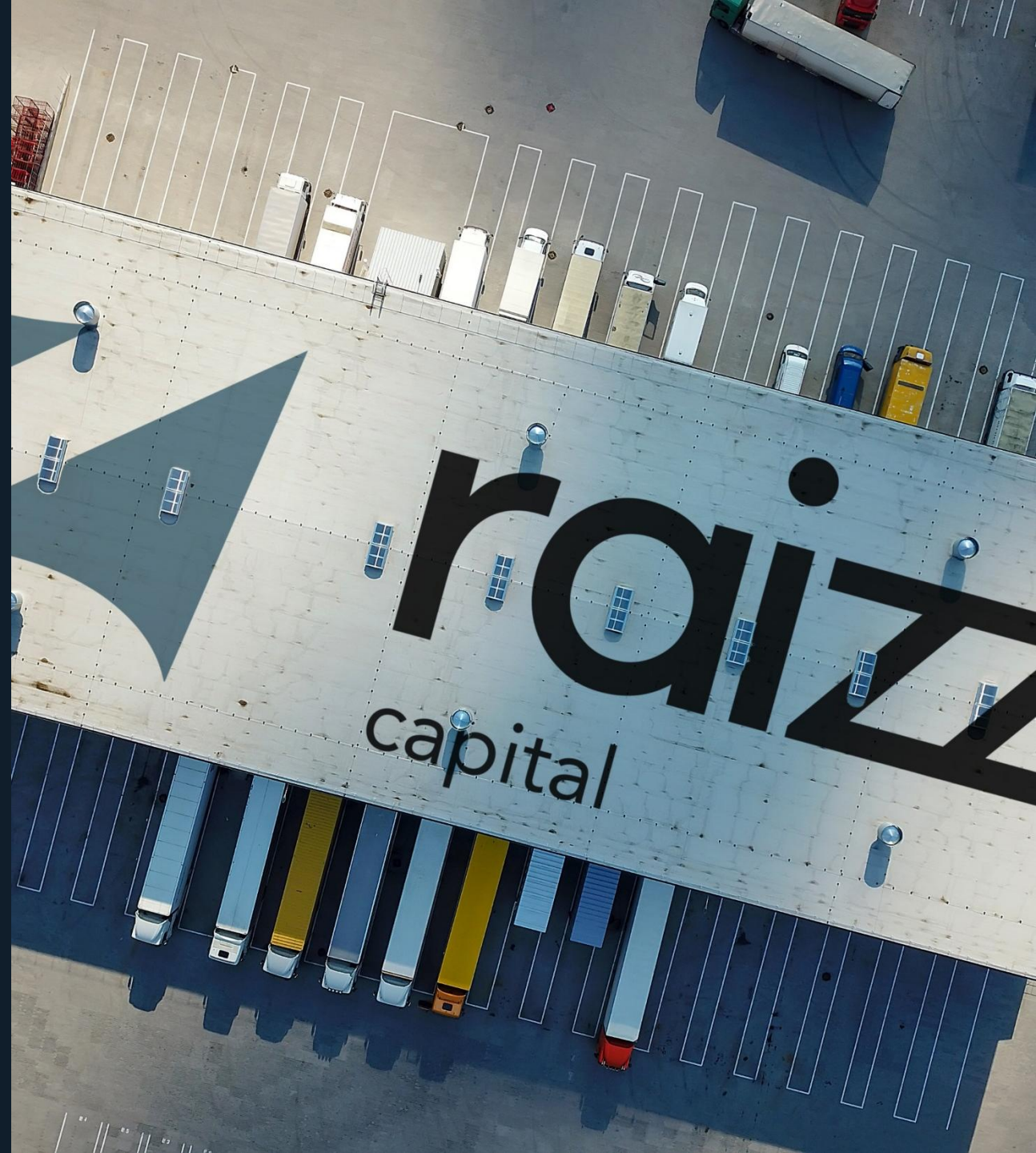




Raizz Desenvolvimento FII

RZZV11 CNPJ: 51.786.271/0001-55

Relatório Gerencial – Dezembro/2025



Mensagem aos Cotistas

Prezados Cotistas,

Iniciamos o ano com a finalização da segunda fase do Raizz Viana. O aproximadamente 32.000 m² de ABL foram entregues no prazo e em dezembro de 2025 contávamos com 16% da ABL da fase 2 locada, e diversas outras tratativas em curso. Em fevereiro de 2026, toda a ABL da fase 2 foi locada, e hoje não há vacância nessa fase.

Em relação à fase 1 do empreendimento, em dezembro de 2025 havia dois módulos disponíveis, vacância equivalente a 14% da ABL dessa fase. Em fevereiro de 2026, esse módulos foram locados, de modo que não há vacância nessa fase.

Temos satisfação de informar que, com a eliminação da vacância, alcançamos valores de locação superiores aos previstos nos estudos de viabilidade. Além disso, a curva de locação foi melhor que a prevista. Isso é resultado da alta qualidade do ativo, da pujança de sua praça, e do trabalho comercial intenso de nossa equipe comercial e de nossos parceiros.

Sobre o aspecto físico, o empreendimento encontra-se íntegro e em perfeito estado de conservação. Continuamos trabalhando para que o Raizz Viana se mantenha entre as melhores opções para locação na grande Vitória.

Agradecemos a confiança de todos e permanecemos à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

RZZV11

Pagamento de Proventos

- **Data base:** 14/01/2026
- **Data de pagamento:** 21/01/2026
- **Rendimento por cota:** R\$ 7,22
- **Mês de referência:** Dezembro/2025

Objetivo do Fundo

O objeto do Fundo é a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de um empreendimento imobiliário logístico localizado em Viana/ES.

Principais Características

Código de Negociação
RZZV11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Consultor
Raizz Capital

Tipo Anbima
Desenvolvimento para
Venda – Gestão Ativa

Início do Fundo
09/2023

Número de Emissões
4

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
7 anos

Patrimônio Líquido
R\$ 206.967.607,51

Taxa de Administração^[1]
1,23% a.a. sobre o PL

Taxa de Desinvestimento^[2]
20% sobre IPCA + 8,5% a.a.

Quant. de Cotas
173.540

Quant. de Cotas Aptas^[3]
95.909

Cotistas
131

[1] A remuneração total da administração é de 0,23% a.a., sendo 0,05% destinada à escrituração das cotas. A consultoria imobiliária recebe 1% a.a., limitada a 10% da receita total do Fundo por exercício.

[2] A Taxa de Desinvestimento é limitada a 5,5% do valor bruto da venda dos imóveis. Para maior detalhamento, acesse o Regulamento do Fundo.

[3] Quantidades de cotas aptas a receberem os rendimentos distribuídos.

Principais Indicadores

ABL Fase 1

42.375 m²

Pronta

ABL Fase 2

31.594 m²

Em construção

WAULT Fase 1 ^[1]

3,8

Anos

Ocupação Fase 1

86%

Ocupação Fase 2 ^[2]

16%

Valor Patrimonial

1.192,62

(R\$ /cota)

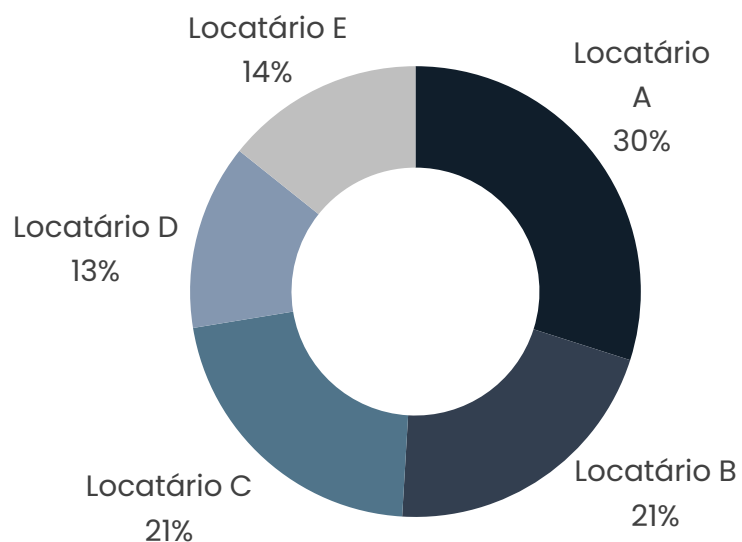
[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

[2] A Fase 2 é composta pelos galpões B e C. O Galpão B possuía em dezembro 25% de sua área pré-locada, enquanto o Galpão C ainda não contava com módulos pré-locados. Em fevereiro de 2026, toda a ABL disponível do galpão foi locada.

Principais Indicadores

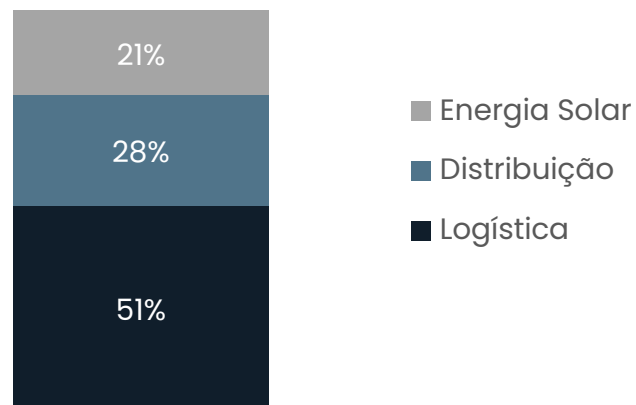
Locatários

(% da receita imobiliária mensal)



Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária mensal)



Tipologia dos contratos

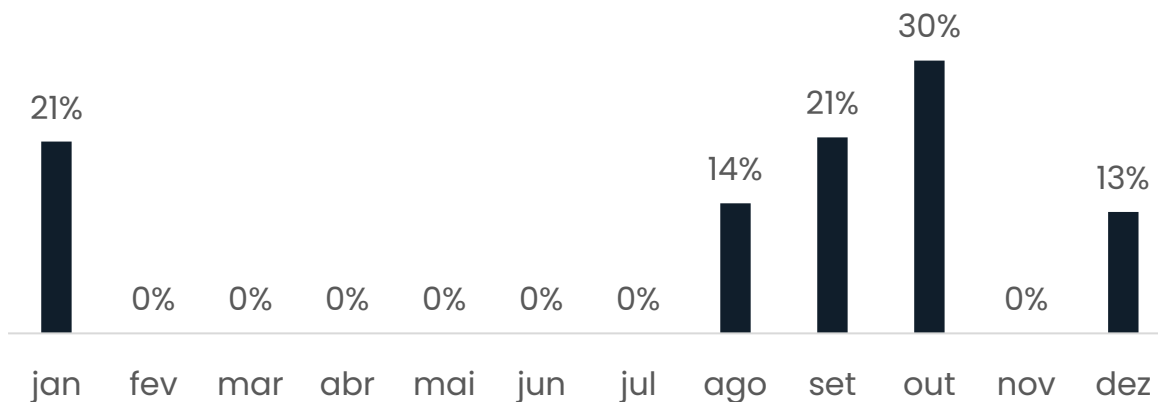
(% da receita imobiliária mensal)



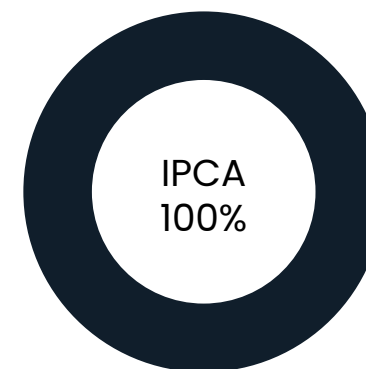
[1] Em novembro, foi concluído o processo de despejo de inquilino que se encontrava inadimplente perante o Fundo. Em decorrência disso, a Fase 1 do empreendimento passou a contar, atualmente, com 5 inquilinos no imóvel.

Principais Indicadores

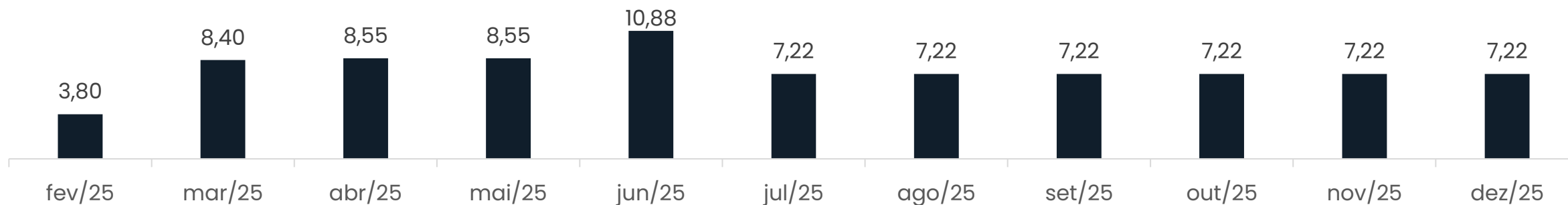
Mês de reajuste
(% da receita imobiliária mensal)



Indexador
(% da receita imobiliária mensal)



Distribuição do Fundo por Cota [1]
(Valores em reais: R\$)



[1] Valores indicados de acordo com o mês de competência. O pagamento dos rendimentos é feito no mês posterior.

Demonstração de Resultados

No semestre, deverá ser distribuído montante superior a 95% dos lucros apurados segundo o regime de caixa, para evidenciar a conformidade da política de distribuição de rendimentos do Fundo com a legislação vigente (Art. 10 da Lei 8.668/93) que determina a distribuição de, no mínimo, 95% do resultado financeiro semestral.

Valores em reais: R\$

	dez/25	2025
Receitas Operacionais	850.525	10.827.622
Receitas Financeiras Líquidas	32.323	402.407
Receitas Totais	882.847	11.230.029
Despesas Operacionais Totais	(226.360)	(1.861.898)
Resultado Operacional	656.488	9.368.132
Ajustes	-	(1.207.314)
Resultado Operacional Ajustado	656.488	8.160.817
Cotas Atribuíveis	95.909	95.909
Valor Distribuível Ajustado por Cota	6,845	85,089
Valor Distribuído por cota	7,220	83,505
% Distribuído no Período	105,5%	98,1%

Disclaimer

“As informações contidas nesta apresentação não podem ser consideradas como única fonte de informações no processo decisório do investidor, que, antes de tomar qualquer decisão, deverá realizar uma avaliação minuciosa do produto e respectivos riscos, face aos seus objetivos pessoais e ao seu perfil de risco (“Suitability”). RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. Assim, não é possível prever o desempenho futuro de um investimento a partir da variação de seu valor de mercado no passado. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC. Sugerimos a leitura do regulamento antes de tomar decisões de investimentos no fundo.”

Contato

VISITE

www.raizzcapital.com.br

contato@raizzcapital.com.br

TELEFONES

+55 (31) 3183-0995

ENDEREÇO

Av. Getúlio Vargas, 258
Funcionários | CEP 30112-020
Belo Horizonte | MG | Brasil

Rua João Pessoa de Matos, 330
Praia da Costa, Sala 705
CEP 29101-115 | Vila Velha | ES | Brasil

