtidas e/ou mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes, podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os Ativos Alvo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização

em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento. Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o impedimento à utilização e ocupação dos empreendimentos.

Risco de exposição associados à venda de Imóveis: A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens Imóveis em certas regiões, e o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Alvo do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o preço de venda uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Alvo que integram o seu patrimônio. Além disso, os Imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de empreendimentos imobiliários nos setores residencial e não residencial, comercial, hoteleiro ou multiuso (misto), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Imóveis: Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de venda de bens Imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento dos valores de venda destes Imóveis. Se os Ativos Alvo objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada. Adicionalmente, o valor de mercado dos Ativos Alvo está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos Ativos Alvo poderá impactar de forma negativa a situação financeira do Fundo, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de arrendamento ou locação: O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos Imóveis que sejam alugados (e, eventualmente, arrendados), cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis (ou arrendamentos, caso aplicável) seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação (e de arrendamento, caso sejam celebrados), poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos do Fundo.

Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos Ativos Alvo, exemplificativamente, mas sem qualquer limitação: (i) obras de reforma ou acréscimos que interessem à estrutura integral dos Imóveis; (ii) obras destinadas à criação e manutenção das condições de habitabilidade dos Imóveis; (iii) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, conforme aplicável; e (iv) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e (v) despesas decorrentes da cobrança de alugueis em atraso e ações de despejo e/ou, revisionais, se for o caso. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Risco de sinistro e de desastres naturais: A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, tempestades ou inundações, pode causar danos aos Ativos Alvo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo os Ativos Alvo, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a

reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. 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, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo 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.

Riscos tributários: As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas, sujeitando o Fundo e/ou seus Cotistas a recolhimentos de tributos não previstos inicialmente. Essas alterações incluem, mas não se limitam, a (i) eventual extinção e/ou alteração dos requisitos para fruição de isenções fiscais, na forma da legislação em vigor; (ii) possíveis majorações na alíquota e/ou na base de cálculo dos tributos existentes; (iii) criação de tributos; bem como (iv) diferentes interpretações e/ou aplicação de regras tributárias por parte dos tribunais e/ou das autoridades governamentais, inclusive quanto às aplicações financeiras realizadas pela carteira do Fundo. Os efeitos de medidas de alteração fiscal não podem ser quantificados antecipadamente. Os rendimentos e ganhos líquidos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos do artigo 16-A da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. Não haverá, contudo, referida retenção na fonte em relação aos rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos Financeiros de Liquidez: (i) letras hipotecárias; (ii) certificados de recebíveis imobiliários (CRI); (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) 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.

Além disso, há a possibilidade de o Fundo não conseguir cumprir os requisitos ou manter as características descritas no artigo 3º, inciso III da Lei nº 11.033/04, que prevê isenção do Imposto de Renda na fonte e na declaração de ajuste anual para Cotistas pessoas físicas, nos termos da legislação vigente, caso (i) o Fundo tenha, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; (ii) as cotas do Fundo sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) o Cotista não deve deter 10% (dez por cento) ou mais do montante total de cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribuam direito ao recebimento de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. No caso de não atendimento a qualquer dos requisitos antes citados, os Cotistas pessoas físicas não serão elegíveis à isenção e estarão, potencialmente, sujeitos ao IRRF de 20% nas distribuições realizadas pelo Fundo.

Por fim, importante mencionar que existem discussões em andamento no Congresso Nacional objetivando alterar a legislação tributária, inclusive quanto às regras de tributação de investimentos nos mercados financeiro e de capitais brasileiro. Por exemplo, recentemente, o Governo publicou a Medida Provisória nº 1.184, de 28 de agosto de 2023 ("MP 1184"), que pretende alterar certas regras tributárias aplicáveis a investimentos nos mercados financeiros e de capitais. Dentre outras alterações, a redação inicial da MP 1184 pretende alterar os requisitos para fruição da isenção de Imposto de Renda aplicável aos Cotistas pessoas físicas, no sentido de (i) aumentar de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentos) o número de cotistas mínimo no Fundo; e (ii) alterar a redação atual de que as cotas precisam ser "admitidas" à negociação, para dispor que precisam ser "efetivamente" negociadas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Note que a MP 1184 tem vigência imediata, mas, de modo geral, a eficácia de suas disposições foi postergada para 01 de janeiro de 2024. As medidas provisórias se sujeitam a processos legislativos específicos, e o Congresso Nacional deverá avaliar e votar as proposições para sua posterior e eventual conversão em lei, sendo possível promover alterações na redação inicialmente proposta pelo

Governo Federal. Será importante, portanto, acompanhar a evolução da MP 1184 e de outros projetos de lei em discussão no Congresso Nacional e que poderão impactar a rentabilidade e ganhos decorrentes de investimentos no Fundo.

Risco de alteração das regras tributárias aplicáveis ao Fundo (artigo 2º da Lei nº 9.779/99): Regra geral, os rendimentos e ganhos auferidos pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao Imposto de Renda, desde que o Fundo não aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% das Quotas. O fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, nos termos da legislação tributária aplicável, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo Fundo, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível (e.g., IRPJ, Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido – CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social – PIS e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social - COFINS). Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos e rendimentos de seus Cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de desapropriação e/ou outras restrições de uso: De acordo com o sistema legal brasileiro, os Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo 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 os Imóveis sejam desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos Imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos Imóveis, 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.

Riscos de eventuais contingências decorrentes de demandas de processos administrativos ou judiciais e de eventuais reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietário, direto ou indireto, dos Ativos Alvo e no âmbito de suas atividades, inclusive em decorrência das construções, o Fundo poderá ser réu em processos administrativos e/ou judiciais, incluindo processos trabalhistas. Não há garantia de que o Fundo obtenha resultados favoráveis ou, ainda, que o Fundo terá reservas suficientes para defesa de seus interesses no âmbito administrativo e/ou judicial. Este fator de risco pode ser agravado pelo fato de os Imóveis possuírem um grande fluxo de pessoas. Essas pessoas estão sujeitas a uma série de incidentes que estão fora do controle do Fundo ou do controle do respectivo ocupante do imóvel, como acidentes, furtos e roubos, de modo que é possível que o Fundo seja exposto à responsabilidade civil na ocorrência de qualquer desses sinistros.

Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real: Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Ativos Alvo sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais. Tais ônus, gravames ou constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes imóveis pelo Fundo. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames previamente à aquisição dos respectivos Ativos Alvo pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade.

Riscos de aumento de custos de construção: O Fundo custeará as despesas para desenvolver, construir, expandir, reformar, de qualquer benfeitoria relacionada a cada um dos Imóveis que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo na proporção de sua participação nos respectivos ativos. Assim, o Fundo poderá, de forma direta ou indireta, contratualmente assumir a responsabilidade de

um eventual aumento dos custos de construção. Neste caso, o Fundo terá que aportar recursos adicionais para que os empreendimentos imobiliários sejam concluídos, o que poderá ser repassado aos Cotistas na forma de novas emissões de Cotas pelo Fundo.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Imóveis, o que poderá dificultar a capacidade de alienar os Imóveis ou renovar os arrendamentos: O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Imóveis nos quais o Fundo investe indiretamente poderá impactar a capacidade de alienação, arrendamento (ou renovação dos arrendamentos) de espaços de tais Imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial, de engenharia e de responsabilidade civil: Em caso de não contratação de seguro pelos eventuais locatários ou empreiteiros de obras dos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais Ativos Alvo, por força de decisões judiciais. No evento de sinistros durante a implementação de obras, com sua eventual paralisação, os prazos para entrega podem ser adversamente afetados. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Risco do processo de aquisição dos Ativos Alvo: A aquisição dos Ativos Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Alvo (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais Ativos Alvo poderá ser adversamente afetado e, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

4.2.2. Riscos de Média Materialidade

Risco relacionado à destituição sem Justa Causa do Consultor Especializado: Nos termos do Regulamento, na hipótese de os Cotistas deliberarem pela destituição ou substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, fica estabelecido que será devido o Consultor Especializado a Taxa de Desinvestimento. Caso a destituição do Consultor Especializado sem Justa Causa seja aprovada em Assembleia de Cotistas, os cotistas poderão ser afetados negativamente, tendo em vista que permanecerão obrigados a arcar com o pagamento da Taxa de Desinvestimento, bem como pela contratação de eventual novo consultor especializado. Neste cenário, o Fundo pode ter dificuldades em encontrar um consultor especializado substituto para assumir as atividades de consultoria do Fundo, o que pode impactar adversamente a execução da Política de Investimentos do Fundo.

Risco de Substituição do Gestor: A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem do Gestor e de suas equipes, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos. Uma substituição do Gestor pode fazer com que o novo Gestor, conforme o caso, adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Cotas.

Risco de Potencial Conflito de Interesses: Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o Representante de Cotistas dependem de aprovação prévia,

específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31, inciso IV do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175. Quando da formalização de sua adesão ao Regulamento, os Cotistas manifestam sua ciência quanto à contratação das seguintes entidades pertencentes ao mesmo conglomerado financeiro do Administrador: (i) o Gestor, para prestação dos serviços de gestão do Fundo e (ii) o Coordenador Líder e instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, para prestação dos serviços de distribuição de Cotas. Deste modo, não é possível assegurar que as contratações acima previstas não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais passivos e débitos nos Ativos Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo: Caso existam débitos (inclusive débitos de IPTU), processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estejam adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais ou extrajudiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos Ativos Alvo.

Riscos Institucionais: O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos Imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

4.2.3. Riscos de Menor Materialidade

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes: O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores em geral aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de Imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência,

no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar em perdas, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (iv) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo. Não será devido pelo Fundo e/ou pelo Gestor e/ou pelo Consultor Especializado ou por qualquer pessoa, incluindo os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e o Coordenador Líder, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças: O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos Imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Riscos Regulatórios: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Risco de crédito: Consiste no risco de os clientes dos empreendimentos imobiliários indiretamente desenvolvidos pelo Fundo não cumprirem suas obrigações de

pagamento. Eventos que afetem as condições financeiras de tais clientes, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos Financeiros de Liquidez do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Riscos relacionados à liquidez: Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação do Fundo.

Risco de Prazo de Duração: O Fundo possui Prazo de Duração determinado, que pode ser prorrogado por aprovação da Assembleia de Cotistas. Caso o Prazo de Duração seja insuficiente ou não seja prorrogado, o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, poderá ser forçado a iniciar estratégias de desinvestimento em momento não ideal de acordo com a conjuntura de mercado ao final do Prazo de Duração, o que poderá gerar a aceitação de condições menos favoráveis ao Fundo em referidas estratégias de desinvestimento, podendo afetar adversamente o retorno do Fundo.

Patrimônio Líquido Negativo. Os investimentos da Classe estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para a Classe e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pela Classe poderão fazer com que a Classe apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. O Administrador também não responde pelas obrigações assumidas pela Classe. É possível, portanto, que a Classe não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Riscos de alterações nas práticas contábeis: As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas: A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo,

incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo 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. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Risco jurídico: A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo 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.

Risco de desempenho passado: Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que o Gestor, o Consultor Especializado, o Administrador tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento: O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM, independentemente de deliberação, ou por deliberação dos Cotistas em Assembleia de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Risco de mercado relativo aos Ativos Alvo e aos Ativos Financeiros de Liquidez: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e 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 Alvo e dos Ativos Financeiros de Liquidez que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Alvo ou liquidar os Ativos Financeiros de Liquidez a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Risco de Mercado e de Flutuações no valor dos Ativos Alvo do Fundo: Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. A queda dos preços dos Ativos Alvo da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados. Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo poderá investir em um único Imóvel ou em poucos Imóveis de forma a concentrar o risco da carteira. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial.

Risco de indisponibilidade de caixa e de novas emissões e diluição: Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações e já tenha se utilizado de todo o montante do Capital Autorizado, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas Cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Não obstante a hipótese de indisponibilidade de caixa, o Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas (observado o Capital Autorizado), em que o exercício do direito de preferência pelos Cotistas dependerá da disponibilidade de recursos por parte do referido Cotista. Caso novas Cotas sejam emitidas (por aprovação em Assembleia Geral e/ou a partir do Capital Autorizado) pelo Fundo e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco operacional: Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros de Liquidez objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador, conforme orientação do Consultor Especializado. Portanto, os resultados do Fundo 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.

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções: O Fundo, o Administrador e o Consultor Especializado não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NESTE PROSPECTO 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.

A rentabilidade do Fundo encontra-se vinculada ao sucesso da Política de Investimento do Fundo: O investimento nas Cotas caracteriza uma aplicação em valores mobiliários de rentabilidade variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá preponderantemente da exploração e alienação de Ativos Alvo pelo Fundo. Nesse caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, diretamente, dos resultados do Fundo, provenientes, primordialmente do sucesso dos empreendimentos imobiliários desenvolvidos nos Imóveis indiretamente detidos pelo Fundo. Não há garantia de sucesso da implementação da

Política de Investimento, de forma que não é possível garantir qualquer rendimento vinculado aos investimentos e operações do Fundo.

Risco de governança e de concentração e pulverização: Não podem votar nas Assembleias de Cotistas: (a) o Administrador e/ou Gestor e/ou o Consultor Especializado; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor e/ou o Consultor Especializado; (c) empresas ligadas a Administrador e/ou o Gestor e/ou o Consultor Especializado, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, 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 e/ou dos Cotistas minoritários. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, 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, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco de restrição na negociação: Alguns dos Ativos Financeiros de Liquidez que compõem a carteira do Fundo, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento: O Gestor, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, conforme orientação do Consultor Especializado, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários similares aos investidos pelo Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, acabe por decidir alocar determinados empreendimentos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Risco de uso de derivativos: O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, do Administrador, do Consultor Especializado, ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor: O Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado, será o responsável pela implementação da política de investimentos do Fundo, podendo, para tanto, adquirir indiretamente (por meio do Fundo), a propriedade de Imóveis ou qualquer direito real

sobre estes Imóveis, ou forma de negócio permitido pela legislação e regulamentação aplicáveis, incluindo direito de superfície, usufruto e domínio útil. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo – bem como dos Ativos Financeiros de Liquidez – pelo Gestor, conforme orientação do Consultor Especializado.

Propriedade das Cotas e não dos Ativos Alvo: Apesar de a carteira do Fundo vir a ser constituída, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre qualquer dos ativos do Fundo. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Não existência de garantia de eliminação de riscos: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Consultor Especializado, do Coordenador Líder ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador e/ou do Consultor Especializado, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As perdas patrimoniais eventualmente incorridas pelo Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Cobrança dos ativos e possibilidade de perda do capital investido: Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da própria Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia de Cotistas. A Classe somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso a Classe venha a ser condenada. O Administrador, o Consultor Especializado, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pela Classe e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas. Dessa forma, a Classe poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Risco de decisões judiciais desfavoráveis: O Fundo poderá compor o polo passivo em ações judiciais. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas. Ainda, caso o Fundo venha a compor o polo passivo em tais ações judiciais, em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos Alvo.

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 NO FUNDO.

5. CRONOGRAMA

5. CRONOGRAMA

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

a) as datas previstas para o início e o 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 divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Prospecto Definitivo e da Lâmina Divulgação do Anúncio de Início	13/03/2024
2	Início das Apresentações para Potenciais Investidores	13/03/2024
3	Data de realização do Procedimento de Alocação	04/09/2024
4	Data Máxima para a Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/09/2024

As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, 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 160. 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, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”), Aviso ao Mercado e do Anúncio de Início.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO OU MODIFICAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM “ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTS. 70 E 69 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE

QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” DA SEÇÃO “RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA”.

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3:

- (i) Administrador, Gestor e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar “Fundos”, depois pesquisar pelo CNPJ e então localizar o documento desejado).
- (ii) 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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado).
- (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).
- (iv) Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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).

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 pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Subscrição, Chamadas de Capital e Integralização de Cotas

A SUBSCRIÇÃO DAS COTAS NO ÂMBITO DA OFERTA SERÁ EFETUADA MEDIANTE ASSINATURA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, pelo subscritor e autenticado pelo Administrador, 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.

As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Prazo de Colocação, conforme estipulado no item 5 “Cronograma Estimado da Oferta” deste Prospecto.

Durante o Prazo de Colocação, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão formalizar os Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações a

quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, e apresentá-lo ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) que é um Investidor Qualificado, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30; e (e) 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.

Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Consultor Especializado, identificar intenção de investimento nos ativos descritos no Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, proporcionais ou não, mediante notificação simultânea aos Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("**Chamada de Capital**"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos Documentos de Aceitação da Oferta.

As Chamadas de Capital de Cotas poderão ser realizadas (i) de forma desproporcional; e (ii) a todos os Cotistas do Fundo ou exclusivamente a determinados Cotistas, a exclusivo critério do Gestor.

A integralização das Cotas, no âmbito de cada Chamada de Capital, será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.

As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e de acordo com os procedimentos da B3. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Tendo em vista que a Oferta será realizada em regime de melhores esforços e que haverá a possibilidade de subscrição parcial das Cotas, caso findo o Prazo de Colocação das Cotas e tenham sido subscritas e integralizadas Cotas, conforme aplicável, em quantidade inferior ao Volume Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e serão devolvidos, se aplicável, no prazo de até 5 (cinco) dias úteis a contar da data de comunicação do cancelamento da Oferta, com base nos Critérios de Restituição de Valores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Caso (a) a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; e/ou (b) a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder até às 16h (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data do recebimento pelo Investidor da comunicação por escrito, em via física ou correio eletrônico, pelo Coordenador Líder a respeito da suspensão ou modificação da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, serão devolvidos, se aplicável, os valores integralizados, conforme aplicável, com base nos Critérios de Restituição de Valores.

Caso (a) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160; ou (b) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 67 a 69 da Resolução CVM 160; todos os atos de aceitação anteriores ou posteriores serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará aos investidores acerca do cancelamento ou revogação da Oferta, observadas as disposições da Resolução CVM 160, que poderá ocorrer, inclusive, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação. Nesses casos, 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, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

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; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

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

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.

No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado previsto no Regulamento, será assegurado (i) aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas, sendo certo que, a critério do Consultor Especializado, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

No caso de emissão de novas Cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.

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)

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

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo e que não haverá procedimento de coleta de intenções de investimento para formação do preço, o Preço de Emissão das Cotas foi definido considerando um valor por Cota que, no entendimento do Administrador e do Consultor Especializado, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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 no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

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

O investimento nas Cotas representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que 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. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de suas cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11. **Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "Fatores de Risco", nas páginas 12 a 31 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.**

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.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

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, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da oferta para melhorá-la em favor dos investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.

Nos termos do parágrafo terceiro do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido nesse Prospecto).

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 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 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, após obtido o respectivo registro 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 ou indeferir o requerimento do respectivo registro caso este ainda não tenha sido concedido.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE**

SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item "Condições Suspensivas" da Seção "Contrato de Distribuição" deste Prospecto Definitivo), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

A Oferta está submetida às Condições Precedentes (conforme abaixo definido) do "Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, em Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas de Emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada Do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças" ("**Contrato de Distribuição**"), conforme descritas na Seção 11.1, na página 53 deste Prospecto Definitivo.

Será admitida a Distribuição Parcial das Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, desde que respeitado o Volume Mínimo da Oferta. Dessa forma, a Oferta está condicionada à obtenção do Volume Mínimo da Oferta.

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 da Resolução CVM 30.

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

Os termos e condições da 1ª Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do Ato de Constituição e Aprovação da Oferta.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Cotas

Distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços, a ser realizada pelo Coordenador Líder, tendo por base o plano de distribuição, conforme artigo 49 da Resolução CVM 160, elaborado pelo Coordenador Líder, nos termos deste Prospecto.

Plano de Distribuição da Oferta

O Coordenador Líder, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizará a distribuição pública das Cotas, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, devendo assegurar: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem partes relacionadas, em detrimento de partes não relacionadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Definitivo, (iii) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco do público-alvo da Oferta, e (v) nos termos do artigo 79, §3º, da Resolução CVM 160, que os representantes do Coordenador Líder receba previamente exemplares dos Documentos da Oferta para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder deverá realizar a distribuição pública das Cotas conforme plano de distribuição fixado nos seguintes termos ("**Plano de Distribuição**"):

- (i) a Oferta é destinada a Investidores Qualificados;
- (ii) após a disponibilização do Prospecto Definitivo e a divulgação do Anúncio de Início, a Oferta esteve a mercado e poderão ser realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");
- (iii) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados deverão ser apresentados à

CVM, em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos do artigo 12, § 6º, da Resolução CVM 160;

- (iv) durante o Prazo de Colocação, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação, os quais são irrevogáveis e irretroatáveis, 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 pelo Coordenador Líder;
- (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) o Coordenador Líder da Oferta será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (viii) uma vez atingido o Volume Mínimo ou qualquer montante entre o Volume Mínimo e o Volume Total da Oferta, os Ofertantes poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento;
- (ix) será realizado 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 Volume Mínimo da Oferta foi atingido, bem como a alocação das ordens de investimento entre os Investidores. Caso seja verificada sobra de Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Cotas remanescentes discricionariamente;
- (x) 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;
- (xi) 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;
- (xii) 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 Emissão, sendo que, em qualquer caso, o valor do investimento será limitado àquele indicado no respectivo Documento de Aceitação) serão informados a cada Investidor pelo Coordenador Líder, por meio do seu respectivo endereço eletrônico indicado no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência;
- (xiii) o pagamento de cada uma das Cotas será realizado em atendimento às Chamadas de Capital, nos termos dos Documentos de Aceitação, não sendo permitida a subscrição de Cotas fracionadas, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e o Coordenador Líder liquidará as Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Prospecto Definitivo e no Contrato de Distribuição; e

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos dos artigos 13 e 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador 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 do Prospecto, nos termos da Resolução CVM 160.

Após iniciado o Prazo de Colocação, o Coordenador Líder: **(i)** verificará, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, a demanda pelas Cotas e o recebimento dos Documentos de Aceitação dos Investidores, observada a Aplicação Mínima Inicial, para conferir se: (a) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (b) o Montante Total da Oferta foi atingido; bem como se as ordens de investimento enviados por Pessoas Vinculadas serão cancelados; e **(ii)** conduzirão os respectivos procedimentos para alocação das Cotas entre os Investidores.

O Procedimento de Alocação seguirá casos critérios previstos neste Prospecto.

A liquidação física e financeira das Chamadas de Capital será realizada de acordo com os Documentos de Aceitação, observados os procedimentos operacionais da B3, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, sendo que os recursos recebidos na integralização serão recebidos e aplicados.

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

Não foi adotada dinâmica de coleta de intenções de investimento ou de determinação do preço da Oferta, que foi fixado nos termos descritos neste Prospecto.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário no DDA e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

As Cotas somente poderão ser negociadas 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.

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do formador de mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Administrador e do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000 (mil reais) por Investidor, com base no Preço de Emissão ("**Aplicação Mínima Inicial**").

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

O estudo de viabilidade elaborado pelo Consultor Especializado para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM 160 consta devidamente assinado pelo Consultor Especializado no Anexo IV deste Prospecto Definitivo a partir da página 70 deste Prospecto Definitivo (“**Estudo de Viabilidade**”).

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.

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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 de oferta

Relacionamento entre o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder com o Consultor Especializado

Na data deste Prospecto Definitivo, o Administrador, Gestor, o Coordenador Líder e o Consultor Especializado não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Administrador, Gestor, o Coordenador Líder e o Consultor Especializado 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, Gestor, Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Consultor Especializado, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo o Consultor Especializado vir a contratar com o Coordenador Líder 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.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Consultor Especializado presta os serviços de consultoria especializada a 3 (três) fundos de investimento imobiliário sob administração do Administrador, que somam patrimônio líquido agregado no valor de R\$ 758.511.424 (setecentos e cinquenta e oito milhões, quinhentos e onze mil, quatrocentos e vinte e quatro reais).

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 12, inciso IV do Anexo Normativo III à Resolução CVM 175.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DOS POTENCIAIS CONFLITOS DE INTERESSE ENTRE AS PARTES, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES" NA PÁGINA 16 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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 pelos coordenadores 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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, a Classe contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

Condições do Contrato de Distribuição da 1ª Emissão

O cumprimento, pelo Coordenador Líder, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição está inteiramente condicionado, mas não limitado, ao cumprimento e à integral satisfação, cumulativamente, das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a liquidação da Oferta ("Condições Precedentes"), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos Documentos da Oferta (conforme definido abaixo):

- (i) obtenção pela Classe, pela Administradora e pelo Consultor Especializado de todas e quaisquer aprovações societárias, governamentais, regulatórias, de terceiros, credores e/ou sócios que sejam consideradas necessárias à celebração, validade, boa ordem, transparência, eficácia e exigibilidade de todos e quaisquer negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição e nos demais Documentos da Oferta (conforme definido abaixo). As aprovações descritas acima deverão estar válidas até a última data de integralização das Cotas objeto da Oferta;
- (ii) obtenção, pela Administradora, do registro para colocação e negociação das Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), conforme o caso;
- (iii) a Classe e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código ART;
- (iv) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à celebração, validade, eficácia, exigibilidade, liquidação e publicidade de todos os negócios jurídicos descritos neste Contrato de Distribuição, em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder, incluindo, mas não limitado aos documentos relacionados à Classe e ao Fundo e necessários à realização da emissão das Cotas e da Oferta ("Documentos da Oferta"), os quais conterão todas as condições aqui previstas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas;
- (v) fornecimento, em tempo hábil, pelo Consultor Especializado ao Coordenador Líder, de todos os documentos e informações corretos, completos, precisos e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta;

- (vi) consistência, veracidade, suficiência, precisão e atualidade de todas as informações enviadas e declarações feitas pela Administradora e pelo Consultor Especializado constantes dos Documentos da Oferta, sendo que a Administradora e o Consultor Especializado serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, precisão e atualidade das informações fornecidas por eles no âmbito deste Contrato de Distribuição e da Oferta, sob pena do pagamento de indenização, nos termos da Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo;
- (vii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que, justificadamente, resulte em alteração relevante ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder e que impacte de forma relevante e negativa a Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder, que, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (viii) manutenção do registro de funcionamento da Classe e do Fundo junto à CVM;
- (ix) verificação de que a Administradora e o Consultor Especializado, e suas respectivas afiliadas e/ou demais empresas dos seus grupos econômicos, estão adimplentes com todas as obrigações pecuniárias assumidas junto ao Coordenador Líder e/ou suas afiliadas, nos termos de quaisquer contratos, termos ou compromissos;
- (x) aprovações pelas áreas internas do Coordenador Líder responsáveis pela análise e aprovação da Oferta, tais como, mas não limitadas a crédito, jurídico, comitê de produtos e operacional, socioambiental, contabilidade, risco e *compliance*, além de regras internas da organização;
- (xi) não ocorrência de descumprimento das obrigações da Administradora e do Consultor Especializado previstas neste Contrato de Distribuição;
- (xii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, do processo de *Due Diligence*, nos termos deste Contrato de Distribuição, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais brasileiro em operações similares;
- (xiii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que conferem à Administradora e ao Consultor Especializado, às suas afiliadas e à Classe condição fundamental de funcionamento;
- (xiv) sujeito às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder, para divulgação da Oferta, bem como das informações relativas à Administradora e o Consultor Especializado relevantes para a Oferta, por qualquer meio;

- (xv) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pela Classe, conforme o caso, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Oferta, nos termos aqui apresentados;
- (xvi) não ocorrência, em relação ao Consultor Especializado e/ou à Administradora, ou a qualquer sociedade de seus respectivos grupos econômicos, conforme aplicável, de (a) liquidação, dissolução, intervenção, regime de administração especial temporária ("RAET") ou decretação de falência; (b) pedido de autofalência apresentado por tais sociedades, intervenção ou RAET, conforme aplicável; (c) pedido de falência, intervenção ou RAET, conforme aplicável, formulado por terceiros em face de quaisquer de tais sociedades e não devidamente elidido antes da Data de Início da Oferta (conforme definido abaixo); (d) propositura por quaisquer de tais sociedades de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (e) ingresso por qualquer de tais sociedades, em juízo, com requerimento de recuperação judicial;
- (xvii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, até 3 (três) Dias Úteis antes da data da primeira integralização de Cotas, das redações preliminares de seus respectivos pareceres jurídicos ("*Legal Opinions*") que deverão ser emitidos atestando a adequação jurídica da documentação da Classe e da Oferta, de acordo com a legislação e regulamentação aplicáveis;
- (xviii) encaminhamento, pelos Assessores Legais, e aceitação pelo Coordenador Líder, até 1 (um) Dia Útil antes da data da primeira integralização de Cotas, das *Legal Opinions* mencionadas no item (xvii) acima devidamente assinadas;
- (xix) cumprimento, pela Administradora e pelo Consultor Especializado, de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, conforme aplicável, incluindo, sem limitação, a observância das regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta, conforme previstas na regulamentação emitida pela CVM;
- (xx) não ocorrência de alteração adversa relevante nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais da Administradora e do Consultor Especializado, assim como de suas controladoras e controladas, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xxi) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública ou de lavagem de dinheiro, incluindo, sem limitação, as Leis nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, e nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US*

Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (“Leis Anticorrupção”), pelas Partes, por qualquer sociedade do seu grupo econômico e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários;

- (xxii)** encaminhamento de declaração de veracidade assinada pela Administradora e pelo Consultor Especializado, atestando que, na Data de Início da Oferta e na data de celebração da referida declaração, todas informações prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Administradora e pelo Consultor Especializado, constantes nos Documentos da Oferta, são verdadeiras, corretas, suficientes, precisas, atuais e consistentes;
- (xxiii)** não ocorrência de extinção, por qualquer motivo, de qualquer autorização, concessão ou ato administrativo de natureza semelhante, detida pela Administradora e pelo Consultor Especializado, ou por qualquer de suas respectivas controladas, necessário para a exploração de suas respectivas atividades principais;
- (xxiv)** que os documentos apresentados pela Administradora e pelo Consultor Especializado e/ou por suas afiliadas não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Oferta e/ou o que for estabelecido nos Documentos da Oferta;
- (xxv)** não terem ocorrido alterações relevantes na legislação e regulamentação em vigor relativas às Cotas que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais Investidores Qualificados;
- (xxvi)** recolhimento pelo Consultor Especializado, em nome da Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes sobre o registro dos Documentos da Oferta, incluindo, mas não se limitando a, taxa de fiscalização da CVM;
- (xxvii)** rigoroso cumprimento pelas Partes da legislação ambiental e trabalhista em vigor, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. As Partes obrigam-se, ainda, a exigir que suas afiliadas procedam, a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxviii)** o Coordenador Líder aprove a estrutura final da Oferta, observado que a Classe e a Oferta tenham sido estruturadas de forma a não simular a existência de negócios e/ou operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

- (xxix) existência, a ser determinada a critério do Coordenador Líder, de forma devidamente justificada, de condições favoráveis de mercado para a implementação e finalização da Oferta;
- (xxx) divulgação de informações da Classe, necessárias à preparação de toda a documentação legal, em forma e substância satisfatórias à ANBIMA, nos termos dos códigos da ANBIMA aplicáveis, assim como satisfatórias ao Coordenador Líder; e
- (xxxi) aceitação, pela Administradora e pelo Consultor Especializado de eventuais alterações dos termos e condições do presente Contrato de Distribuição, no caso de ocorrência da hipótese prevista na Cláusula **Error! Reference source not found.** abaixo, se aplicável.

Remuneração do Coordenador Líder

Pela prestação e execução dos serviços referentes à coordenação e distribuição da Oferta estabelecidos no presente Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder receberá comissão de coordenação, estruturação e distribuição no valor fixo correspondente a R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) *flat* ("Comissão de Coordenação e Estruturação").

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder da Oferta, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços indicados abaixo:

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo,

CEP 22250-040 – Rio de Janeiro/RJ

11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; 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 despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo, conforme previsto na tabela abaixo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em razão de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta⁽¹⁾	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao Valor Unitário da Cota
Comissão de Distribuição	R\$ 35.000,00	0,028%	R\$ 0,28	0,0280%
Assessores Legais	R\$ 140.000,00	0,112%	R\$ 1,12	0,1120%
CVM - Taxa de Registro	R\$ 37.500,00	0,030%	R\$ 0,30	0,0300%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas	R\$ 15.200,00	0,012%	R\$ 0,12	0,0122%

B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa)	R\$ 45.600,43	0,036%	R\$ 0,36	0,0365%
B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável)	R\$ 43.750,00	0,035%	R\$ 0,35	0,0350%
B3 - Taxa de Análise para Listagem	R\$ 12.745,00	0,010%	R\$ 0,10	0,0102%
Custos de Marketing e Outros Custos (2)	R\$ 50.000,00	0,040%	R\$ 0,40	0,0400%
TOTAL	R\$ 409.796,00	0,328%	R\$ 3,28	0,3278%

(1) Valores aproximados, considerando a distribuição do Volume 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) Incluídos os custos estimados com *marketing*, *roadshow*, impressões, dentre outros, incluindo custos de cartório.

Os valores da tabela consideram o Volume Total da Oferta.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE TOTAL DA OFERTA.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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.

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Não obstante, o Fundo se compromete a divulgar as eventuais informações referentes a ativos que possam vir a ser adquiridos com os recursos da Oferta, caso seja identificado algum ativo de emissão de emissor não registrado perante a CVM no qual possa haver investimento preponderante com os recursos da Oferta.

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso.

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto Definitivo como anexos.

Anexo I – Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM 160)

Anexo II - Ato de Constituição e Aprovação da Oferta

Anexo III - Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <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" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "RAIZZ DESENVOLVIMENTO II 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, quando disponível, 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 site: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

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 do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador e Gestor	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383 9670 E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
-------------------------------	--

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	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ At.: Rodrigo Ferrari Telefone: 11 3383 9670 E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com Website: www.btgpactual.com
Consultor Especializado	RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, CEP 30.112-011 Belo Horizonte - MG At.: Sr. Guilherme Nunes Telefone: (31) 3304-0300 E-mail: contato@raizzcapital.com.br Website: https://raizzcapital.com.br
Assessor Legal do Fundo e da Oferta	STOCHE FORBES ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.100, 10º andar CEP 04538-132, São Paulo - SP At.: Bernardo Kruel Telefone: (11) 3755-5400 E-mail: blima@stoccheforbes.com.br

	Website: www.stoccheforbes.com.br
Instituição Custodiante	<p>BANCO BTG PACTUAL S.A.</p> <p>Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo</p> <p>CEP 22250-040 Rio de Janeiro - RJ</p> <p>At.: Carolina Cury</p> <p>Telefone: +55 11 3383 9670</p> <p>E-mail: ol-eventos-estruturados-psf@btgpactual.com</p> <p>Website: www.btgpactual.com</p>

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

Item não aplicável, tendo em vista que o Fundo iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta.

14.4. Declaração 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.

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

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

O Administrador atesta ainda que o Fundo foi registrado na CVM sob o nº 0324033, em 29 de fevereiro de 2024, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.

O Administrador, incluindo na qualidade de Gestor da carteira da Classe, prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando 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 no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR
NECESSÁRIOS**

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável.

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16. Informações Adicionais

16.1. Informações Adicionais sobre o Fundo

Abaixo, são descritas breves informações sobre o Fundo e seus prestadores de serviços:

Base Legal: **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei 8.668**"), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, "**Resolução 175**" e "**CVM**")

Duração: O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.

Público Alvo: O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, assim definidos no Artigo 12 da Resolução CVM 30.

Objetivo: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, conforme orientação do Consultor Especializado, por meio de: (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em construção, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, em especial no segmento de logística; (ii) exploração comercial dos referidos ativos, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos referidos ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes. Para a concretização da sua política de investimento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 67% de seu patrimônio líquido nos Ativos Alvo, conforme o Regulamento.

Política de Investimentos:

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento "H" da Resolução 175.

Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista no Anexo da Classe, com a finalidade de, fundamentalmente:

- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
- (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
- (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.10 do Anexo da Classe.

O Fundo tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Itajaí/SC, em terreno urbano com área georreferenciada de aproximadamente 45.000m², objeto da Matrícula nº72.198 do Cartório do 1º Ofício de Itajaí – SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda ("Projeto").

A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento), por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos

investimentos dos seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):

- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
- (iii) cotas de outros FII.

O Fundo, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá adquirir fração ou a totalidade do Projeto a ser investido, inclusive por meio de SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. Adicionalmente, o Administrador contratará, em nome da Classe, conforme recomendação do Consultor Especializado, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição do Projeto e dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias.

O Fundo, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá realizar construções, reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo Fundo por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

A classe poderá, conforme orientação da Consultoria Especializada, adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.

Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

O Administrador, conforme recomendação do Consultor Especializado, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao Administrador, conforme recomendação do Consultor Especializado e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.

Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista no Anexo da Classe, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o Administrador e/ou o Gestor e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.

A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.

Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.

As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos do Anexo da Classe, serão aplicadas em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez.

A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no Anexo da Classe.

A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Distribuição de Rendimentos: O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("**Montante Mínimo de Distribuição**").

Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Gestor e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência ("**Mês de Competência**" e "**Data de Distribuição**", respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.

Matérias de Assembleia de Cotistas e Quóruns: A Assembleia Especial de Cotistas da Classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da Classe de Cotas, na forma da Resolução CVM 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do Administrador e do Gestor;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da Classe;
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da Classe;
- (e) alteração do Anexo da Classe;

- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da Classe de Cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (m) substituição do Consultor Especializado com Justa Causa; e
- (n) substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa.

Todas as decisões em Assembleia Especial de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas no Anexo da Classe. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Especial de Cotistas ("**Maioria Simples**").

Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela Classe, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela Classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas ("**Quórum Qualificado**"), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) acima.

A deliberação sobre a substituição do Consultor Especializado sem Justa Causa, dependerão de aprovação de 80% (oitenta por cento) dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

Cabe ao Administrador informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

Principais Prestadores de Serviços do Fundo:

Perfil do Administrador, Gestor e Coordenador Líder

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. 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.

Perfil do Consultor Especializado

O Consultor Especializado é uma desenvolvedora imobiliária focada no segmento de galpões logísticos, atuando em todas as etapas do desenvolvimento imobiliário. Possui

sócios com larga experiência no segmento, já tendo atuado no desenvolvimento de diversos empreendimentos logísticos em diferentes regiões do Brasil. Atualmente é consultora imobiliária de 3 (três) fundos imobiliários, com patrimônio líquido combinado superior a R\$ 700 milhões de reais.

O Consultor Especializado exercerá as suas funções como consultora do Fundo, em colaboração com o Administrador nos termos do contrato de consultoria e do Regulamento. Após a habilitação do Consultor Especializado e/ou alguma de sua parte relacionada, como gestor de recursos pela CVM, o Consultor Especializado poderá optar por passar a exercer as suas funções como gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de Gestor, sem alteração da remuneração pactuada no contrato de consultoria e no Regulamento.

Conforme previsto no Regulamento, troca da função do Consultor Especializado nos termos referidos acima será implementada pelo Administrador de forma automática, tão logo seja requisitado pelo Consultor Especializado, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para o Consultor Especializado e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) o Administrador informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) o Regulamento será aditado por ato único do Administrador, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual do Consultor Especializado para com o Fundo (como gestor e não mais consultora).

Remuneração dos Prestadores de Serviços do Fundo:

Taxa de Administração: O Administrador receberá por seus serviços, incluindo os serviços da Consultoria Especializada, uma taxa de administração ("**Taxa de Administração**") equivalente a até 1,23% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), dos quais 0,23% consistem na remuneração do Administrador e 1% correspondem à remuneração do Consultor Especializado. Caso o Consultor Especializado venha a se tornar gestor de recursos habilitado pela CVM, a remuneração do Consultor Especializado será alterada automaticamente para uma taxa de gestão. A Taxa de Administração se dará mediante a aplicação o percentual indicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da Classe de cotas do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da Classe de cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("**Base de Cálculo da Taxa de Administração**"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% ao ano (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

O Administrador pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

A remuneração do Consultor Especializado será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja

critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A remuneração do Consultor Especializado, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pelo Fundo em cada exercício social.

Taxa de Desinvestimento e Desenvolvimento: O Consultor Especializado fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Desinvestimento**"), e a uma taxa de desenvolvimento ("**Taxa de Desenvolvimento**") a serem controladas pelo Consultor Especializado.

A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para o Consultor Especializado, e será equivalente a 3% (três por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos, ou investidos na SPE, que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex.

Sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, o Consultor Especializado fará jus a uma Taxa de Desinvestimento, correspondente a (i) 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre os pagamentos realizados aos Cotistas, seja a títulos de distribuição de rendimentos, amortizações, resgate de Cotas e/ou qualquer outro valor entre aos Cotistas pelo Fundo ("**Pagamentos**"), atualizadas pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos pagamentos; deduzido o Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Alvo atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data os respectivos desembolsos, observado: (i) que não será devida Taxa de Desinvestimento ao Consultor Especializado, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Allocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Alvo acrescido do Retorno Preferencial; (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo; e (iii) o valor da Taxa de Desinvestimento está limitado ao montante de até 5,5% (cinco e meio) por cento do valor bruto de venda dos Imóveis.

As Distribuições relativas às Cotas feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

- I. Rerorno dp Capital, Capex e Encargos Allocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso os Pagamentos decorrentes dos Ativos sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas acima: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição das SPEs ou dos Ativos adquiridos pelas SPEs; b) Capex dos Ativos Alvo em questão; e, c) Encargos Allocáveis dos Ativos Alvo em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "**Capital e Custos Allocáveis**"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Alvo.
- II. Taxa de Desinvestimento: Caso os desinvestimentos em Ativos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Consultoria Especializada fará jus à Taxa de Desinvestimento. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Allocáveis, acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos Alvo.

A Taxa de Desinvestimento será paga ao Consultor Especializado simultaneamente a cada Pagamento que envolva valores oriundos da venda de um Ativo Alvo. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral decidam pelo reinvestimento de qualquer desinvestimento realizado pelo Fundo, o Consultor Especializado fará jus a Taxa de Desinvestimento, sendo que em seu cálculo os valores eventualmente reinvestidos pelo Fundo deverão ser somados aos pagamentos.

Para fins deste parágrafo, Retorno Preferencial significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Allocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso. Capex significam as Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, aportes a qualquer títulos em SPEs nas quais o Fundo tenha participação (incluindo AFACs e aumentos de capital); construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo (incluindo empreendimentos detidos por SPEs nas quais o Fundo tenha participação) e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, 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, 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.

Taxa de Distribuição: Tendo em vista que a Classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe serão descritas nos respectivos documentos de ofertas de cada emissão de cotas da Classe, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída: Não serão cobradas da Classe ou dos cotistas, taxa de ingresso. A cobrança da Classe ou dos Cotistas de taxas de saída é vedada.

16.2. Publicidade da Oferta

O Prospecto, a Lâmina e todos os demais anúncios, comunicados ou informações relativos à Oferta foram e serão divulgados, até o encerramento da Oferta, exclusivamente, nas Páginas na rede mundial de computadores do Administrador, da CVM e da B3.

- (v) **Administrador, Gestor e Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website selecionar "Fundos", depois pesquisar pelo CNPJ e então localizar o documento desejado).
- (vi) **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 II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado).
- (vii) **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).
- (viii) **Fundos.NET, administrado pela B3:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* 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).

16.3. Tributação

Com base na legislação em vigor no Brasil na data deste Prospecto, este item apresenta as regras gerais de tributação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e aos titulares de suas cotas e não tem o propósito de ser uma análise completa e exaustiva de todos os aspectos tributários envolvidos nos investimentos nas Cotas. Alguns titulares de Cotas podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. 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 sofrerão enquanto Cotistas do Fundo.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

O Imposto de Renda ("IR") devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 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.

Investidores Residentes no Brasil

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido ("CSLL").

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido (i) ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea "b" citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

Investidores Residentes no Exterior

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil ("RFB") nº 1037, de 04 de junho de 2010 ("**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**").

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727/08**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

Tributação do IOF/Câmbio

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 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).

IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 (“**Decreto nº 6.306/07**”), a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas 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 cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**”).

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimento imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

Outras Considerações

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“**Lei nº 6.404/76**”).

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTA PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E,

A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

**ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO (ITEM 13.1 DO ANEXO C DA
RESOLUÇÃO CVM 160)**



INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado (“Administradora” ou “Gestora”), atuando na qualidade de prestadora de serviços essenciais responsável, pela administração fiduciária e pela gestão de carteira (“Prestadora de Serviços Essenciais”), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestor do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ n.º 54.134.474/0001-55, considerando que ainda não foram subscritas cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3:

- (i) retificar a os itens de “Volume Total da Oferta”, “Preço de Emissão” e “Negociação das Cotas” previstos no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 29 de fevereiro de 2024 (“*Instrumento de Constituição*”), de modo que o referido item passará a vigorar com a seguinte nova redação:

Volume Total da Oferta:	O volume total da Oferta é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), representado por inicialmente 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) (“ <u>Preço de Emissão</u> ”). Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária. O Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão.

Negociação das Cotas:	As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“ <u>DDA</u> ”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”). As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário 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
------------------------------	---

Adicionalmente, resolvem ainda ratificar os demais termos e condições previstos no Instrumento de Constituição.

- (ii) alterar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo A** ao presente instrumento:

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente instrumento 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.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2024.

SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08
695722880

Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
0
Date: 2024.03.11
17:43:02 -03'00'

REINALDO
GARCIA
ADAO:0920
5226700

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00
Date: 2024.03.11
17:43:20 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora



ANEXO A
REGULAMENTO DO FUNDO

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 54.134.474/0001-55, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira.
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.3** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** 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.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p> <p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
Cobrança do IRF:	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência</p>

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Consultoria Especializada	RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Desenvolvimento”. Tipo de gestão “Definida”. Segmento: “Logística.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“SPE” e “Ativos Alvo”). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Escrituração	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ ESCRITURADOR ”).
Emissão e Regime de Distribuição de Cotas	O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.
Capital Autorizado	Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).
Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas	<p>No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado, será assegurado (i) aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas, sendo certo que, a critério da Consultoria Especializada, conforme indicado ao ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.</p> <p>No caso de emissão de novas Cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência</p> <p>O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.</p>
Negociação	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). 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, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento "H" da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.11 deste Anexo.
- 3.3** O FUNDO tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Itajaí/SC, em terreno urbano com área georreferenciada de aproximadamente 45.000m², objeto da Matrícula nº72.198 do Cartório do 1º Ofício de Itajaí – SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda (“**Projeto**”).
- 3.4** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento), por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos investimentos dos seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):
- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
 - (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
 - (iii) cotas de outros FII.
- 3.5** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá adquirir fração ou a totalidade do Projeto a ser investido, inclusive por meio de SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR contratará, em nome da Classe, conforme recomendação do Consultor Especializado, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição do Projeto e dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias
- 3.6** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá realizar construções, reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo FUNDO por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.
- 3.7** A classe poderá, conforme orientação da Consultoria Especializada, adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 3.8** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.9** O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 3.10** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.11** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.12** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.13** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez.
- 3.14** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 3.15** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

3.16 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 80.000 (oitenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR, com vistas à constituição da classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.4 Na medida em que o ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o ADMINISTRADOR poderá realizar novas emissões de cotas, que poderão ser subscritas para integralização à vista e/ou a prazo, ou, ainda, via Chamada de Capital, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, se houver.

5.4.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.4.2 A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão

5.5 No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) 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, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e
 - (iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.
- 5.5.1** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.
- 5.5.2** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.
- 5.5.3** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.
- 5.5.4** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.
- 5.5.5** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.
- 5.6** As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.
- 5.6.1** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.6.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.
- 5.6.3** Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.7 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

5.8 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.8.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.8.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas, ressalvadas as hipóteses previstas neste Anexo.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

6.2 As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que a Consultoria Especializada poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

6.3 Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

6.4 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.5 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.5.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.5.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.5.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para, conforme orientação da Consultoria Especializada:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.6 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas da classe:²

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria Especializada;
- (iii) formador de mercado para as cotas da classe.

8.6.1 A contratação do ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.]

8.7 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.8 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.8.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.8.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.8.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

² Manter a cláusula apenas se o gestor não for prestador de serviço essencial

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.9 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR, conforme orientação da Consultoria Especializada:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.10 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.11 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.11.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.12 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.13 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR e da Consultoria Especializada

8.14 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.15 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.15 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.15.2 Aplica-se o disposto no item 8.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.15.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.15.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.15.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

8.15.6 A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Consultoria Especializada com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa da Consultoria Especializada, aplicar-se-á o seguinte: (conforme abaixo definido) será devido à Consultoria Especializada, o valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que a Consultoria Especializada teria direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo à Consultoria Especializada, nos 12 (doze) meses anteriores

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

à rescisão, e (ii) 100% (cem por cento) da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 12 (doze) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Taxa de Administração Extraordinária”).

8.15.7 A Taxa de Administração Extraordinária será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao Administrador, ao novo gestor e/ou novo consultor imobiliário que venha a ser indicado em substituição da Consultoria Especializada (“Nova Taxa”). Sendo que, caso a Nova Taxa não seja suficiente para o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária, a Taxa de Administração deverá ser aumentada de maneira excepcional para permitir o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária.

8.15.8 No caso de destituição da Consultoria Especializada com Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto: (i) pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas à Consultoria Especializada até a data da deliberação sobre a destituição; e (ii) pela Taxa de Desinvestimento, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.

8.15.9 De forma a determinar o valor da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada em caso de destituição, seja com ou sem Justa Causa, ou renúncia motivada da Consultoria Especializada, o Administrador deverá promover avaliação do valor de mercado dos ativos do Fundo e calcular a Taxa de Desinvestimento que seria devida caso o ativo fosse alienado naquele valor, conforme metodologia prevista neste Regulamento.

8.15.10 8.6.4. Caso o valor apresentado demonstre que o Retorno Preferencial foi atingido, a Consultoria Especializada fará jus ao recebimento da Taxa de Desinvestimento no prazo de até 30 dias contados da data de sua destituição e/ou renúncia, conforme o caso.

8.15.11 Para fins dessa cláusula, Justa Causa significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Consultoria Especializada, com comprovada má-fé, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

Gestão

8.16 O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.

8.17 Compete ao GESTOR negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.18 A Consultora Especializada foi contratada pelo ADMINISTRADOR para que preste os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) assessorar o Fundo, a Classe, o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o ADMINISTRADOR no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos e dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) auxiliar o ADMINISTRADOR no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;
- (iv) auxiliar o ADMINISTRADOR no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos, auxiliando o ADMINISTRADOR na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao ADMINISTRADOR a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e

8.18.1 auxiliar o Administrador na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo. Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

8.18.2 A Consultoria Especializada exercerá as suas funções como consultora do FUNDO, em colaboração com o ADMINISTRADOR nos termos do contrato de consultoria e deste Regulamento. Após a habilitação da Consultoria Especializada e/ou alguma de sua parte relacionada, como gestor de recursos pela CVM, a Consultoria Especializada poderá optar por

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

passar a exercer as suas funções como gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de GESTOR, sem alteração da remuneração pactuada no contrato de consultoria e neste Regulamento.

- 8.18.3** Desde que não haja aumento de encargos, bem como alterações de direitos dos Cotistas, a troca da função da Consultoria Especializada nos termos referidos acima será implementada pelo ADMINISTRADOR de forma automática, tão logo seja requisitado pela Consultoria Especializada, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para a Consultoria Especializada e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) o ADMINISTRADOR informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único do ADMINISTRADOR, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual da Consultoria Especializada para com o Fundo (como gestor e não mais consultora).

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços, incluindo os serviços da Consultoria Especializada, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente a até 1,23% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), dos quais 0,23% consistem na remuneração do Administrador e 1% correspondem à remuneração da Consultoria Especializada. Caso a Consultoria Especializada venha a se tornar gestor de recursos habilitado pela CVM, a remuneração da Consultoria Especializada será alterada automaticamente para uma taxa de gestão. A Taxa de Administração se dará mediante a aplicação o percentual indicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% ao ano (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.
- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados
- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.1.3 A remuneração da Consultoria Especializada será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A remuneração da Consultoria Especializada, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pelo fundo em cada exercício social.

Taxa de Desinvestimento e Desenvolvimento

9.2 A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Desinvestimento**"), e a uma taxa de desenvolvimento ("**Taxa de Desenvolvimento**") a serem controladas pela Consultoria Especializada.

9.2.1 A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para a Consultoria Especializada, e será equivalente a 3% (três por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos, ou investidos na SPE, que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex.

9.2.2 Sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, a Consultoria Especializada fará jus a uma Taxa de Desinvestimento, correspondente a (i) 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre os pagamentos realizados aos Cotistas, seja a títulos de distribuição de rendimentos, amortizações, resgate de Cotas e/ou qualquer outro valor entre aos Cotistas pelo Fundo ("Pagamentos"), atualizadas pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos pagamentos; deduzido o Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos desembolsos, observado: (i) que não será devida Taxa de Desinvestimento à Consultoria Especializada, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Allocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo; e (iii) o valor da Taxa de Desinvestimento está limitado ao montante de até 5,5% (cinco e meio) por cento do valor bruto de venda dos Imóveis.

9.2.3 As Distribuições relativas às Cotas feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Allocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso os Pagamentos decorrentes dos Ativos sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula acima: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição das SPEs ou dos Ativos adquiridos pelas SPEs; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Allocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Desinvestimento: Caso os desinvestimentos em Ativos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Consultoria Especializada fará jus à Taxa de Desinvestimento. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Allocáveis,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos.

- 9.2.4** A Taxa de Desinvestimento será paga à Consultoria Especializada simultaneamente a cada Pagamento que envolva valores oriundos da venda de um Ativo Imobiliário. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral decidam pelo reinvestimento de qualquer desinvestimento realizado pelo Fundo, a Consultoria Especializada fará jus a Taxa de Desinvestimento, sendo que em seu cálculo os valores eventualmente reinvestidos pelo Fundo deverão ser somados aos pagamentos.
- 9.2.5** Para fins dessa cláusula, Retorno Preferencial significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Alocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso. Capex significam as Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, aportes a qualquer títulos em SPEs nas quais o Fundo tenha participação (incluindo AFACs e aumentos de capital); construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo (incluindo empreendimentos detidos por SPEs nas quais o Fundo tenha participação) e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, 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, 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.

Taxa de Distribuição

- 9.3** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.4** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso³. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.5** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

³ O regulamento pode estabelecer uma taxa de ingresso

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe⁴
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (m) substituição da Consultoria Especializada com Justa Causa; e
- (n) substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

⁴ No caso de a classe ter capital autorizado

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** A deliberação sobre a substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa, dependerão de aprovação de 80% (oitenta por cento) dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
- 10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazo de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos,;
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

12.3 É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

ANEXO II – ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE DELIBERAÇÃO CONJUNTA DE CONSTITUIÇÃO DO
RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Por este instrumento particular ("Instrumento de Deliberação"), a parte abaixo nomeada e devidamente qualificada, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado ("Administradora" ou "Gestora"), atuando na qualidade de prestadora de serviços essenciais responsável, pela administração fiduciária e pela gestão de carteira ("Prestadora de Serviços Essenciais"), **RESOLVE**:

- (i) Constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175"), denominado **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, bem como sua classe única de cotas, denominada **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo" e "Classe Única" ou "Classe");
- (ii) Aprovar o regulamento do Fundo, o anexo da Classe Única, que seguem consolidados na forma de anexo ao presente Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- (iii) Designar o Sr. **GUSTAVO COTTA PIERSANTI**, brasileiro, administrador, portador da carteira de identidade n. 0,20.424.005-5, e inscrito no CPF sob o n.º 016.697.087-56, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 3.477, 12º andar, como diretor da Administradora responsável pelas operações do Fundo, para responder civil e criminalmente pela gestão, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo, no âmbito das atribuições da Administradora
- (iv) Aprovar a primeira emissão de cotas da Classe Única ("Cotas"), no valor inicial de 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1.000,00 (mil reais), perfazendo o montante inicial de R\$125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento ("Primeira Emissão" ou "1ª");

Emissão”). As Cotas objeto da Primeira Emissão serão objeto de oferta pública, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, uma vez que a Classe única se enquadra nos requisitos do referido dispositivo (Oferta”). Os termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta são descritos abaixo:

Regime de Distribuição e Rito:	Distribuição pública primária das Cotas do Fundo, 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 no artigo 26, inciso VI, alínea (b), da Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.
Volume Total da Oferta:	O volume total da Oferta é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), representado por inicialmente 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas (<u>Volume Total da Oferta</u> ”), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).
Quantidade de Cotas a serem emitidas:	No mínimo, 80.000 (oitenta mil) Cotas e, no máximo, 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas, podendo a quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Volume Mínimo da Oferta.
Lote Adicional da Oferta:	No âmbito da Oferta, não haverá possibilidade de emissão de Cotas objeto de lote adicional, nos termos do artigo 50 da Resolução CVM 160
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) (<u>Preço de Emissão</u> ”).
Distribuição Parcial e Volume 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 volume mínimo correspondente a 80.000 (oitenta mil) Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), considerando o Preço de Emissão (<u>Volume Mínimo da Oferta</u> ” e <u>Distribuição Parcial</u> ”, respectivamente). Nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, os Investidores que desejarem subscrever Cotas no Prazo de Colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta à colocação (i) do Volume Total da Oferta; ou (ii) de montante igual ou maior que o

Volume Mínimo da Oferta e menor que o Volume 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 da ordem de investimento, conforme o caso. Tal verificação será realizada após o encerramento da última tranche da Oferta.

Caso o Volume 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) ("Critérios de Restituição de Valores"). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos referidos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

No caso de captação abaixo do Volume Total da Oferta, mas acima do Volume Mínimo da Oferta, o Investidor que, no ato de subscrição, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do Artigo 74 da Resolução CVM 160, a que haja distribuição da integralidade do Volume Total da Oferta, não terá o seu Documento de Aceitação acatado, e, conseqüentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado investidor já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

	<p>Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.</p>
Aplicação Mínima Inicial:	<p>Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1 (uma) Cota, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais), considerando o Preço de Emissão ("<u>Aplicação Mínima Inicial</u>").</p>
Procedimentos para e Subscrição e Integralização das Cotas:	<p>A subscrição das cotas no âmbito da oferta será efetuada mediante assinatura do documento de aceitação, pelo subscritor e autenticado pelo Administrador, 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.</p> <p>As Cotas deverão ser subscritas pelos Cotistas durante o Prazo de Colocação, conforme definido nos documentos da Oferta.</p> <p>Durante o Prazo de Colocação, os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão formalizar os Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações a quantidade de Cotas que pretende subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial), se desejam condicionar sua adesão a Oferta, e apresentá-lo ao Coordenador Líder. Ainda, o Documento de Aceitação deverá:</p> <ul style="list-style-type: none">(a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas;(b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada;(c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina;e (d) que é um Investidor Qualificado, nos termos do Artigo 12 da Resolução CVM 30; e (e) 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. <p>Na medida em que o Administrador, conforme instruções do Consultor Especializado, identificar intenção de investimento nos ativos descritos no Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o Administrador realizará uma chamada de capital aos Cotistas subscritores de Cotas, proporcionais ou não, mediante notificação simultânea aos Cotistas com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis da data do respectivo aporte de capital no Fundo ("<u>Chamada de Capital</u>"), sendo certo que o referido valor deverá ser líquido de quaisquer impostos, nos termos do suplemento, dos Documentos de Aceitação da Oferta.</p>

	<p>As Chamadas de Capital de Cotas poderão ser realizadas (i) de forma desproporcional; e (ii) a todos os Cotistas do Fundo ou exclusivamente a determinados Cotistas, a exclusivo critério do Gestor.</p> <p>A integralização das Cotas, no âmbito de cada Chamada de Capital, será realizada à vista, em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, nos termos dos respectivos Documentos de Aceitação.</p> <p>As Cotas serão integralizadas pelo Preço de Emissão, na forma estabelecida nos respectivos Documentos de Aceitação e de acordo com os procedimentos da B3. Cada Investidor deverá subscrever e integralizar, no âmbito da Oferta, o montante equivalente, no mínimo, à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.</p>
Público-Alvo da Oferta:	<p>O Fundo é destinado a Investidores Qualificados, assim definidos no Artigo 12 Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("<u>Investidores Qualificados</u>" ou "<u>Investidores</u>"). No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020 ("<u>Público-Alvo da Oferta</u>").</p>
Pessoas Vinculadas	<p>Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) ao Volume Total da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas a Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, 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.</p> <p>Em conformidade com o inciso XII do Artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021 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, do Gestor, do Administrador, do Consultor Especializado ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) administradores ou controladores, diretos ou indiretos, do Coordenador Líder, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau, inclusive pessoas naturais que sejam, direta ou</p>

	<p>indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Coordenador Líder; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, 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, pelo Coordenador Líder, 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 ("<u>Pessoas Vinculadas</u>").</p> <p>A vedação mencionada no parágrafo anterior não se aplica caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior ao Volume Total da Oferta. Nesse caso, a colocação das Cotas para Pessoas Vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer o Volume Total da Oferta, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas das Cotas por elas demandados.</p>
Prazo 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 (" <u>Anúncio de Início</u> "), sendo admitido o encerramento da Oferta, a qualquer momento, a exclusivo critério do Coordenador Líder (conforme abaixo definido), em conjunto com o Gestor, antes do referido prazo, caso ocorra a colocação do Volume Mínimo da Oferta (" <u>Prazo de Colocação</u> ").
Negociação das Cotas:	<p>As Cotas foram depositadas para (i) distribuição no mercado primário no DDA – Sistema de Distribuição de Ativos ("<u>DDA</u>"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("<u>B3</u>").</p> <p>As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e de</p>

	obtida a autorização da B3 para o início da negociação de Cotas da 1ª Emissão, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Coordenador Líder:	A Oferta será distribuída pelo Administrador (“ <u>Coordenador Líder</u> ”).
Demais Termos e Condições da Oferta	Os demais termos e condições da Primeira Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, o Prestador de Serviço Essencial declara que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

Fica desde já estabelecido, na forma da regulamentação aplicável que o Fundo e a Classe Única terão seus números de CNPJ atribuídos pela Comissão de Valores Mobiliários quando de seu registro na página mundial de computadores da mesma. O número estará disponível na ficha de cadastro do Fundo e das Classe Única disponível ao público no sistema SGF da CVM.

Estando assim firmado este Instrumento de Deliberação, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 28 de fevereiro de 2024.

REINALDO
GARCIA
ADAO:092052267
00
Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:09205226700
Date: 2024.03.01
12:34:22 -03'00'

SANDRA IRENE
ZUNIGA
CAMACHO:086
95722880
Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
Date: 2024.03.01
12:34:37 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora e Gestora

ANEXO
REGULAMENTO DO FUNDO

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“**Lei 8.668**”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “**Resolução 175**” e “**CVM**”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ ADMINISTRADOR ”), responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira.
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “**Regulamento**”, “**Parte Geral**”, “**Anexos**” e “**Apêndices**”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.3** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** 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.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.4 Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 – quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

- 5.1 O disposto neste CAPÍTULO 5 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2 Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas ("IRPJ") para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea "a" do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p> <p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 ("JTF"), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
Cobrança do IRF:	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência</p>

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Regulamento**RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Consultoria Especializada	RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIARIO S.A. , inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Desenvolvimento”. Tipo de gestão “Definida”. Segmento: “Logística.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“SPE” e “Ativos Alvo”). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“CUSTODIANTE”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<p>Escrituração</p>	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ESCRITURADOR”).</p>
<p>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</p>	<p>O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.</p>
<p>Capital Autorizado</p>	<p>Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).</p>
<p>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</p>	<p>No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado, será assegurado (i) aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas, sendo certo que, a critério da Consultoria Especializada, conforme indicado ao ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.</p> <p>No caso de emissão de novas Cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência</p> <p>O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.</p>
<p>Negociação</p>	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). Depois de as cotas estarem integralizadas e observados os procedimentos operacionais da B3, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Anexo. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	<p>Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo.</p> <p>Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.</p>
Feriados	<p>Em feriados de âmbito nacional, a classe de cotas não receberá aplicações e nem realizará resgates e amortizações, sendo certo que estas datas não serão consideradas dias úteis para fins de contagem de prazo de conversão de cotas e pagamento de resgates. Nos feriados estaduais e municipais, a classe de cotas receberá aplicações e realizará resgates e amortizações.</p>
Integralização das Cotas	<p>A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.</p>
Adoção de Política de Voto	<p>O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.</p>

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento "H" da Resolução 175.
- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item ~~3.113-10~~ deste Anexo.
- 3.3** O FUNDO tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Itajaí/SC, em terreno urbano com área georreferenciada de aproximadamente 45.000m², objeto da Matrícula nº72.198 do Cartório do 1º Ofício de Itajaí – SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda (“**Projeto**”).
- 3.4** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento), por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos investimentos dos seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):
- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
 - (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
 - (iii) cotas de outros FII.
- 3.5** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá adquirir fração ou a totalidade do Projeto a ser investido, inclusive por meio de SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR contratará, em nome da Classe, conforme recomendação do Consultor Especializado, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição do Projeto e dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias
- 3.6** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá realizar construções, reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo FUNDO por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.7** A classe poderá, conforme orientação da Consultoria Especializada, adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 3.8** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.
- 3.9** O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 3.10** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.11** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.12** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.13** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) (“DI”) e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez.
- 3.14** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.15** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.
- 3.16** A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

- 4.1** As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.
- 4.1.1** A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.
- 4.1.2** Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.
- 4.1.3** O titular de cotas da classe:
- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
 - (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
 - (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DE COTAS

- 5.1** A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 80.000 (oitenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais).
- 5.2** Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR, com vistas à constituição da classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão ("**Primeira Emissão**").
- 5.3** As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 ("**Documentos da Oferta**"), conforme aplicável.
- 5.3.1** Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:
- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.4 Na medida em que o ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o ADMINISTRADOR poderá realizar novas emissões de cotas, que poderão ser subscritas para integralização à vista e/ou a prazo, ou, ainda, via Chamada de Capital, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, se houver.

5.4.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.4.2 A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão

5.5 No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) 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, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e
 - (iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.
- 5.5.1** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.
- 5.5.2** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.
- 5.5.3** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.
- 5.5.4** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.
- 5.5.5** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.
- 5.6** As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.
- 5.6.1** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.6.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.
- 5.6.3** Os Documentos da Oferta podem prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
 - (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.
- 5.7** Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.
- 5.8** No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.
- 5.8.1** A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.
- 5.8.2** As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas, ressalvadas as hipóteses previstas neste Anexo.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

- 6.1** Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.
- 6.2** As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que a Consultoria Especializada poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.
- 6.3** Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.
- 6.4** Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.
- 6.5** No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.
- 6.5.1** Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.5.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.5.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se referam aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para, conforme orientação da Consultoria Especializada:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.6 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas da classe:²

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria Especializada;
- (iii) formador de mercado para as cotas da classe.

8.6.1 A contratação do ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.]

8.7 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.8 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.8.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.8.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.8.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

² Manter a cláusula apenas se o gestor não for prestador de serviço essencial

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.9 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR, conforme orientação da Consultoria Especializada:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.10 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.11 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 8.11.1** O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.
- 8.12** Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.
- 8.13** O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR e da Consultoria Especializada

- 8.14** O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.
- 8.15** Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos
- 8.15.1** É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item [8.158-7](#) acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.
- 8.15.2** Aplica-se o disposto no item [8.158-7](#) acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.
- 8.15.3** Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.
- 8.15.4** Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.
- 8.15.5** A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.
- 8.15.6** A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Consultoria Especializada com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa da Consultoria Especializada, aplicar-se-á o seguinte: (conforme abaixo definido) será devido à Consultoria Especializada, o valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que a Consultoria Especializada teria direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo à Consultoria Especializada, nos 12 (doze) meses anteriores

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- à rescisão, e (ii) 100% (cem por cento) da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 12 (doze) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Taxa de Administração Extraordinária”).
- 8.15.7** A Taxa de Administração Extraordinária será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao Administrador, ao novo gestor e/ou novo consultor imobiliário que venha a ser indicado em substituição da Consultoria Especializada (“Nova Taxa”). Sendo que, caso a Nova Taxa não seja suficiente para o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária, a Taxa de Administração deverá ser aumentada de maneira excepcional para permitir o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária.
- 8.15.8** No caso de destituição da Consultoria Especializada com Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto: (i) pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas à Consultoria Especializada até a data da deliberação sobre a destituição; e (ii) pela Taxa de Desinvestimento, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.
- 8.15.9** De forma a determinar o valor da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada em caso de destituição, seja com ou sem Justa Causa, ou renúncia motivada da Consultoria Especializada, o Administrador deverá promover avaliação do valor de mercado dos ativos do Fundo e calcular a Taxa de Desinvestimento que seria devida caso o ativo fosse alienado naquele valor, conforme metodologia prevista neste Regulamento.
- 8.15.10** 6.4. Caso o valor apresentado demonstre que o Retorno Preferencial foi atingido, a Consultoria Especializada fará jus ao recebimento da Taxa de Desinvestimento no prazo de até 30 dias contados da data de sua destituição e/ou renúncia, conforme o caso.
- 8.15.11** Para fins dessa cláusula, Justa Causa significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Consultoria Especializada, com comprovada má-fé, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

Gestão

- 8.16** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.17** Compete ao GESTOR negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.18 A Consultora Especializada foi contratada pelo ADMINISTRADOR para que preste os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) assessorar o Fundo, a Classe, o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o ADMINISTRADOR no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos e dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) auxiliar o ADMINISTRADOR no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;
- (iv) auxiliar o ADMINISTRADOR no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos, auxiliando o ADMINISTRADOR na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao ADMINISTRADOR a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e

8.18.1 auxiliar o Administrador na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo. Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

8.18.2 A Consultoria Especializada exercerá as suas funções como consultora do FUNDO, em colaboração com o ADMINISTRADOR nos termos do contrato de consultoria e deste Regulamento. Após a habilitação da Consultoria Especializada e/ou alguma de sua parte relacionada, como gestor de recursos pela CVM, a Consultoria Especializada poderá optar por

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

passar a exercer as suas funções como gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de GESTOR, sem alteração da remuneração pactuada no contrato de consultoria e neste Regulamento.

- 8.18.3** Desde que não haja aumento de encargos, bem como alterações de direitos dos Cotistas, a troca da função da Consultoria Especializada nos termos referidos acima será implementada pelo ADMINISTRADOR de forma automática, tão logo seja requisitado pela Consultoria Especializada, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para a Consultoria Especializada e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) o ADMINISTRADOR informará os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único do ADMINISTRADOR, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual da Consultoria Especializada para com o Fundo (como gestor e não mais consultora).

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços, incluindo os serviços da Consultoria Especializada, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente a até 1,23% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), dos quais 0,23% consistem na remuneração do Administrador e 1% correspondem à remuneração da Consultoria Especializada. Caso a Consultoria Especializada venha a se tornar gestor de recursos habilitado pela CVM, a remuneração da Consultoria Especializada será alterada automaticamente para uma taxa de gestão. A Taxa de Administração se dará mediante a aplicação o percentual indicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% ao ano (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.
- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados
- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.1.3 A remuneração da Consultoria Especializada será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A remuneração da Consultoria Especializada, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pelo fundo em cada exercício social.

Taxa de Desinvestimento e Desenvolvimento

9.2 A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Desinvestimento**"), e a uma taxa de desenvolvimento ("**Taxa de Desenvolvimento**") a serem controladas pela Consultoria Especializada.

9.2.1 A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para a Consultoria Especializada, e será equivalente a 3% (três por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos, ou investidos na SPE, que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex.

9.2.2 Sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, a Consultoria Especializada fará jus a uma Taxa de Desinvestimento, correspondente a (i) 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre os pagamentos realizados aos Cotistas, seja a títulos de distribuição de rendimentos, amortizações, resgate de Cotas e/ou qualquer outro valor entre aos Cotistas pelo Fundo ("Pagamentos"), atualizadas pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos pagamentos; deduzido o Capital e Custos Alocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos desembolsos, observado: (i) que não será devida Taxa de Desinvestimento à Consultoria Especializada, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Alocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo; e (iii) o valor da Taxa de Desinvestimento está limitado ao montante de até 5,5% (cinco e meio) por cento do valor bruto de venda dos Imóveis.

9.2.3 As Distribuições relativas às Cotas feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Alocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso os Pagamentos decorrentes dos Ativos sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula acima: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição das SPEs ou dos Ativos adquiridos pelas SPEs; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Alocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Alocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Desinvestimento: Caso os desinvestimentos em Ativos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Consultoria Especializada fará jus à Taxa de Desinvestimento. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Alocáveis,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos.

- 9.2.4** A Taxa de Desinvestimento será paga à Consultoria Especializada simultaneamente a cada Pagamento que envolva valores oriundos da venda de um Ativo Imobiliário. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral decidam pelo reinvestimento de qualquer desinvestimento realizado pelo Fundo, a Consultoria Especializada fará jus a Taxa de Desinvestimento, sendo que em seu cálculo os valores eventualmente reinvestidos pelo Fundo deverão ser somados aos pagamentos.
- 9.2.5** Para fins dessa cláusula, Retorno Preferencial significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Alocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso. Capex significam as Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, aportes a qualquer títulos em SPEs nas quais o Fundo tenha participação (incluindo AFACs e aumentos de capital); construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo (incluindo empreendimentos detidos por SPEs nas quais o Fundo tenha participação) e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, 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, 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.

Taxa de Distribuição

- 9.3** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.4** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso³. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.5** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

³ O regulamento pode estabelecer uma taxa de ingresso

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe⁴
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (m) substituição da Consultoria Especializada com Justa Causa; e
- (n) substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

⁴ No caso de a classe ter capital autorizado

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas .

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** A deliberação sobre a substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa, dependerão de aprovação de 80% (oitenta por cento) dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
- 10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazo de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos,;
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

12.3 É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

ANEXO III – INSTRUMENTO DE RERRATIFICAÇÃO AO ATO DE CONSTITUIÇÃO E APROVAÇÃO DA OFERTA



INSTRUMENTO DE ALTERAÇÃO DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Por este instrumento particular, as partes abaixo nomeadas e devidamente qualificadas, a saber **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 501, 5º andar, (parte), Torre Corcovado, Botafogo, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para operar como administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006, aqui representado nos termos do seu estatuto, doravante denominado (“Administradora” ou “Gestora”), atuando na qualidade de prestadora de serviços essenciais responsável, pela administração fiduciária e pela gestão de carteira (“Prestadora de Serviços Essenciais”), na qualidade de, respectivamente, administrador e gestor do **RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ n.º 54.134.474/0001-55, considerando que ainda não foram subscritas cotas da 1ª (primeira) emissão da classe única do Fundo (“Classe” e “Cotas”, respectivamente), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3:

- (i) retificar a os itens de “Volume Total da Oferta”, “Preço de Emissão” e “Negociação das Cotas” previstos no “*Instrumento Particular de Deliberação Conjunta de Constituição do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada*”, celebrado pelos Prestadores de Serviços Essenciais em 29 de fevereiro de 2024 (“Instrumento de Constituição”), de modo que o referido item passará a vigorar com a seguinte nova redação:

Volume Total da Oferta:	O volume total da Oferta é de R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), representado por inicialmente 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas (“ <u>Volume Total da Oferta</u> ”), podendo o Volume Total da Oferta ser diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Volume Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido). Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária.
Preço de Emissão	R\$ 1.000,00 (mil reais) (“ <u>Preço de Emissão</u> ”). Ainda, a Oferta não contará com taxa de distribuição primária. O Custo Unitário de Distribuição está contemplado no Preço de Emissão.

Negociação das Cotas:	As cotas poderão ser admitidas (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“ <u>DDA</u> ”) e do Escriturador, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“ <u>B3</u> ”). As Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário 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
------------------------------	---

Adicionalmente, resolvem ainda ratificar os demais termos e condições previstos no Instrumento de Constituição.

- (ii) alterar o regulamento do Fundo (“Regulamento”), de forma a atender a exigências formuladas pela B3 no âmbito do processo de depósito das Cotas junto à B3, que passa a vigorar com a redação constante do **Anexo A** ao presente instrumento:

Em atenção ao Art.10, II da Resolução CVM 175, os Prestadores de Serviços Essenciais declaram que o Regulamento do Fundo está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente instrumento 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.

Estando assim firmado este instrumento, vai o presente assinado em 1 (uma) via.

Rio de Janeiro, 11 de março de 2024.

SANDRA
IRENE ZUNIGA
CAMACHO:08
695722880

Digitally signed by
SANDRA IRENE ZUNIGA
CAMACHO:0869572288
0
Date: 2024.03.11
17:43:02 -03'00'

REINALDO
GARCIA
ADAO:0920
5226700

Digitally signed by
REINALDO GARCIA
ADAO:092052267
00
Date: 2024.03.11
17:43:20 -03'00'

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM
Administradora



ANEXO A
REGULAMENTO DO FUNDO

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

PARTE GERAL

CAPÍTULO 1 – FUNDO

- 1.1 RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA (“FUNDO”)**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 54.134.474/0001-55, regido pela Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (Código Civil), Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei 8.668”), pela parte geral e Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários (respectivamente, “Resolução 175” e “CVM”), terá como principais características:

Classe de Cotas	Classe única.
Prazo de Duração	O prazo de duração do Fundo é de 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, podendo ser prorrogado conforme aprovação da Assembleia Geral de Cotistas.
ADMINISTRADOR	BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 e credenciada como administradora de carteira, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), responsável pela administração fiduciária e gestão da carteira.
Foro Aplicável	Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
Encerramento do Exercício Social	31 de dezembro de cada ano.

- 1.2** Este regulamento é composto por esta parte geral, um ou mais anexos, conforme o número de classes aqui previsto, e seus respectivos apêndices, relativos a cada subclasse de cotas (respectivamente, “Regulamento”, “Parte Geral”, “Anexos” e “Apêndices”).

Denominação da Classe	Anexo
Cotas de Classe Única	Anexo I

- 1.3** O Anexo de cada classe de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços e público-alvo; (ii) responsabilidade dos cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização de cotas; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços; (vi) política de investimentos e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.
- 1.4** Na hipótese de existência de subclasse de cotas, o Apêndice de cada Subclasse de cotas, conforme aplicável, dispõe, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo público-alvo e direito de preferência para aquisição de cotas em novas emissões; (ii) bases de cálculo e percentuais para cálculo da Taxa de Administração, Taxa de Gestão e Taxa de Performance; e (iii) condições de aplicação, amortização e resgate.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 1.5** Para fins do disposto neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles no decorrer do documento; (ii) referências a artigos, parágrafos, incisos ou itens aplicam-se a artigos, parágrafos, incisos ou itens deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices, conforme aplicável; (iii) todos os prazos previstos neste Regulamento, seus Anexos e Apêndices serão contados na forma prevista no artigo 224 da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; e (iv) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento, seus Anexos e Apêndices não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

- 2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviços do FUNDO respondem perante a CVM, nas suas respectivas esferas de atuação, por seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento do FUNDO ou à regulamentação vigente, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalizar, nas hipóteses previstas na regulamentação aplicável.
- 2.1.1** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR praticar os atos necessários à administração do FUNDO, o que inclui, mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) tesouraria, controle e processamento dos ativos; (b) escrituração das cotas; (c) auditoria independente; (d) custódia; e, eventualmente, (e) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.2** Não obstante as atribuições previstas neste Regulamento e na regulamentação aplicável, cabe ao GESTOR praticar os atos necessários à gestão da carteira de ativos do FUNDO, o que inclui mas não se limita à contratação, em nome do FUNDO ou da classe de cotas, dos seguintes serviços: (a) intermediação de operações para carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) Consultoria Especializada; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; (f) cogestão da carteira de ativos; e, eventualmente, (g) outros serviços em benefício do FUNDO ou da classe de cotas.
- 2.1.3** Caso o prestador de serviço contratado pelos Prestadores de Serviços Essenciais não seja um participante de mercado regulado pela CVM, ou o serviço prestado ao FUNDO não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, os Prestadores de Serviços Essenciais serão responsáveis apenas pela fiscalização de tal serviço. As atribuições e a responsabilidade pela prestação deste tipo de serviço perante o FUNDO e seus cotistas continuarão a exclusivo cargo do respectivo prestador de serviço ora contratado.
- 2.2** Os Prestadores de Serviços Essenciais respondem, perante os cotistas, em suas respectivas esferas de atuação, por eventuais prejuízos causados em virtude de condutas contrárias a este Regulamento ou à regulamentação aplicável, comprovados em sentença judicial ou arbitral transitada em julgado.
- 2.2.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais não serão responsabilizados por prejuízos, danos ou perdas, inclusive de rentabilidade, que o FUNDO venha a sofrer em virtude da realização de suas operações.
- 2.3** Não há solidariedade entre os prestadores de serviços do FUNDO, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, e a contratação de outros prestadores de serviços não altera o regime de responsabilidade dos Prestadores de Serviços Essenciais e demais prestadores de serviço perante os cotistas, o FUNDO ou a CVM.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 2.4** Os investimentos no FUNDO não são garantidos pelo ADMINISTRADOR, pelo GESTOR, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

CAPÍTULO 3 – ENCARGOS E RATEIO DE DESPESAS E CONTINGÊNCIAS DO FUNDO

- 3.1** O FUNDO terá encargos que lhe poderão ser debitados diretamente, nos termos da Resolução 175, e quaisquer despesas que não constituam encargos correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado.

CAPÍTULO 4 – ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

- 4.1** A assembleia geral de cotistas é responsável por deliberar sobre as matérias comuns à todas as classes de cotas, conforme aplicável, na forma prevista na Resolução 175, observado que as matérias específicas de cada classe ou subclasse de cotas serão deliberadas em sede de assembleia especial de cotistas, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação vigente, sendo-lhe aplicáveis as mesmas disposições procedimentais da assembleia geral de cotistas.
- 4.1.1** 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.
- 4.1.2** A instalação ocorrerá com a presença de qualquer número de cotistas.
- 4.1.3** A presença da totalidade dos cotistas suprirá eventual ausência de convocação.
- 4.1.4** Serão utilizados quaisquer meios ou canais, conforme especificados no respectivo aviso de convocação, para a coleta das manifestações dos cotistas.
- 4.1.5** A cada cotista cabe uma quantidade de votos representativa de sua participação na classe de cotas.
- 4.1.6** As deliberações da assembleia de cotistas serão tomadas por maioria de votos dos presentes, exceto as deliberações relativas a: (i) destituição ou substituição de Prestador de Serviço Essencial; (ii) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do FUNDO; e (iii) alteração do Regulamento, que serão tomadas pelo voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia geral e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) cotistas.
- 4.1.7** As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 4.2** As deliberações da assembleia geral de cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista.
- 4.3** Este Regulamento pode ser alterado, independentemente da assembleia geral de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 4.4** Exceto se o Anexo dispuser de forma contrária, aplicam-se às assembleias especiais de cada classe ou subclasse, quando houver, às disposições previstas neste CAPÍTULO 4 –quanto à assembleia geral de cotistas.

CAPÍTULO 5 – TRIBUTAÇÃO

- 5.1** O disposto neste CAPÍTULO 5 – foi elaborado com base na legislação e regulamentação em vigor e produzindo efeitos, tem por objetivo descrever de forma sumária o tratamento tributário aplicável em regra aos cotistas e ao FUNDO, não se aplicando aos cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação e regulamentação em vigor.
- 5.2** Há exceções (inclusive relativas à natureza ou ao domicílio do investidor) e tributos adicionais que podem ser aplicados, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável nos investimentos realizados no FUNDO.

Tributação aplicável às operações da carteira:	
I. Imposto de Renda na Fonte (“IRF”):	<p>Como regra geral, os rendimentos auferidos pela carteira do FUNDO não estão sujeitos à incidência do IRF, exceto ganhos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam às regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas.</p> <p>Para os investimentos realizados pelo FUNDO em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário e cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”), admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão, há regra de isenção do IRF, de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.</p> <p>Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago pela carteira do FUNDO poderá ser proporcionalmente compensado com o imposto a ser retido pelo FUNDO no momento da distribuição de rendimentos aos seus cotistas sujeitos à tributação.</p> <p>Por fim, nos termos da Lei nº 9.779 de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, o percentual máximo do total das cotas emitidas pelo FUNDO que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o FUNDO estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas¹.</p>
Tributação na fonte dos rendimentos auferidos pelos Cotistas:	

¹ O limite também é aplicável para cada classe.

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

I. IRF:	
Cotistas Residentes no Brasil:	
<p>Os ganhos e rendimentos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das cotas, bem como os lucros distribuídos pelo FUNDO a qualquer cotista pelo regime de caixa, sujeitam-se à incidência do IRF à alíquota de 20% (vinte por cento).</p> <p>O IRF pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica. Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei 11.033, o cotista pessoa física ficará isento do IRF e na declaração de ajuste anual, sobre as distribuições de lucro apurado sob o regime de caixa realizadas pelo FUNDO, exclusivamente na hipótese de o FUNDO, cumulativamente: a) possuir, no mínimo, 100 (cem) cotistas; e b) as cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O benefício não será concedido ao cotista que for pessoa física, titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO.</p> <p>O benefício não será concedido ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelos Fundos de Investimento Imobiliário ou pelos Fiagro, ou ainda cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.</p> <p>O FUNDO terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item (a) acima.</p> <p>Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo FUNDO, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.</p>	
Cotistas Não-Residentes (INR):	
<p>Como regra geral, os cotistas INR sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IRF previstas para os residentes ou domiciliados no país.</p> <p>Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes ou domiciliadas em jurisdição de tributação favorecida, conforme definição do artigo 24 da Lei nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 (“JTF”), e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de setembro de 2014. Neste caso, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas residentes no exterior ficam sujeitos à incidência do IR, retido na fonte, à alíquota de 15% (quinze por cento). Os lucros apurados sob o regime de caixa e distribuídos pelo FUNDO aos cotistas pessoas físicas residentes no exterior também serão isentos de tributação pelo IRF, inclusive se tais cotistas forem residentes em JTF, observadas as mesmas condições para os cotistas residentes.</p>	
Cobrança do IRF:	<p>Em regra, os rendimentos auferidos pelos cotistas serão tributados pelo IRF no momento da amortização de rendimentos das cotas, da alienação de cotas a terceiros e do resgate das cotas, em decorrência</p>

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

	do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do FUNDO.
II. IOF:	
IOF/TVM:	<p>O IOF/TVM incide à alíquota de 1% (um por cento) ao dia, sobre o valor do resgate, limitado ao rendimento da aplicação em função do prazo de acordo com tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306/2007. Atualmente, o IOF limita-se a 96% (noventa e seis por cento) do rendimento para resgates no 1º (primeiro) dia útil subsequente ao da aplicação. Resgates e alienações em prazo inferior a 30 (trinta) dias da data de aplicação na classe de cotas podem sofrer a tributação pelo IOF/TVM, conforme tabela decrescente em função do prazo. A partir do 30º (trigésimo) dia de aplicação não há incidência de IOF/TVM. Ficam sujeitas à alíquota zero as operações do mercado de renda variável. Ressalta-se que a alíquota do IOF/TVM pode ser alterada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.</p> <p>Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306, de 2007, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas 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 de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.</p>
IOF/Câmbio:	<p>As operações de conversões de moeda estrangeira para moeda Brasileira, bem como de moeda Brasileira para moeda estrangeira, estão sujeitas ao IOF-Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). De igual modo, as operações para remessas e ingressos de recursos, realizadas pelo FUNDO relativas às suas aplicações no mercado internacional, nos limites e condições fixados pela CVM, também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento). Ressalta-se que a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada a qualquer tempo por ato do Poder Executivo, até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).</p>

CAPÍTULO 6 – DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES E SERVIÇO DE ATENDIMENTO AO COTISTA

- 6.1** Os Prestadores de Serviços Essenciais disponibilizarão em suas páginas na rede mundial de computadores ou encaminharão de forma eletrônica as informações de envio obrigatório previstas na regulamentação aplicável.
- 6.2** O ADMINISTRADOR mantém serviço de atendimento ao cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, que pode ser acessado nos meios abaixo:

Regulamento

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Website: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>

SAC: 0800 772 2827

Ouvidoria: 0800 722 0048

* * *

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

ANEXO I

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 1 – CARACTERÍSTICAS GERAIS

1.1 As principais características da classe de cotas do FUNDO estão descritas abaixo:

Consultoria Especializada	RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A. , inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, com endereço a Rua Antônio de Albuquerque, 715, sala 11, Bairro Savassi, em Belo Horizonte/MG.
Tipo de Condomínio	Fechado.
Prazo de Duração	Determinado, encerrando-se em 7 (sete) anos contados da primeira integralização de Cotas do Fundo, exceto se de outra forma vier a ser deliberado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas.
Categoria	Fundo de investimento imobiliário.
Classificação ANBIMA	Mandato “Tijolo”. Subclassificação “Desenvolvimento”. Tipo de gestão “Definida”. Segmento: “Logística.
Objetivo	A classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida abaixo, conforme orientação da Consultoria Especializada, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em desenvolvimento, terrenos ou imóveis em construção, incluindo projetos de greenfield, ou seja, projetos completamente novos, ainda em fase pré-operacional de estudo e desenvolvimento, dentre outros, voltados para uso comercial, residencial, logístico, industrial, centro de distribuições e/ou galpões, para desenvolvimento, construção e/ou posterior alienação, locação por meio de contrato “atípico”, na modalidade “built to suit” ou “sale and leaseback” na forma do art. 54-A da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, sendo certo que a aquisição dos Ativos Alvo poderá ser realizada por meio de sociedade de propósito específico (“SPE” e “Ativos Alvo”). O objetivo da classe de cotas não representa, sob qualquer hipótese, garantia da classe ou de seus Prestadores de Serviços Essenciais quanto à segurança, rentabilidade e liquidez dos títulos componentes de sua carteira.
Público-Alvo	Investidor qualificado.
Custódia e Tesouraria	Banco BTG Pactual S.A. , instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45 e credenciado como custodiante, de acordo com o Ato Declaratório nº 7.204, de 25 de abril de 2003 (“ CUSTODIANTE ”).

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

<p>Escrituração</p>	<p>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, instituição financeira, com sede na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, autorizada a prestar serviços de escrituração de cotas de fundos de investimentos, de acordo com o Ato Declaratório CVM nº 8.696, de 22 de março de 2006 (“ESCRITURADOR”).</p>
<p>Emissão e Regime de Distribuição de Cotas</p>	<p>O valor de cada emissão de cotas, volume e valor unitário da cota, bem como o regime de distribuição seguirão o disposto no instrumento que aprova a emissão de cotas, que disporá acerca da eventual existência de direito de preferência dos cotistas, conforme disposições do Capítulo 4.</p>
<p>Capital Autorizado</p>	<p>Sim, encerrada a Primeira Emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, o ADMINISTRADOR poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia especial de cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais).</p>
<p>Direito de Preferência em Novas Emissões Aprovadas</p>	<p>No caso de emissão de novas Cotas realizado nos termos do Capital Autorizado, será assegurado (i) aos Cotistas o direito de preferência para a subscrição de novas Cotas no âmbito de novas emissões de Cotas, sendo certo que, a critério da Consultoria Especializada, conforme indicado ao ADMINISTRADOR, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos Cotistas entre os próprios Cotistas detentores de Cotas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.</p> <p>No caso de emissão de novas Cotas aprovadas pela Assembleia Geral de Cotistas, poderá ser assegurado aos atuais Cotistas o direito de preferência, sendo certo que a Assembleia Geral que deliberar sobre a emissão de novas cotas deverá definir a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência</p> <p>O direito de preferência deverá ser exercido pelos Cotistas em prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, a ser previamente informado aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, sendo certo que os procedimentos referentes ao exercício do direito de preferência serão realizados pelo Escriturador.</p>
<p>Negociação</p>	<p>As cotas poderão ser admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”) e do ESCRITURADOR, conforme o caso; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa Balcão (“B3”), observado, conforme aplicáveis, as restrições à negociação previstas na Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”). 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, os titulares das cotas poderão negociá-las no mercado secundário. O ADMINISTRADOR fica, nos termos deste Anexo, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia geral de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.</p>

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

Procedimentos para pagamentos de rendimentos e amortização	Os pagamentos dos eventos de rendimentos e amortizações realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos operacionais, bem como abrangerão todas as cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, ressalvada a situação prevista no item 5.3.3 deste Anexo. Ainda, para fins de pagamento de rendimentos e amortização, deve ser observado o intervalo mínimo necessário de acordo com os procedimentos operacionais do respectivo ambiente de negociação.
Dia Útil	Entende-se por dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Integralização das Cotas	A integralização, o resgate e a amortização de cotas apenas serão realizados em moeda corrente nacional.
Adoção de Política de Voto	O GESTOR, em relação a esta classe de cotas, adota política de exercício de direito de voto, disponível em sua página na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO 2 – RESPONSABILIDADE DOS COTISTAS E REGIME DE INSOLVÊNCIA

- 2.1** Nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis, a responsabilidade do cotista está limitada ao valor por ele detido.
- 2.2** Os seguintes eventos obrigarão o ADMINISTRADOR a verificar se o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo:
- (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de cotas do FUNDO;
 - (ii) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência;
 - (iii) pedido de recuperação extrajudicial, de recuperação judicial, ou de falência de devedor e/ou emissor de ativos detidos pelo FUNDO; e
 - (iv) condenação do FUNDO de natureza judicial e/ou arbitral e/ou administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.
- 2.3** Caso o ADMINISTRADOR verifique que o patrimônio líquido da classe de cotas está negativo, ou tenha ciência de pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas ou da declaração judicial de insolvência da classe de cotas, deverá adotar as medidas aplicáveis previstas na Resolução 175.
- 2.4** Serão aplicáveis as disposições da Resolução 175 no que se refere aos procedimentos a serem adotados pelo ADMINISTRADOR na hipótese de patrimônio líquido negativo da classe de cotas.

CAPÍTULO 3 – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

- 3.1** Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pela classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, serão objeto de prévia avaliação, nos termos do §3º do artigo 40 do Anexo Normativo III da Resolução 175. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Suplemento "H" da Resolução 175.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.2** Os recursos da classe serão aplicados, segundo a Política de Investimentos prevista neste Anexo, com a finalidade de, fundamentalmente:
- (i) auferir ganho de capital nas eventuais negociações dos Ativos Alvo que vier a adquirir e posteriormente alienar, incluindo a possibilidade de realização de incorporações e participação em empreendimentos imobiliários;
 - (ii) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos;
 - (iii) auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no item 3.11 deste Anexo.
- 3.3** O FUNDO tem o objetivo inicial aplicar seu patrimônio líquido em novo empreendimento imobiliário a ser desenvolvido e edificado no município de Itajaí/SC, em terreno urbano com área georreferenciada de aproximadamente 45.000m², objeto da Matrícula nº72.198 do Cartório do 1º Ofício de Itajaí – SC, para edificação de galpão logístico, destinado à locação e posterior venda (“**Projeto**”).
- 3.4** A participação da classe em empreendimentos imobiliários se dará em, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento), por meio da aquisição dos Ativos Alvo, somados aos investimentos dos seguintes ativos (“**Outros Ativos**” e, em conjunto com os Ativos Alvo, doravante denominados simplesmente os “**Ativos**”):
- (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
 - (ii) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos e recibos de subscrição, certificados de depósito de valores mobiliários, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, notas comerciais e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; e
 - (iii) cotas de outros FII.
- 3.5** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá adquirir fração ou a totalidade do Projeto a ser investido, inclusive por meio de SPE, ou, ainda, desenvolvê-los em conjunto com terceiros, seja em regime de condomínio ou em sociedade. Adicionalmente, o ADMINISTRADOR contratará, em nome da Classe, conforme recomendação do Consultor Especializado, escritório de advocacia para fins de auditorias jurídica, técnica e ambiental a serem realizadas no âmbito da aquisição do Projeto e dos Ativos Alvo, e com base em termos usuais de mercado utilizados para aquisições imobiliárias
- 3.6** O FUNDO, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderá realizar construções, reformas para conservação e/ou manutenção ou benfeitorias nos Imóveis, incluindo, conforme aplicável, nos Imóveis detidos pelo FUNDO por meio de SPE, com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.
- 3.7** A classe poderá, conforme orientação da Consultoria Especializada, adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio da classe.
- 3.8** Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pela classe deverão estar localizados em território brasileiro.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 3.9** O ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado, deverá efetuar, diretamente ou por meio de SPE, investimento de aquisição de Ativos Alvo para o desenvolvimento e construção de projetos imobiliários ou projetos imobiliários já executados ou em desenvolvimento e construção, desde que tais investimentos sejam compatíveis com o cronograma físico-financeiro das obras previstas nos respectivos projetos imobiliários e o investimento esteja de acordo com a Política de Investimentos da classe. Quando o investimento da classe se der em projetos imobiliários em construção ou reforma, caberá ao ADMINISTRADOR, conforme recomendação do Consultor Especializado e, independentemente da contratação de terceiros especializados, exercer controle efetivo sobre o desenvolvimento ou reforma do projeto.
- 3.10** Os Ativos Alvo que vierem a integrar o patrimônio da classe, conforme orientação da Consultoria Especializada, poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pela classe sem a necessidade de aprovação prévia por parte da assembleia especial de cotistas, observada a política de investimentos prevista neste Anexo, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre a classe e o ADMINISTRADOR e/ou o GESTOR e suas pessoas ligadas, nos termos da regulamentação aplicável.
- 3.11** A classe poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos creditórios de que seja titular, incluindo, exemplificativamente, créditos de locação, venda ou direito real de superfície.
- 3.12** Caso a classe de cotas invista preponderantemente em valores mobiliários deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução 175.
- 3.13** As disponibilidades financeiras da classe que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Alvo, nos termos deste Anexo, serão aplicadas em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a funcionar pelo BACEN; (ii) moeda corrente nacional; (iii) as operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo; e (v) cotas de fundos de investimento referenciados na taxa média diária dos Depósitos Interfinanceiros DI de um dia, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet (<http://www.b3.com.br>) ("DI") e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (vi) letras hipotecárias; (vii) letras de crédito imobiliários; (viii) letras imobiliárias garantidas; e (ix) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Resolução 175, sem necessidade específica de diversificação de investimentos, sendo que em todos os casos serão considerados como ativos de gestão de liquidez.
- 3.14** A classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo e/ou Ativo Financeiro.
- 3.15** O objeto e a Política de Investimentos da classe somente poderão ser alterados por deliberação da assembleia de cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Anexo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

3.16 A classe de cotas pode emprestar ou tomar emprestado títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO 4 – DAS COTAS

4.1 As cotas da classe correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

4.1.1 A cada cota corresponderá um voto nas assembleias da classe.

4.1.2 Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo no art. 2º da Lei 8.668 o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

4.1.3 O titular de cotas da classe:

- (a) não poderá exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do patrimônio da classe;
- (b) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Ativos integrantes do patrimônio da classe ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- (c) deve exercer o seu direito de voto sempre no interesse da classe.

CAPÍTULO 5 – DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO, INTEGRALIZAÇÃO E TRANSFERÊNCIA DAS DE COTAS

5.1 A classe iniciará suas operações, tão logo atenda o patrimônio mínimo inicial de R\$80.000.000,00 (oitenta milhões de reais), correspondente a 80.000 (oitenta mil) cotas com valor unitário de emissão de R\$1.000,00 (mil reais).

5.2 Sem prejuízo ao disposto no item 5.1 acima, o ADMINISTRADOR, com vistas à constituição da classe, aprovou a 1ª (primeira) emissão de cotas, em montante e com as demais características conforme previstas no ato conjunto que aprovou a emissão (“**Primeira Emissão**”).

5.3 As cotas serão subscritas e integralizadas segundo as condições previstas neste Regulamento, no ato do ADMINISTRADOR ou ata da assembleia de cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas cotas, no instrumento de subscrição e/ou nos documentos da oferta, conforme definidos no art. 2º, inciso V, da Resolução CVM 160 (“**Documentos da Oferta**”), conforme aplicável.

5.3.1 Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas da classe por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, observado que:

- (a) os rendimentos distribuídos pela classe ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que: (i) a classe possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (ii) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

das cotas emitidas pelo FUNDO ou cujas cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela classe; e (iii) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e

- (b) nos termos da Lei n.º 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada, caso a classe aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da classe, a classe estará sujeita à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

5.3.2 No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, ou o documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, que será autenticado pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

5.4 Na medida em que o ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, identificar intenção de investimento nos ativos descritos neste Regulamento e/ou necessidade de recursos para o pagamento de despesas e encargos do Fundo, o ADMINISTRADOR poderá realizar novas emissões de cotas, que poderão ser subscritas para integralização à vista e/ou a prazo, ou, ainda, via Chamada de Capital, conforme estipulado no ato que aprovar a respectiva emissão de Cotas, observadas as condições estabelecidas os respectivos boletins de subscrição e Compromissos de Investimento, conforme o caso. No ato de subscrição das Cotas e adesão à Classe, o investidor deverá assinar o respectivo Termo de Adesão, boletim de subscrição e Compromisso de Investimento, se houver.

5.4.1 No momento da subscrição das Cotas, caberá à instituição intermediária da Oferta ou ao ADMINISTRADOR, conforme aplicável, averiguar a adequação do investidor ao Público-Alvo da Classe.

5.4.2 A cada emissão, a Classe poderá, a exclusivo critério do ADMINISTRADOR, cobrar uma taxa de distribuição, a qual será paga pelos subscritores das novas Cotas no ato da subscrição primária, conforme estabelecido no ato que aprovar a respectiva emissão

5.5 No caso de inadimplemento, a Administradora notificará o Cotista Inadimplente para sanar o inadimplemento no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis. Caso o Cotista Inadimplente não sane o inadimplemento dentro de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da notificação descrita acima, a Administradora poderá tomar quaisquer das seguintes providências, em conjunto ou isoladamente:

- (i) 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, acrescidos de: (a) multa não-compensatória de 2% (dois por cento) sobre o valor inadimplido, (b) de juros mensais de 1% (um por cento), e (c) dos custos de tal cobrança;
- (ii) deduzir o valor inadimplido de quaisquer distribuições pelo Fundo devidos a esse Cotista Inadimplente, desde a data em que esse saldo deveria ter sido pago até a data em que ocorrer o pagamento integral desse saldo, sendo certo que eventuais saldos existentes, após esta dedução, serão entregues ao Cotista Inadimplente;

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (iii) contrair, em nome do Fundo, empréstimo para sanar o referido inadimplemento e limitado ao valor inadimplido, direcionando os juros e demais encargos ao Cotista Inadimplente, podendo a Administradora, em nome do Fundo, dar as Cotas do Cotista Inadimplente em garantia ao empréstimo (e direcionar os recebíveis oriundos de tais Cotas do Cotista Inadimplente para sanar tal empréstimo), nas condições acordadas entre os Administradora e a instituição concedente do empréstimo; e
 - (iv) convocar uma Assembleia Geral de Cotistas, desde que o Fundo não detenha recursos em caixa suficientes, com o objetivo de deliberar a proposta de que o saldo não integralizado pelo Cotista Inadimplente o seja pelos demais Cotistas, proporcionalmente à participação de cada Cotista.
- 5.5.1** O Cotista Inadimplente terá seus direitos políticos e econômicos suspensos até o que ocorrer primeiro dentre: (i) a data em que for quitada a obrigação do Cotista Inadimplente; e (ii) a data de liquidação do Fundo.
- 5.5.2** Caso o Cotista Inadimplente venha a cumprir com suas obrigações após a suspensão de seus direitos, conforme indicado acima, tal Cotista Inadimplente reassumirá seus direitos políticos e patrimoniais, conforme previsto neste Regulamento.
- 5.5.3** Todas as despesas, incluindo honorários advocatícios, incorridas pela Administradora ou pelo Fundo em com relação à inadimplência do Cotista Inadimplente deverão ser suportadas por tal Cotista Inadimplente integralmente, a menos que de outra forma determinado pela Administradora em sua exclusiva discricionariedade.
- 5.5.4** Em caso de inadimplência decorrente de falha operacional, será concedido aos Cotistas o prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contado da data de seu vencimento original para a realização do pagamento da integralização de Cotas sem a incidência de qualquer penalidade, multa ou mora.
- 5.5.5** Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes dos documentos de subscrição do Fundo, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos nos respectivos documentos de subscrição das Cotas.
- 5.6** As Chamadas de Capital para integralizações de Cotas ocorrerão no momento e nos montantes determinados pelo ADMINISTRADOR, conforme instruções da Consultoria Especializada, nos termos deste Regulamento, dos boletins de subscrição ou documento de aceitação da oferta, caso não haja boletim de subscrição, nos termos da regulamentação da CVM aplicável, e nos Compromissos de Investimento firmados pelos Cotistas.
- 5.6.1** Em emissões subsequentes de cotas, as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas e a partir da data de sua integralização, sendo que no mês em que forem integralizadas o rendimento será calculado *pro rata temporis*, podendo: (i) participar integralmente dos rendimentos dos meses subsequentes; ou (ii) permanecer recebendo o pro rata até que haja a fungibilidade das cotas.
- 5.6.2** As despesas incorridas na estruturação, distribuição e registro das ofertas primárias de cotas do FUNDO, conforme aplicável, poderão ser consideradas como encargos da classe, nos termos da regulamentação aplicável ou poderão ser arcados pelos subscritores das cotas, caso assim deliberado quando da aprovação de cada emissão subsequente de cotas da classe.
- 5.6.3** Os Documentos da Oferta podem poderão prever a possibilidade de subscrição parcial de cotas das emissões, bem como o cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Resolução CVM 160. Neste caso, uma vez não atingido o valor mínimo estipulado:

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (i) a oferta será cancelada, observado que o valor mínimo não pode comprometer a execução da política de investimentos do FUNDO; e
- (ii) o ADMINISTRADOR fará o rateio entre os subscritores dos recursos financeiros recebidos, nas proporções das cotas integralizadas e acrescidos dos rendimentos líquidos porventura auferidos pelas aplicações da carteira.

5.7 Após a Primeira Emissão, eventuais novas emissões de cotas somente poderão ocorrer mediante aprovação da assembleia especial de cotistas, sem limitação de valor; ou mediante simples deliberação do ADMINISTRADOR, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

5.8 No caso de alienação voluntária de cotas, o cotista alienante deverá solicitar por escrito ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, a transferência parcial ou total de suas cotas, indicando o nome e qualificação do cessionário, bem como o preço, condições de pagamento e demais condições.

5.8.1 A transferência de titularidade das cotas fica condicionada à verificação, pelo ADMINISTRADOR do atendimento das formalidades estabelecidas neste Regulamento, na Resolução 175 e alterações posteriores e demais regulamentações específicas.

5.8.2 As cotas somente poderão ser transferidas se estiverem totalmente integralizadas, ressalvadas as hipóteses previstas neste Anexo.

CAPÍTULO 6 – RESGATE, AMORTIZAÇÃO E PROCEDIMENTO APLICÁVEL À LIQUIDAÇÃO DA CLASSE

6.1 Não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

6.2 As Cotas poderão ser amortizadas, a critério da Consultoria Especializada, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao Patrimônio Líquido, sempre que houver desinvestimentos, sendo certo que a Consultoria Especializada poderá orientar o Administrador a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

6.3 Farão jus a quaisquer valores devidos a Cotistas nos termos deste Regulamento, incluindo decorrentes de distribuições de rendimentos, os Cotistas, inscritos no registro de Cotistas no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

6.4 Caso a classe efetue amortização de capital, o ADMINISTRADOR poderá solicitar aos cotistas que comprovem o custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tal comprovação terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

6.5 No caso de dissolução ou liquidação da classe, o patrimônio da classe será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da classe.

6.5.1 Na hipótese de liquidação da classe, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 6.5.2** Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da classe análise quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 6.5.3** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro da classe, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias da documentação necessária e aplicável.

CAPÍTULO 7 – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS

- 7.1** A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis (“**Montante Mínimo de Distribuição**”).
- 7.2** Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do GESTOR e de comum acordo com o ADMINISTRADOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil do primeiro mês subsequente ao mês de competência (“**Mês de Competência**” e “**Data de Distribuição**”, respectivamente), de forma total ou parcial, em qualquer percentual, observado que, na Data de Distribuição relativa ao 6º (sexto) Mês de Competência de cada semestre, tenha-se pago, ao menos, o Montante Mínimo de Distribuição, nos termos do art. 10º, parágrafo único, da Lei 8.668.
- 7.3** Os resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, que excedam ao Montante Mínimo de Distribuição e que não tenham sido distribuídos nos termos do parágrafo anterior, serão, a critério do GESTOR, em comum acordo com o ADMINISTRADOR, reinvestidos em Ativos Alvo e/ou Outros Ativos, para posterior distribuição aos cotistas, em qualquer das Datas de Distribuição e/ou destinados à Reserva de Contingência (conforme abaixo definida), admitindo-se sua posterior distribuição aos cotistas, observadas as restrições decorrentes da legislação e/ou regulamentação aplicáveis, exclusivamente nas hipóteses: (i) de deliberação dos cotistas; (ii) de liquidação da classe, nos termos do deste Anexo.
- 7.4** O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.
- 7.5** Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas da classe no fechamento do 5º (quinto) dia útil anterior (exclusive) à Data de Distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo ESCRITURADOR.
- 7.5.1** Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber da classe e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“**Reserva de Contingência**”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados a classe. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência., sem prejuízo da distribuição mínima referida no caput deste artigo.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

7.5.2 Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

CAPÍTULO 8 – DA PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS

Administração

- 8.1** A classe será administrada pelo ADMINISTRADOR. Observadas as limitações estabelecidas neste regulamento e nas demais disposições legais e regulamentares vigentes, o ADMINISTRADOR tem poderes para praticar todos os atos necessários à administração da classe, observadas as competências inerentes ao GESTOR
- 8.2** O ADMINISTRADOR deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.
- 8.3** O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstas na Lei 8.668, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos pela classe, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Anexo
- 8.4** O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para, conforme orientação da Consultoria Especializada:
- (i) realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto da classe de cotas;
 - (ii) exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio da classe de cotas;
 - (iii) abrir e movimentar contas bancárias
 - (iv) representar a classe de cotas em juízo e fora dele
 - (v) solicitar, se for o caso, a admissão à negociação de cotas em mercado organizado; e
 - (vi) deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos no regulamento, nos termos do inciso VII do § 2º do art. 48 da parte geral da Resolução 175.
- 8.5** Os poderes constantes do item 8.4 são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas da classe, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas da classe no mercado secundário ou por sucessão a qualquer título. A aquisição das cotas pelo investidor mediante operação realizada no mercado secundário configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância aos termos e condições deste regulamento e, se houver, do prospecto, em especial às disposições relativas à política de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.6 Para o exercício de suas atribuições o ADMINISTRADOR poderá contratar, às expensas da classe:²

- (i) distribuição de cotas;
- (ii) Consultoria Especializada;
- (iii) formador de mercado para as cotas da classe.

8.6.1 A contratação do ADMINISTRADOR, GESTOR, Consultoria Especializada ou partes relacionadas para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à prévia aprovação da assembleia de cotistas.]

8.7 Os custos com a contratação de terceiros para os serviços abaixo relacionados devem ser arcados pelo ADMINISTRADOR:

- (i) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- (ii) atividades de tesouraria, de controle e processamento de Ativos;
- (iii) escrituração de cotas; e
- (iv) gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira de Ativos, na hipótese de o ADMINISTRADOR ser o único prestador de serviços essenciais.

8.8 O ADMINISTRADOR deverá prover a classe com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente, por meio da contratação de prestadores de serviços:

- (a) departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários; e
- (b) custódia de ativos financeiros.

8.8.1 Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários da classe compete exclusivamente ao ADMINISTRADOR, que deterá a propriedade fiduciária dos bens da classe.

8.8.2 É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido da classe, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação mercado organizado de valores mobiliários ou registrados em sistema de registro e de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

8.8.3 Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira só são obrigatórios caso a classe invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

Obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR

² Manter a cláusula apenas se o gestor não for prestador de serviço essencial

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.9 Em acréscimo às obrigações previstas neste Anexo e na regulamentação aplicável, cabe ao ADMINISTRADOR, conforme orientação da Consultoria Especializada:

- (i) Selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio da classe de cotas, de acordo com a política de investimento prevista neste Anexo;
- (ii) Providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo art. 7º da Lei 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira que tais ativos imobiliários:
 - (a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR; por mais privilegiados que possam ser; e
 - (f) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (iii) diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (a) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO; e
 - (b) os relatórios dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos Arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução 175, quando for o caso;
- (iv) receber rendimentos ou quaisquer valores devidos à classe;
- (v) custear as despesas de propaganda da classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas, que podem ser arcadas pela classe; e
- (vi) fiscalizar o andamento dos empreendimentos imobiliários que constituem ativo da classe.

Da divulgação de informações

8.10 O ADMINISTRADOR prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do FUNDO estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução 175.

8.11 Para fins do disposto neste Anexo, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.11.1 O envio de informações por meio eletrônico previsto acima dependerá de autorização do cotista.

8.12 Compete ao cotista manter o ADMINISTRADOR atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos da classe, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

8.13 O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e a CVM.

Substituição do ADMINISTRADOR e da Consultoria Especializada

8.14 O ADMINISTRADOR deve ser substituído nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da assembleia de cotistas.

8.15 Na hipótese de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos

8.15.1 É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia de cotistas prevista no item 8.15 acima, caso o administrador não a convoque, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

8.15.2 Aplica-se o disposto no item 8.15 acima, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do FUNDO ou da classe, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

8.15.3 Se a assembleia geral de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

8.15.4 Nas hipóteses referidas no item 8.15, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

8.15.5 A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio da classe não constitui transferência de propriedade.

8.15.6 A Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar pela destituição da Consultoria Especializada com ou sem Justa Causa (conforme abaixo definido). Nas hipóteses de destituição sem Justa Causa da Consultoria Especializada, aplicar-se-á o seguinte: (conforme abaixo definido) será devido à Consultoria Especializada, o valor equivalente a: (i) 100% (cem por cento) do saldo da remuneração a que a Consultoria Especializada teria direito pelo período remanescente do Contrato de Consultoria Imobiliária, calculado com base na média das parcelas da Taxa de Administração pagas pelo Fundo à Consultoria Especializada, nos 12 (doze) meses anteriores

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

à rescisão, e (ii) 100% (cem por cento) da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada nos termos do presente Regulamento. Caso a rescisão ocorra antes mesmo do cálculo de 12 (doze) meses de remuneração a título de Taxa de Administração, a multa prevista no item (i) acima será calculada com base na remuneração média paga pelo Fundo durante os meses de vigência do Contrato de Consultoria Imobiliária (“Taxa de Administração Extraordinária”).

- 8.15.7** A Taxa de Administração Extraordinária será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao Administrador, ao novo gestor e/ou novo consultor imobiliário que venha a ser indicado em substituição da Consultoria Especializada (“Nova Taxa”). Sendo que, caso a Nova Taxa não seja suficiente para o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária, a Taxa de Administração deverá ser aumentada de maneira excepcional para permitir o pagamento imediato da Taxa de Administração Extraordinária.
- 8.15.8** No caso de destituição da Consultoria Especializada com Justa Causa, este deixará de fazer jus à sua remuneração imediatamente após a deliberação da Assembleia Geral do Fundo, exceto: (i) pela remuneração de todas e quaisquer taxas acumuladas que ainda não tenham sido pagas à Consultoria Especializada até a data da deliberação sobre a destituição; e (ii) pela Taxa de Desinvestimento, sendo que referida remuneração deverá ser paga no prazo de até 30 (trinta) dias contados da data da deliberação da Assembleia Geral do Fundo.
- 8.15.9** De forma a determinar o valor da Taxa de Desinvestimento devida à Consultoria Especializada em caso de destituição, seja com ou sem Justa Causa, ou renúncia motivada da Consultoria Especializada, o Administrador deverá promover avaliação do valor de mercado dos ativos do Fundo e calcular a Taxa de Desinvestimento que seria devida caso o ativo fosse alienado naquele valor, conforme metodologia prevista neste Regulamento.
- 8.15.10** 8.6.4. Caso o valor apresentado demonstre que o Retorno Preferencial foi atingido, a Consultoria Especializada fará jus ao recebimento da Taxa de Desinvestimento no prazo de até 30 dias contados da data de sua destituição e/ou renúncia, conforme o caso.
- 8.15.11** Para fins dessa cláusula, Justa Causa significa a prática ou constatação de atos, omissões ou situações, por parte da Consultoria Especializada, com comprovada má-fé, dolo ou desvio de conduta e/ou função no desempenho de suas respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Consultoria Imobiliária, ou da legislação e regulamentação aplicáveis da CVM, exceto nos casos em que tal descumprimento tenha sido sanado pelo Consultor Imobiliário, no prazo de 30 (trinta) dias corridos, a contar da data do recebimento de notificação a respeito do descumprimento.

Gestão

- 8.16** O GESTOR, observadas as disposições previstas na regulamentação e autorregulação aplicáveis e as limitações legais e as previstas na regulamentação aplicável, tem poderes para praticar os atos necessários à gestão da carteira de Ativos, na sua respectiva esfera de atuação.
- 8.17** Compete ao GESTOR negociar os Ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de Ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe para essa finalidade.

Consultoria Especializada

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

8.18 A Consultora Especializada foi contratada pelo ADMINISTRADOR para que preste os seguintes serviços (“**Consultoria Especializada**”):

- (i) assessorar o Fundo, a Classe, o ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos, incluindo a análise, seleção e avaliação de propostas de Ativos Imobiliários para integrarem a Carteira do Fundo, bem como análise, seleção e avaliação de oportunidades de alienação ou locação dos Imóveis, seja diretamente ou através de terceiros contratados;
- (ii) auxiliar o ADMINISTRADOR no controle, supervisão e/ou exercício das atividades inerentes à administração dos Ativos e dos Imóveis, incluindo, mas não se limitando, à fiscalização dos serviços eventualmente prestados por terceiros, como a administração (i) das locações ou arrendamentos dos Imóveis, e (ii) de quaisquer direitos reais sobre os respectivos Imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- (iii) auxiliar o ADMINISTRADOR no relacionamento com os locatários dos Imóveis, acompanhar e avaliar eventuais oportunidades nessas relações, bem como discutir propostas de locação dos Imóveis com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações ou arrendamentos dos Imóveis integrantes, direta ou indiretamente, do Patrimônio do Fundo;
- (iv) auxiliar o ADMINISTRADOR no exercício de voto nas reuniões e assembleias envolvam assuntos inerentes aos Ativos;
- (v) acompanhar e monitorar investimentos nos Ativos, auxiliando o ADMINISTRADOR na (a) recomendação, supervisão e gestão de implementação de melhorias, benfeitorias, manutenções corretivas, substituição de componentes de máquinas e equipamentos, serviços complementares, reformas ou edificações, incluindo os parâmetros técnicos, orientação técnica e suporte operacional para a realização de tais modificações, adaptações e serviços, (b) obtenção e análise de propostas e orçamentos de empresas especializadas a serem eventualmente contratadas pelo Fundo, às expensas do Fundo, para a realização de tais obras ou prestações de serviços, e (c) assessoramento na contratação destas empresas especializadas visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- (vi) recomendar ao ADMINISTRADOR a indicação dos administradores das sociedades que venham a compor os Ativos, sempre que o Fundo tiver o direito de fazer tal indicação; e

8.18.1 auxiliar o Administrador na elaboração de todo e qualquer relatório periódico do Fundo. Ocorrendo a contratação, a Consultoria Especializada receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

8.18.2 A Consultoria Especializada exercerá as suas funções como consultora do FUNDO, em colaboração com o ADMINISTRADOR nos termos do contrato de consultoria e deste Regulamento. Após a habilitação da Consultoria Especializada e/ou alguma de sua parte relacionada, como gestor de recursos pela CVM, a Consultoria Especializada poderá optar por

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

passar a exercer as suas funções como gestor de recursos do Fundo, assumindo a condição de GESTOR, sem alteração da remuneração pactuada no contrato de consultoria e neste Regulamento.

- 8.18.3** Desde que não haja aumento de encargos, bem como alterações de direitos dos Cotistas, a troca da função da Consultoria Especializada nos termos referidos acima será implementada pelo ADMINISTRADOR de forma automática, tão logo seja requisitado pela Consultoria Especializada, desde que a CVM já tenha concedido a habilitação de gestor de recursos para a Consultoria Especializada e/ou sua parte relacionada, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, quando (i) o ADMINISTRADOR informar os Cotistas, por meio de comunicado ao mercado, sobre tal fato, e (ii) este Regulamento será aditado por ato único do ADMINISTRADOR, de forma a refletir eventuais ajustes de redação que se façam necessários para contemplar a nova natureza da relação contratual da Consultoria Especializada para com o Fundo (como gestor e não mais consultora).

CAPÍTULO 9 – TAXAS DE ADMINISTRAÇÃO, DISTRIBUIÇÃO E PERFORMANCE

Taxa de Administração

- 9.1** O ADMINISTRADOR receberá por seus serviços, incluindo os serviços da Consultoria Especializada, uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) equivalente a até 1,23% ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), dos quais 0,23% consistem na remuneração do Administrador e 1% correspondem à remuneração da Consultoria Especializada. Caso a Consultoria Especializada venha a se tornar gestor de recursos habilitado pela CVM, a remuneração da Consultoria Especializada será alterada automaticamente para uma taxa de gestão. A Taxa de Administração se dará mediante a aplicação o percentual indicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido da classe de cotas do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro da classe de cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado da classe de cotas do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento da classe de cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo IBGE, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, será acrescentada à Taxa de Administração o montante equivalente a 0.05% ao ano (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.
- 9.1.1** A Taxa de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados
- 9.1.2** O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

9.1.3 A remuneração da Consultoria Especializada será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A remuneração da Consultoria Especializada, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pelo fundo em cada exercício social.

Taxa de Desinvestimento e Desenvolvimento

9.2 A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance ("**Taxa de Desinvestimento**"), e a uma taxa de desenvolvimento ("**Taxa de Desenvolvimento**") a serem controladas pela Consultoria Especializada.

9.2.1 A Taxa de Desenvolvimento será devida mensalmente para a Consultoria Especializada, e será equivalente a 3% (três por cento) do Capex incorrido no mês anterior relacionado a cada um dos Imóveis e/ou Ativos, ou investidos na SPE, que venham a compor, direta ou indiretamente, o Patrimônio do Fundo. A Taxa de Desenvolvimento apenas será calculada sobre os valores efetivamente desembolsados pelo Fundo como Capex.

9.2.2 Sem prejuízo à Taxa de Administração e das demais taxas indicadas no Regulamento, a Consultoria Especializada fará jus a uma Taxa de Desinvestimento, correspondente a (i) 20% (vinte por cento), incidente sobre a diferença positiva entre os pagamentos realizados aos Cotistas, seja a títulos de distribuição de rendimentos, amortizações, resgate de Cotas e/ou qualquer outro valor entre aos Cotistas pelo Fundo ("Pagamentos"), atualizadas pelo Retorno Preferencial desde a data dos respectivos pagamentos; deduzido o Capital e Custos Allocáveis pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários atualizado pelo Retorno Preferencial desde a data os respectivos desembolsos, observado: (i) que não será devida Taxa de Desinvestimento à Consultoria Especializada, caso as Distribuições não representem montante equivalente ao Capital e Custos Allocáveis utilizado pelo Fundo para aquisição e desenvolvimento dos Ativos Imobiliários acrescido do Retorno Preferencial; (ii) os procedimentos de cálculo e distribuição previstos abaixo; e (iii) o valor da Taxa de Desinvestimento está limitado ao montante de até 5,5% (cinco e meio) por cento do valor bruto de venda dos Imóveis.

9.2.3 As Distribuições relativas às Cotas feitas de acordo com o procedimento descrito abaixo:

I. Retorno do Capital, Capex e Encargos Allocáveis ajustados pelo Retorno Preferencial: Caso os Pagamentos decorrentes dos Ativos sejam inferiores à soma dos seguintes valores, ajustados pelo Retorno Preferencial a partir das datas indicadas na Cláusula acima: a) valor do Capital Integralizado utilizado pelo Fundo para a aquisição das SPEs ou dos Ativos adquiridos pelas SPEs; b) Capex dos Ativos Imobiliários em questão; e, c) Encargos Allocáveis dos Ativos Imobiliários em questão (esta soma de "(a)" a "(c)", "Capital e Custos Allocáveis"), o Cotista terá direito a receber todos os recursos das Distribuições decorrentes dos Ativos Imobiliários.

II. Taxa de Desinvestimento: Caso os desinvestimentos em Ativos sejam superiores ao valor apurado no item I acima, na data da Distribuição, a Consultoria Especializada fará jus à Taxa de Desinvestimento. Neste caso, o Cotista terá direito a receber o Capital e Custos Allocáveis,

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

acrescido de 80% (oitenta por cento) do Lucro do Investimento nos Ativos.

- 9.2.4** A Taxa de Desinvestimento será paga à Consultoria Especializada simultaneamente a cada Pagamento que envolva valores oriundos da venda de um Ativo Imobiliário. Caso os Cotistas, reunidos em Assembleia Geral decidam pelo reinvestimento de qualquer desinvestimento realizado pelo Fundo, a Consultoria Especializada fará jus a Taxa de Desinvestimento, sendo que em seu cálculo os valores eventualmente reinvestidos pelo Fundo deverão ser somados aos pagamentos.
- 9.2.5** Para fins dessa cláusula, Retorno Preferencial significa o retorno preferencial alvo do Fundo, correspondente à variação do IPCA acrescida de 8,5% (oito e meio por cento) ao ano sobre o Capital e Custos Alocáveis, desde a data de seu efetivo desembolso. Capex significam as Despesas relativas à aprovações e licenciamento, ao desenvolvimento dos projetos (seja de arquitetura como demais disciplinas), à aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, aportes a qualquer títulos em SPEs nas quais o Fundo tenha participação (incluindo AFACs e aumentos de capital); construção ou reforma substancial (entendendo-se como reforma substancial aquelas que não se enquadrem como Despesas Extraordinárias) de empreendimentos imobiliários nos Imóveis detidos direta ou indiretamente pelo Fundo (incluindo empreendimentos detidos por SPEs nas quais o Fundo tenha participação) e compreendem todas as despesas relativas ao projeto, e construção ou reforma substancial dos pertinentes empreendimentos imobiliários, inclusive eventuais tributos relativos ao desenvolvimento dos projetos, aprovações e licenciamento, aquisição de terreno, aquisição de cotas ou ações representativas do capital social de SPEs, 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, 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.

Taxa de Distribuição

- 9.3** Tendo em vista que a classe tem natureza de classe fechada, a taxa e despesas com a distribuição de cotas da classe são descritas nos Documentos da Oferta de cada emissão, conforme aplicável.

Taxas de Ingresso e Saída

- 9.4** Não serão cobradas da classe ou dos cotistas, taxa de ingresso³. Não obstante, a cada nova emissão de cotas, a classe poderá cobrar taxa de distribuição no mercado primário para arcar com as despesas da oferta pública da nova emissão de cotas, a ser paga pelos subscritores das novas cotas no ato da sua respectiva integralização, se assim for deliberado em assembleia geral ou no ato do ADMINISTRADOR que aprovar a respectiva oferta no âmbito do Capital Autorizado, conforme o caso.
- 9.5** A cobrança da classe ou dos cotistas de taxas de saída é vedada.

³ O regulamento pode estabelecer uma taxa de ingresso

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 10 – ASSEMBLEIA ESPECIAL DE COTISTAS E DEMAIS PROCEDIMENTOS APLICÁVEIS ÀS MANIFESTAÇÕES DAS VONTADES DOS COTISTAS

10.1 A assembleia especial de cotistas desta classe é responsável por deliberar sobre as matérias específicas da referida classe de cotas, na forma da Resolução 175 e alterações posteriores e, privativamente, sobre:

- (a) demonstrações contábeis
- (b) substituição do ADMINISTRADOR;
- (c) emissão e distribuição de novas cotas em quantidade superior ao Capital Autorizado da classe⁴
- (d) fusão, incorporação, cisão, total ou parcial, transformação ou liquidação da classe;
- (e) alteração do presente anexo;
- (f) plano de resolução do patrimônio líquido negativo;
- (g) pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (h) alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- (i) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (j) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade, caso aplicável;
- (k) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses, nos termos do § 1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32, do Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (l) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e Taxa de Gestão;
- (m) substituição da Consultoria Especializada com Justa Causa; e
- (n) substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa.

10.2 Compete ao ADMINISTRADOR convocar a assembleia especial, respeitados os seguintes prazos:

- (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso das assembleias ordinárias; e

⁴ No caso de a classe ter capital autorizado

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias extraordinárias.

10.3 A assembleia especial poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas.

10.4 A convocação referida no item 10.3 acima ou dos representantes de cotistas será dirigida ao ADMINISTRADOR, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia especial às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia especial assim convocada deliberar em contrário.

10.5 A convocação da assembleia especial deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

- (a) da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;
- (b) a convocação de assembleia especial deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e
- (c) o aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

10.5.1 A assembleia especial se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

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

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

10.5.4 O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- (i) em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;
- (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas da classe sejam admitidas à negociação.

10.5.5 Por ocasião da assembleia especial ordinária, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas da classe ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passará a ser assembleia especial ordinária e extraordinária.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.5.6** O pedido de que trata o item 10.5.5 acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 14 do Anexo Normativo III da Resolução 175, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia especial ordinária.
- 10.5.7** Para fins das convocações das assembleias especiais dos cotistas da classe e dos percentuais previstos nos itens 10.6.1 deste Anexo, será considerado pelo ADMINISTRADOR os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da assembleia.
- 10.6** Todas as decisões em assembleia especial deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Anexo. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na assembleia especial (“**Maioria Simples**”).
- 10.6.1** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pela classe, caso esta tenha até 100 (cem) cotistas (“**Quórum Qualificado**”), as deliberações relativas às matérias elencadas nos incisos (b), (d), (e), (i), (k) e (l) do item 10.1, acima.
- 10.6.2** A deliberação sobre a substituição da Consultoria Especializada sem Justa Causa, dependerão de aprovação de 80% (oitenta por cento) dos Cotistas do Fundo, reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.
- 10.6.3** Cabe ao ADMINISTRADOR informar na convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.
- 10.7** O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos cotistas pedidos de representação, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.
- 10.7.1** O pedido de representação deverá: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os cotistas.
- 10.7.2** É facultado a cotistas que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao administrador o envio de pedido de procuração aos demais cotistas da classe, desde que sejam obedecidos os requisitos do item (a), bem como (i) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.
- 10.7.3** O ADMINISTRADOR deverá encaminhar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 5 (cinco) dias úteis da solicitação
- 10.7.4** Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas devem ser arcados pela classe.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 10.8** As deliberações relativas, exclusivamente, às demonstrações contábeis que não contiverem opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia correspondente não seja instalada em virtude do não comparecimento de quaisquer cotistas.
- 10.9** As deliberações privativas de assembleia de cotistas poderão ser adotadas em consulta formal, por meio eletrônico, dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no item 10.2, acima.
- 10.10** Este Anexo pode ser alterado, independentemente da assembleia especial de cotistas, nos casos previstos na Resolução 175.

CAPÍTULO 11 – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

- 11.1** A classe poderá ter até 01 (um) representante de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela assembleia especial, com prazo de mandato de 01 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, tendo por competência exclusiva as matérias previstas no art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.2** Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos, conforme regulamentação aplicável:
- (i) seja cotista da classe de cotas;
 - (ii) não exerça cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
 - (iii) não exerça cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
 - (iv) não seja administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
 - (v) não esteja em conflito de interesses com a classe de cotas; e
 - (vi) não esteja impedido por lei ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem tenha sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.
- 11.3** Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas da classe a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.
- 11.4** A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela maioria simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo: (a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.
- 11.5** A função de representante dos cotistas é indelegável.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- 11.6** Sempre que a assembleia especial da classe for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s): (a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução 175; e (b) as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução 175.
- 11.7** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso vi do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.8** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.
- 11.9** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI do art. 22 do Anexo Normativo III da Resolução 175 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos do art. 61 da parte geral da Resolução 175 e do art. 38 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.10** Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.
- 11.11** Os pareceres e representações, individuais ou conjuntos, dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.
- 11.12** Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas, sendo vedada a negociação com o uso indevido de informação privilegiada, nos termos do artigo 39 do Anexo Normativo III da Resolução 175.
- 11.13** Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

CAPÍTULO 12 – DAS VEDAÇÕES

Vedações Aplicáveis aos Prestadores de Serviços Essenciais

- 12.1** É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, praticar os seguintes atos em nome da classe:
- (i) receber depósito em conta corrente;
 - (ii) contrair ou efetuar empréstimos,;
 - (iii) vender cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de cotas subscritas;
 - (iv) garantir rendimento predeterminado aos cotistas;
 - (v) utilizar recursos da classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de cotistas; e

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

- (vi) praticar qualquer ato de liberalidade

Vedações Aplicáveis ao GESTOR

12.2 Em acréscimo às vedações previstas no item 12.1 acima, é vedado ao GESTOR, utilizando os recursos da classe de cotas:

- (i) conceder crédito sob qualquer modalidade;
- (ii) prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações da classe de cotas;
- (iii) aplicar no exterior recursos captados no País;
- (iv) ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia de cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, realizar operações da classe de cotas quando caracterizada situação de conflito de interesses entre:
 - (a) a classe de cotas e o ADMINISTRADOR, GESTOR ou Consultoria Especializada;
 - (b) a classe de cotas e cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio da classe;
 - (c) a classe de cotas e o representante de cotistas; e
 - (d) classe de cotas e o empreendedor;
- (v) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas;
- (vi) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas neste Anexo e no Anexo Normativo III da Resolução 175;
- (vii) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (viii) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido.

12.2.1 A vedação prevista no item (v) acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio

12.3 É vedado ao GESTOR e à Consultoria Especializada o recebimento de qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique sua independência na tomada de decisão ou sugestão de investimento.

Anexo I ao Regulamento

CLASSE ÚNICA DE COTAS DO RAIZZ DESENVOLVIMENTO II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CAPÍTULO 13 – DOS FATORES DE RISCO

- 13.1** A íntegra dos fatores de risco atualizados a que a classe e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Suplemento K da Resolução 175, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

* * *

ANEXO IV– ESTUDO DE VIABILIDADE

ESTUDO DE VIABILIDADE

RAIZZ DESENVOLVIMENTO II 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 DESENVOLVIMENTO II 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 54.134.474/0001-55 (“**Primeira Emissão**”, “**Cotas**”, “**Classe**” e “**Fundo**”, respectivamente) foi elaborado pela Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A, na qualidade de consultora imobiliária do Fundo (“**Consultor Imobiliário**”), com o objetivo de analisar a viabilidade da oferta pública das Cotas da Primeira Emissão.

Para este Estudo foram adotadas informações, dados e premissas amplamente aceitas pelo mercado. Entretanto, sendo que 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 Consultor Imobiliário 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 potencialmente adquirido pelo Fundo é um terreno sem edificações, e foi objeto de avaliação por empresa especializada, que concluiu por valor de mercado sensivelmente superior ao preço de aquisição negociado, o que demonstra a natureza vantajosa da negociação realizada.

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 45.000 m² de ABL, a ser edificado em um terreno de aproximadamente 96.000 m² (“**Raizz Itajaí**”).

O Fundo tem prazo de duração de 7 anos, podendo ser prorrogado pela Assembleia Geral de Cotistas.

O Fundo será monoativo, ou seja, tem o objetivo inicial de aplicar seu patrimônio no projeto Raizz Itajaí. Entende-se que o atual cenário 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 Itajaí ocorreu após cuidadoso estudo mercadológico, que identificou a praça de Itajaí como promissora para um projeto logístico de natureza especulativa, considerando a alta demanda da região, baixa vacância e baixa disponibilidade de terrenos aptos a construção de um projeto dessa natureza.

A tese de investimento do Fundo no projeto Raizz Itajaí envolve a construção do empreendimento, locação e, após estabilização da vacância, venda do ativo em um momento macroeconômico que se mostre vantajoso, possivelmente com taxas de juros mais baixas que as atuais.

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*, manutenção de áreas não locadas, taxas devidas ao administrador e consultor imobiliári, 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 exclusivamente ao capital necessário para execução do projeto Raizz Itajaí. Os aportes serão feitos no curso da obra, seguindo a necessidade de *capex* da obra, de modo que se espera que haja caixa relevante não aplicado.

O Fundo não terá qualquer alavancagem.

A Oferta compreende o valor de até R\$ 125.000.000,00 (cento e vinte e cinco milhões de reais), dividida em 125.000 (cento e vinte e cinco mil) Cotas no valor de R\$ 1.000 (mil reais) cada uma. Esse valor representa em torno de 10% (dez por cento) superior ao custo total estimado do projeto, de modo a acomodar eventuais variações de custo.

1.3 – Custos do fundo

1.3.1 - Despesas da oferta:

Taxas CVM (0,03% sobre total da oferta)	R\$ 37.500
Taxas B3 Análise de oferta	R\$ 15.200
Taxas B3 Análise de listagem	R\$ 12.745
Taxas B3 DDA	R\$ 89.350
Assessores legais	R\$ 140.000
Laudos	R\$ 30.000
Outras despesas	R\$ 50.000
Taxa PSF	R\$ 35.000
Total	R\$ 409.796

1.3.2 - Despesas para aquisição do terreno:

Advogados, cartório e outras despesas	1%
ITBI	2%

1.3.3 - Taxa de desenvolvimento:

Durante a obra, será devida ao Consultor Imobiliário taxa de desenvolvimento de 3% (três por cento) incidente sobre o capex total do projeto (terreno e construções), conforme previsto no regulamento do Fundo.

1.3.4 - Despesas recorrentes do fundo:

Taxa	%	Base de incidência	Credor	Piso/Limitador
Taxa de administração e custódia	0,23%/ano	PL do Fundo	Administradora/Custodiante	R\$ 25.000 fixo por 20 meses, que depois se torna o valor mínimo.
Taxa de consultoria	1%/ano	PL do Fundo	Consultor Imobiliário	10% dos aluguéis efetivamente recebidos pelo Fundo no período de apuração
Taxa de performance	20%	Retorno ao cotista que superar IPCA+8,5% ao ano	Consultor Imobiliário	5,5% do valor bruto da venda do ativo
Outras despesas do fundo	0,05%/ano	PL do Fundo	Diversos	Estimativa

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

2. – Análise de Viabilidade do Raizz Itajai

2.1 - Santa Catarina

O estado de Santa Catarina é reconhecido por seu dinamismo econômico e social, com indicadores que frequentemente superam a média nacional, refletindo uma qualidade de vida elevada e um ambiente propício ao desenvolvimento. Localizado na região Sul do Brasil, Santa Catarina destaca-se pela sua diversificada economia e elevados padrões de vida.

A economia catarinense é robusta e variada, contribuindo significativamente para o cenário econômico brasileiro. Com um PIB que alcançou R\$ 428,571 bilhões em 2021, Santa Catarina posiciona-se como a sexta maior economia do país. O PIB per capita, um dos mais altos do Brasil, reflete a riqueza e o potencial econômico do estado. Este sucesso econômico é impulsionado por um setor primário competitivo, com destaque para a produção agrícola de trigo, milho, fumo e maçã, além da relevante produção de carne suína e de frango. No setor secundário, as indústrias metal-mecânica, têxtil e cerâmica são notáveis, juntamente com a forte presença da agroindústria. O setor terciário é também um importante motor econômico, especialmente por meio do turismo, com diversas regiões catarinenses atraindo visitantes nacionais e internacionais.

Santa Catarina apresenta alguns dos melhores indicadores sociais do Brasil, evidenciando a alta qualidade de vida dos seus habitantes. O estado possui a maior expectativa de vida do país, com uma média de 79,9 anos em 2019, e uma das menores taxas de mortalidade infantil, reforçando o sucesso de suas políticas de saúde pública. A taxa de alfabetização em 2022 foi de 97,8%, uma das mais altas, refletindo o forte investimento em educação. Além disso, o estado tem um dos menores índices de desigualdade econômica do Brasil.

O dinamismo econômico e a excelência dos indicadores sociais de Santa Catarina não apenas destacam o estado como um dos mais desenvolvidos do Brasil, mas também sublinham o potencial para futuros investimentos e projetos. Esses fatores, combinados

com a estratégica localização geográfica e a diversidade cultural, fazem de Santa Catarina um local atraente para negócios, turismo e moradia, contribuindo para o seu contínuo crescimento e desenvolvimento.

2.2 - Itajaí

Itajaí é um município de relevância crescente no cenário logístico e econômico, especialmente devido à sua posição estratégica como porto marítimo. Este papel é ampliado pela sua capacidade de atender à crescente demanda por espaços logísticos, apesar dos desafios apresentados pela escassez de terrenos aptos à construção, muitos dos quais são impactados por questões de alagamento.

A economia de Itajaí é marcada por uma diversificação produtiva, com destaque para os estaleiros locais reconhecidos pela construção de embarcações de luxo e o maior porto pesqueiro do país. A atividade portuária é descrita como a mola mestra da economia local, influenciando diretamente na qualidade de vida dos cidadãos, segurança, saúde e educação. A maior parte da atividade econômica da cidade, mais de 70%, está concentrada em serviços, abrangendo desde o comércio exterior até pequenos empreendimentos.

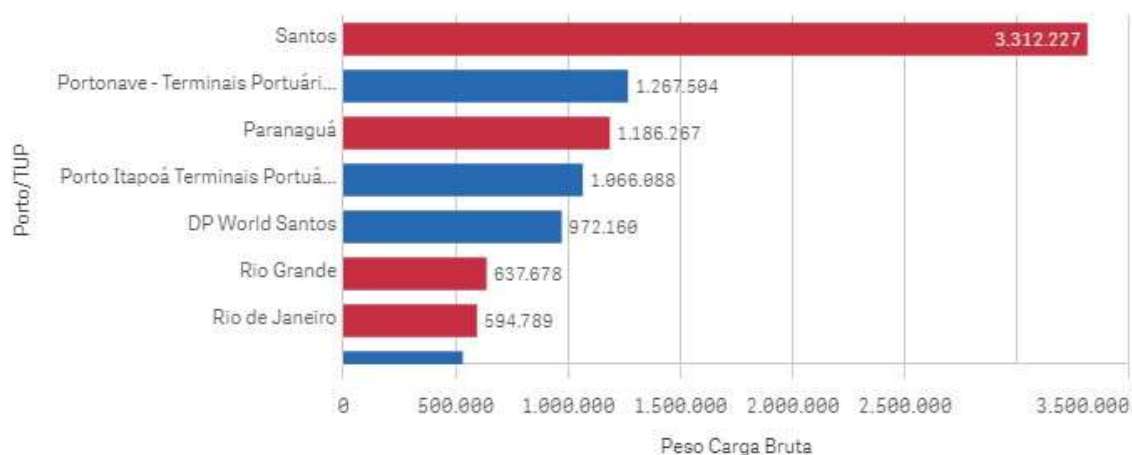
A escassez de terrenos aptos à construção em Itajaí, muitos enfrentando problemas de alagamento, coloca em destaque a necessidade de estratégias inovadoras para o desenvolvimento urbano e industrial. Com efeito, os terrenos de Itajaí são caracterizados por sua susceptibilidade a alagamentos devido a uma combinação de fatores geológicos e geográficos. Itajaí situa-se na margem direita da foz do rio Itajaí-Açu, uma área com predominância de terrenos sedimentares e planícies costeiras. Essas planícies são formadas por depósitos de sedimentos trazidos pelo rio e pelo mar ao longo do tempo, criando uma superfície relativamente plana e baixa que está próxima ao nível do mar.

Apesar desses desafios, a localização privilegiada de Itajaí, próxima aos principais portos do estado, como Navegantes e São Francisco do Sul, continua a atrair investimentos significativos para a região, especialmente no setor logístico.

O Complexo Portuário de Itajaí e o Porto de Navegantes, localizados no estado de Santa Catarina, desempenham um papel crucial no cenário logístico e econômico do Brasil. Essa posição é reforçada pelo reconhecimento da Agência Nacional de Transportes Aquaviários (ANTAQ), que coloca o complexo como o segundo maior movimentador de contêineres no Brasil, atrás apenas do Porto de Santos.

GR2.3 - Instalação Portuária

em TEUs (2023: Jan - Dez)

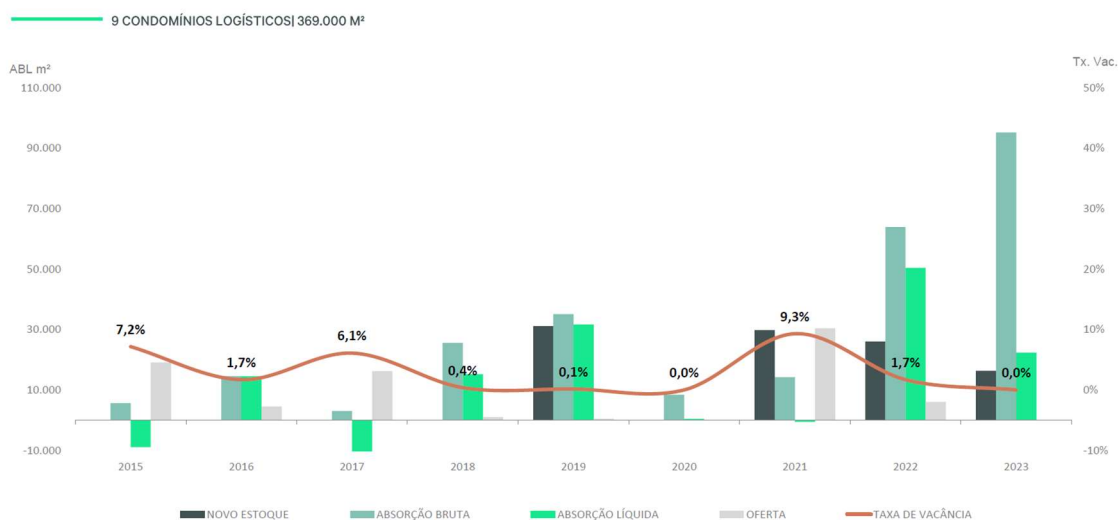


Fonte: Estatístico Aquaviário - ANTAQ

A movimentação contínua e crescente de contêineres nos portos de Itajaí e Navegantes é um indicativo da vitalidade econômica e da capacidade de adaptação desses complexos portuários às demandas do comércio global. Com a implementação de novas linhas de contêineres e a manutenção de elevados padrões operacionais, ambos os portos demonstram não apenas sua relevância no cenário nacional, mas também sua importância estratégica para o comércio internacional.

A baixa disponibilidade de terrenos aptos à construção de empreendimentos logísticos e a alta demanda decorrente da efervercente atividade portuária levam a que Itajaí conte, atualmente, com vacância zero em Condomínios Logísticos, conforme se verifica abaixo:

PRINCIPAIS INDICADORES ITAJAÍ



Isso, por sua vez, sustenta o preço de locação na cidade, conforme se verifica abaixo:

DADOS GERAIS - SUBMERCADOS SANTA CATARINA

43 CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS 1.663.500 M²

SANTA CATARINA - SUBMERCADOS

SUBMERCADOS	M ²	TAXA DE VACÂNCIA	CONDOMÍNIOS LOGÍSTICOS	PREÇO PEDIDO (R\$/M ²)
JOINVILLE	375.464	4,59%	6	20 - 30
ITAJAÍ	369.016	0,00%	9	18 - 32
NAVEGANTES	293.165	1,71%	10	16
ARAQUARI	165.354	8,08%	3	30
CAMBORIÚ	85.300	0,00%	2	25
BLUMENAU	31.600	0,00%	3	-
SÃO JOSÉ	28.476	0,00%	1	-
GASPAR	20.750	6,27%	1	-
INTERIOR	294.405	16,05%	6	22

Assim, a baixa vacância, baixa disponibilidade de terrenos e alto valor de aluguel são fatores que apontam no sentido da viabilidade do desenvolvimento de um novo empreendimento logístico na cidade.

2.3 - O Projeto

O Raizz Itajaí é um projeto imobiliário localizado na cidade de Itajaí, em um terreno de aproximadamente 96.233,76m² (noventa e seis mil, duzentos e trinta e três metros quadrados), à beira da rodovia SC-486. O terreno está localizado a aproximadamente 22 km do Porto de Itajaí e 36 km do Porto de Navegantes. Segue imagem do terreno:



O projeto conta com duas naves modulares, com ABL total de aproximadamente 45.000 m2, que pode vier a ser alterada. Segue maquete 3D projetada do empreendimento:

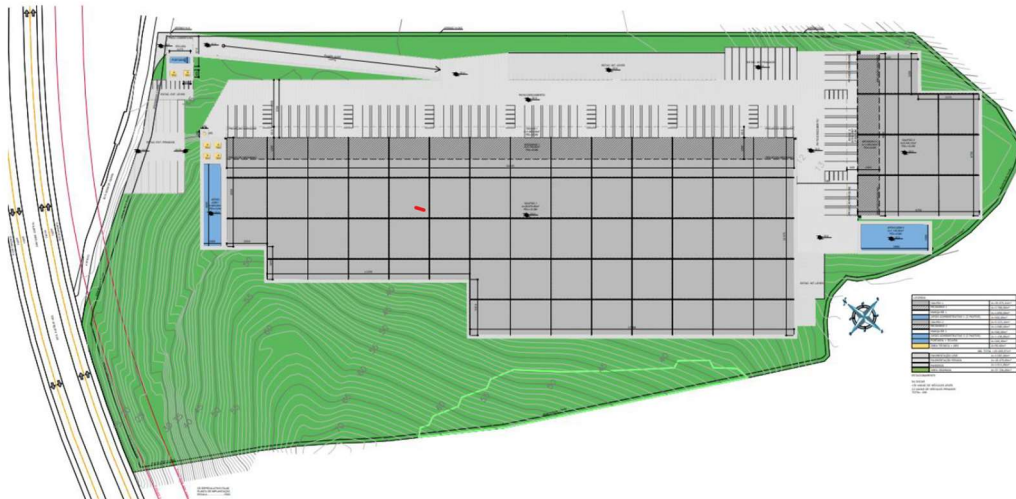


O quadro de áreas provisório do empreendimento é o seguinte:

Quadro de Áreas

Ambiente	Área
Piso	35.298,51 m ²
Mezanino	4.860,00 m ²
Marquise	2.430,00 m ²
Portaria + Eclusa	245,00 m ²
Apoio Administrativo	2.116,86 m ²
Área Técnica	99,60 m ²
Total	45.049,97 m²

O projeto arquitetônico provisório é o seguinte:



O galpão será dividido em módulos que podem ser locados de forma independente para diversos locatários, ou serem unificados para atender demandas maiores.

2.4 - Viabilidade do projeto

Segue cálculo de viabilidade, considerando as premissas indicadas:

Terreno	R\$ 11.500.000
ITBI/Registro	R\$ 605.000
Legalização	R\$ 1.400.000
Custos de construção	R\$ 94.191.200
Custo do projeto	R\$ 107.696.200
Taxas e custos do fundo	R\$ 3.752.683
Custo total	R\$ 111.448.883
Data de inauguração prevista	ago/25
Aluguel médio estimado/m2	R\$ 26
Data de desinvestimento prevista	mar/28
Cap rate de desinvestimento	8%
Valor bruto de venda	R\$ 175.695.000
TIR Estimada (real)	20,36%
MOIC Estimado (real)	1,78
<p>[1] TIR e MOIC calculados em base real, ou seja, sem considerar os efeitos da inflação sobre o rendimento. Valores e retornos estimados, sujeitos a alteração a depender da estrutura a ser adotada, variações de custos e outras variáveis. Não devem ser considerados como qualquer forma de garantia de retorno.</p>	

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.

Seguem tabelas de sensibilidade, considerando variação de itens chaves do projeto:

Sensibilidade - Cap Rate Venda vs Aluguel

Aluguel (R\$/m ²)	Cap Rate de Venda				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
24	21,37%	19,20%	17,22%	15,51%	14,09%
25	23,00%	20,81%	18,81%	16,97%	15,39%
26	24,58%	22,38%	20,36%	18,50%	16,78%
27	26,13%	23,90%	21,86%	19,99%	18,26%
28	27,64%	25,39%	23,34%	21,44%	19,70%

TIR a.a. Sensibilidade - Cap Rate Venda vs Custo de Obra (somente construção)

Custo de Obra (R\$/ABL)	Cap Rate de Venda				
	7,00%	7,50%	8,00%	8,50%	9,00%
1524	26,32%	24,09%	22,05%	20,17%	18,43%
1574	25,44%	23,22%	21,19%	19,32%	17,60%
1624	24,58%	22,38%	20,36%	18,50%	16,78%
1674	23,75%	21,55%	19,55%	17,70%	15,99%
1724	22,94%	20,76%	18,76%	16,92%	15,34%

Sensibilidade - Aluguel vs Custo de Obra (somente construção)

Aluguel (R\$/m ²)	Custo de Obra (R\$/ABL)				
	1524	1574	1624	1674	1724
24	18,87%	18,03%	17,22%	16,44%	15,74%
25	20,48%	19,63%	18,81%	18,01%	17,23%
26	22,05%	21,19%	20,36%	19,55%	18,76%
27	23,58%	22,71%	21,86%	21,04%	20,24%
28	25,07%	24,19%	23,34%	22,50%	21,69%

MOIC Sensibilidade - Aluguel vs Custo de Obra (somente construção)

Aluguel (R\$/m ²)	Custo de Obra (R\$/ABL)				
	1524	1574	1624	1674	1724
24	1,72x	1,68x	1,64x	1,61x	1,58x
25	1,79x	1,75x	1,71x	1,68x	1,64x
26	1,86x	1,82x	1,78x	1,75x	1,71x
27	1,94x	1,89x	1,85x	1,82x	1,78x
28	2,01x	1,97x	1,92x	1,88x	1,85x

DocuSigned by:

RAFAEL MUNDIM PENA

559C392047E6435...

DocuSigned by:

Guilherme Magalhães Nunes

8C45BA6034104B8...

Raizz Properties Desenvolvimento Imobiliário S/A

Certificate Of Completion

Envelope Id: 93289825502B442B8F018D73173E991E	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: Raizz Desenvolvimento II FII - Estudo de Viabilidade.pdf	
Source Envelope:	
Document Pages: 10	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 4100
	SP, SP 04.538-132
	jportocarrero@stoccheforbes.com.br
	IP Address: 177.124.231.42


Record Tracking

Status: Original	Holder: Júlia de Oliveira e Silva Portocarrero	Location: DocuSign
3/12/2024 9:09:38 AM	jportocarrero@stoccheforbes.com.br	

Signer Events

Guilherme Magalhães Nunes
 guilherme@raizzcapital.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

Signature

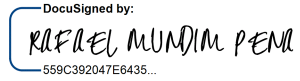
DocuSigned by:

 8C45BA6034104B8...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 177.26.252.52
 Signed using mobile

Timestamp

Sent: 3/12/2024 9:11:03 AM
 Viewed: 3/12/2024 9:15:52 AM
 Signed: 3/12/2024 9:16:05 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 3/12/2024 9:15:52 AM
 ID: e1ab126f-2ec8-4f7e-a814-40d87d476243

RAFAEL MUNDIM PENA
 rafael@lrempreendimentos.com.br
 Security Level: Email, Account Authentication (None)

DocuSigned by:

 559C392047E6435...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 157.23.249.96
 Signed using mobile

Sent: 3/12/2024 9:11:03 AM
 Resent: 3/12/2024 9:44:27 AM
 Resent: 3/12/2024 10:32:42 AM
 Resent: 3/12/2024 10:42:23 AM
 Resent: 3/12/2024 10:57:55 AM
 Resent: 3/12/2024 11:14:44 AM
 Viewed: 3/12/2024 11:15:50 AM
 Signed: 3/12/2024 11:15:57 AM

Electronic Record and Signature Disclosure:
 Accepted: 9/4/2023 10:39:53 AM
 ID: 9435f4fa-8de1-4617-9a1b-0714ef6d321a

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/12/2024 9:11:04 AM
Certified Delivered	Security Checked	3/12/2024 11:15:50 AM
Signing Complete	Security Checked	3/12/2024 11:15:57 AM
Completed	Security Checked	3/12/2024 11:15:57 AM

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------

Electronic Record and Signature Disclosure

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: fnogueira@stoccheforbes.com.br

To advise STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to fnogueira@stoccheforbes.com.br and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS during the course of your relationship with STOCHE, FORBES, FILIZZOLA, CLAPIS, PASSARO E MEYER SOCIEDADE DE ADVOGADOS.