

Classe Única de  
Cotas do Raizz  
Desenvolvimento II  
Fundo de  
Investimento  
Imobiliário  
Responsabilidade  
Limitada

CNPJ: 54.134.474/0001-55  
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.  
DTVM.  
CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em  
31 de dezembro de 2025**

# Conteúdo

<b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras</b>	<b>3</b>
<b>Balancos patrimoniais</b>	<b>7</b>
<b>Demonstrações do resultado</b>	<b>8</b>
<b>Demonstrações das mutações do patrimônio líquido</b>	<b>9</b>
<b>Demonstrações dos fluxos de caixa - método direto</b>	<b>10</b>
<b>Notas explicativas às demonstrações financeiras</b>	<b>11</b>



KPMG Auditores Independentes Ltda.  
Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 - parte,  
Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP  
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil  
Telefone 55 (11) 3940-1500  
kpmg.com.br

# Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras

## Aos Cotistas e à Administradora da

### Classe Única de Cotas do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

*São Paulo - SP*

## Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras da Classe Única de Cotas do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM. (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e a respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe Única de Cotas do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2025 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

## Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações financeiras”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditoria das demonstrações financeiras de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.



## Principais assuntos de auditoria

Principais assuntos de auditoria são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.

## Valor justo das propriedades para investimento da Classe

Veja a Nota 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
<p>Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 98,53% de seu patrimônio líquido representado por ativos classificados como propriedades para investimento, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, dados e premissas que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Esse investimento possui risco de distorção relevante, em função da determinação do seu valor justo envolver premissas, dados e uso significativo de julgamentos, bem como incertezas em relação à sua realização. Devido à relevância das estimativas efetuadas para mensurar o valor justo desses ativos e do impacto que eventuais mudanças nas premissas e dados do laudo de avaliação econômico financeira, bem como as incertezas em relação à sua realização, teriam sobre as demonstrações financeiras tomadas em conjunto, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.</p>	<p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Avaliação, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis, da consistência dos dados e premissas utilizados na preparação desse laudo, que se baseiam principalmente no período da análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância;</li><li>• Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; e</li><li>• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras da Classe.</li></ul>

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos que são aceitáveis os critérios utilizados para a mensuração das propriedades para investimento, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.



## Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações financeiras

A Administradora é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a Administradora é responsável, pela avaliação da capacidade da Classe continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administradora pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

## Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional, e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Classe.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Classe a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente, e que, dessa maneira constituem os principais assuntos de auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 9 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6

Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Balanços patrimoniais em 31 de dezembro de 2025 e 2024**

Em milhares de Reais

<b>Ativo</b>	<b>Nota</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>% do PL</b>	<b>31/12/2024</b>	<b>% do PL</b>
<b>Circulante</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	2.323	1,60%	973	1,47%
Aluguéis a receber	6	636	0,44%	-	0,00%
Outros créditos		131	0,09%	58	0,09%
		<b>3.090</b>	<b>2,13%</b>	<b>1.031</b>	<b>1,56%</b>
<b>Não circulante</b>					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	-	0,00%	90.000	136,18%
		<b>-</b>	<b>0,00%</b>	<b>90.000</b>	<b>136,18%</b>
<b>Investimento</b>					
<b>Propriedades para Investimento</b>					
Imóveis acabados		109.439	75,32%	-	0,00%
Obras em andamento		389	0,27%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		33.332	22,94%	-	0,00%
Terrenos		-	0,00%	12.002	18,16%
	7	<b>143.160</b>	<b>98,53%</b>	<b>12.002</b>	<b>18,16%</b>
<b>Total do ativo</b>		<b>146.250</b>	<b>100,66%</b>	<b>103.033</b>	<b>155,90%</b>
<b>Passivo</b>					
<b>Circulante</b>					
Rendimentos a distribuir	10	801	0,55%	-	0,00%
Provisões e contas a pagar		136	0,09%	55	0,08%
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	5.2	-	0,00%	36.887	55,81%
		<b>937</b>	<b>0,64%</b>	<b>36.942</b>	<b>55,90%</b>
<b>Não Circulante</b>					
Cotistas a disposição	10	17	0,01%	-	0,00%
		<b>17</b>	<b>0,01%</b>	<b>-</b>	<b>0,00%</b>
<b>Total do passivo</b>		<b>954</b>	<b>0,66%</b>	<b>36.942</b>	<b>55,90%</b>
<b>Patrimônio líquido</b>					
Cotas de investimentos subscritas	11.1	125.000	86,03%	125.000	189,13%
Cotas de investimento a integralizar	11.1	(13.459)	-9,26%	(58.841)	-89,03%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(5)	0,00%	(5)	-0,01%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		33.760	23,24%	(63)	-0,10%
<b>Total do patrimônio líquido</b>		<b>145.296</b>	<b>100,00%</b>	<b>66.091</b>	<b>100,00%</b>
<b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>		<b>146.250</b>	<b>100,66%</b>	<b>103.033</b>	<b>155,90%</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações do resultado do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto lucro líquido e valor patrimonial da cota

	Nota	31/12/2025	05/04/2024 a 31/12/2024
<b>Receitas de propriedades para Investimento</b>			
Receitas de aluguéis	8	2.221	-
Outras receitas de propriedades para Investimento		530	-
		<b>2.751</b>	-
<b>Propriedades para investimento</b>			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	33.332	-
		<b>33.332</b>	-
<b>Despesas de propriedades para Investimento</b>			
Despesas de comissões		(493)	-
Despesas de condomínio		(220)	-
		<b>(713)</b>	-
<b>Resultado líquido de propriedades para investimento</b>		<b>35.370</b>	-
<b>Outros ativos financeiros</b>			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		380	257
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(1)	-
		<b>379</b>	<b>257</b>
<b>Despesas operacionais</b>			
Taxa de consultoria	13	(193)	-
Despesa legais	13	(16)	(20)
Taxa de administração	9 e 13	(316)	(220)
Taxa de fiscalização da CVM	13	(20)	(5)
Outras despesas operacionais	13	(88)	(75)
		<b>(633)</b>	<b>(320)</b>
<b>Lucro (prejuízo) do exercício/período</b>		<b>35.116</b>	<b>(63)</b>
<b>Quantidade de cotas integralizadas</b>	11.1	<b>111.541</b>	<b>66.159</b>
<b>Lucro / (prejuízo) por cota integralizada - R\$</b>		<b>314,83</b>	<b>(0,95)</b>
<b>Valor patrimonial da cota integralizada - R\$</b>		<b>1.302,62</b>	<b>998,97</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**  
**CNPJ: 54.134.474/0001-55**  
**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

Demonstrações das mutações do patrimônio líquido do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	(Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas em 05 de abril de 2024	11.2	125.000	-	-	-	125.000
Cotas de investimentos a integralizar	11.2	-	(58.841)	-	-	(58.841)
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(5)	-	(5)
Prejuízo do período		-	-	-	(63)	(63)
<b>Em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>11</b>	<b>125.000</b>	<b>(58.841)</b>	<b>(5)</b>	<b>(63)</b>	<b>66.091</b>
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	-	45.382	-	-	45.382
Lucro do exercício		-	-	-	35.116	35.116
Rendimentos apropriados no exercício	10	-	-	-	(1.293)	(1.293)
<b>Em 31 de dezembro de 2025</b>		<b>125.000</b>	<b>(13.459)</b>	<b>(5)</b>	<b>33.760</b>	<b>145.296</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	Nota	31/12/2025	05/04/2024 a 31/12/2024
<b>Fluxo de caixa das atividades operacionais</b>			
Recebimento de receitas de aluguéis	8	2.114	-
Pagamento de taxa de consultoria		(129)	-
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		380	257
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(315)	(195)
Pagamento de despesas de condomínio		(220)	-
Pagamento de despesas de comissões		(493)	-
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(20)	(5)
Pagamento de despesa legais		(16)	(20)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(69)	(46)
Pagamento (compensação) de IR		(76)	(57)
<b>Caixa líquido das atividades operacionais</b>		<b>1.156</b>	<b>(66)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de investimento</b>			
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(44.321)	(53.113)
Aquisição de propriedades para investimentos	7.2	-	(11.500)
Aquisição de propriedades para investimentos (benfeitorias, custas de registros e outros)	7.2	(392)	(502)
<b>Caixa líquido das atividades de investimento</b>		<b>(44.713)</b>	<b>(65.115)</b>
<b>Fluxo de caixa das atividades de financiamento</b>			
Cotas de investimentos integralizadas	11.2	45.382	66.159
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	11.4	-	(5)
Rendimentos distribuídos	10	(475)	-
<b>Caixa líquido das atividades de financiamento</b>		<b>44.907</b>	<b>66.154</b>
<b>Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa</b>		<b>1.350</b>	<b>973</b>
<b>Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período</b>	5.1	<b>973</b>	-
<b>Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período</b>	5.1	<b>2.323</b>	<b>973</b>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

## Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### 1. Contexto operacional

O Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, possui uma classe única de cotas, denominada Classe Única de Cotas do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Classe ou Fundo"). O Fundo foi constituído em 29 de fevereiro de 2024, sob forma de condomínio fechado, com prazo de duração determinado, encerrando-se em 7 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 e teve o início de suas atividades em 05 de abril de 2024. O Fundo é destinado a investidor qualificado.

A Classe tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, conforme política de investimento definida no Regulamento, 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.

A gestão de riscos da Administradora tem suas políticas aderentes às práticas de mercado, e está em linha com as diretrizes definidas pelos órgãos reguladores. Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 4.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 (RZZI11), entretanto, até 31 de dezembro de 2025 não ocorreu negociação de cotas.

### 2. Apresentação das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras são elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimentos Imobiliários conforme orientações emanadas da Comissão de Valores Mobiliários - CVM, especialmente pela Resolução CVM nº 175/22 e alterações posteriores.

As demonstrações financeiras em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 9 de março de 2026.

### 3. Resumo das principais políticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

#### 3.1 Classificação ativos e passivos correntes e não correntes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes. Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

#### 3.2 Instrumentos financeiros

##### a) Classificação dos instrumentos financeiros

###### I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

###### II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação, exceto nos casos em que os ativos financeiros são registrados ao valor justo por meio do resultado.

###### III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

• Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado: essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação.

###### IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

- Aplicações financeiras representadas por títulos e valores mobiliários: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.
- Cotas de fundos de investimento: instrumentos financeiros emitidos por outras entidades, com natureza de instrumentos de patrimônio para o emissor.
- Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

##### b) Mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os instrumentos financeiros não mensurados ao valor justo por meio do resultado são ajustados pelos custos de transação. Os ativos e passivos financeiros são posteriormente mensurados da seguinte forma:

###### I. Mensuração dos ativos financeiros

Os ativos financeiros são mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O "valor justo" de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo ("preço cotado" ou "preço de mercado").

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e sobretudo as diversas espécies de risco associados a ele.

###### II. Reconhecimento de variações de valor justo

As variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros mensurados a valor justo, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

Como regra geral, variações no valor contábil de ativos e passivos financeiros para negociação, são reconhecidas na demonstração do resultado, em suas respectivas contas de origem.

## **Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 54.134.474/0001-55**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### **3.3 Aplicações financeiras de natureza imobiliária**

#### **3.3.1 Ações de companhias fechadas**

As ações de companhias fechadas são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo dos aportes realizados, visto o estágio das obras de suas propriedades para investimento em construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido dessa companhia investida e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

#### **3.3.2 Propriedades para investimento**

As propriedades para investimento são contabilizadas pelo seu respectivo valor de custo de aquisição, considerando que as obras ainda estão em fase de construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido desse investimento e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

#### **3.4 Provisões e ativos e passivos contingentes**

O Fundo, ao elaborar suas demonstrações financeiras faz a segregação entre:

- Provisões: saldos credores que cobrem obrigações presentes (legais ou presumidas) na data do balanço patrimonial decorrentes de eventos passados que poderiam dar origem a uma perda ou desembolso para o Fundo cuja ocorrência seja considerada provável e cuja natureza seja certa, mas cujo valor e/ou época sejam incertos.
- Passivos contingentes: possíveis obrigações que se originem de eventos passados e cuja existência somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de um ou mais eventos futuros que não estejam totalmente sob o controle do Fundo. São reconhecidos no balanço quando, baseado na opinião de assessores jurídicos e da administração, for considerado provável o risco de perda de uma ação judicial ou administrativa, com uma provável saída de recursos para a liquidação das obrigações. Os passivos contingentes classificados como perda possível pelos assessores jurídicos e pela administração são apenas divulgados em notas explicativas, enquanto aqueles classificados como perda remota não requerem divulgação.
- Ativos contingentes: ativos originados em eventos passados e cuja existência dependa, e somente venha a ser confirmada pela ocorrência ou não de eventos além do controle do Fundo. Não são reconhecidos no balanço patrimonial ou na demonstração do resultado.

#### **3.5 Reconhecimento de receitas e despesas**

As receitas e as despesas são apropriadas ao resultado segundo o regime contábil de competência.

#### **3.6 Caixa e equivalentes de caixa**

Caixa e equivalentes de caixa são representados por depósitos bancários e aplicações financeiras de renda fixa, de curto prazo e alta liquidez que são prontamente conversíveis em um montante conhecido de caixa e que estão sujeitos a um insignificante risco de mudança de valor.

#### **3.7 Estimativas e julgamentos contábeis críticos**

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser considerados mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

I) Valor justo dos instrumentos financeiros: o valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, Bolsa de Valores, são mensurados mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras. As políticas contábeis descritas na nota explicativa 3.2 apresentam, informações detalhadas sobre "classificação dos instrumentos financeiros" e "mensuração dos ativos e passivos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo".

II) Valor justo das propriedades para investimento: conforme descrito na nota explicativa 3.4, o valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação, como por exemplo projeções de desempenho futuro do fluxo de receitas e despesas descontado a valor presente. As informações sobre as referidas propriedades para investimento estão descritas na nota explicativa 8.

III) Provisão para créditos de liquidação duvidosa: a provisão é constituída para 100% dos saldos em aberto de clientes com alguma parcela de aluguel vencida acima de 120 dias e também para todos os valores de recebíveis renegociados.

#### **3.8 Lucro (prejuízo) por cota**

O lucro (prejuízo) por cota, apresentado na demonstração de resultado, é apurado considerando-se o lucro (prejuízo) do período dividido pelo total de cotas do Fundo integralizadas ao final de cada período.

### **4. Gerenciamento e riscos associados ao Fundo**

#### **4.1 Riscos associados ao Fundo**

##### **4.1.1 Risco de crédito**

Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

##### **4.1.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

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 (a) em alongamento do período de amortização de Cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo ou (b) na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, os Cotistas do Fundo, a Administradora e os Coordenadores, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, ou ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas, causando os mais diversos 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 ou afetem fatores, tais como:

- a. taxas de juros;
- b. controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- c. flutuações cambiais;
- d. inflação;
- e. liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- f. política fiscal;
- g. instabilidade social e política; e
- h. outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

A incerteza quanto à implementação de mudanças por parte do Governo Federal nas políticas ou normas que venham a afetar esses ou outros fatores pode contribuir para a incerteza econômica no Brasil e para aumentar a volatilidade do mercado de valores mobiliários brasileiro e o mercado imobiliário. Desta maneira, os acontecimentos futuros na economia brasileira poderão prejudicar as atividades do Fundo e os seus resultados, podendo inclusive vir a afetar adversamente a rentabilidade dos Cotistas.

## **Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 54.134.474/0001-55**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### **4.1.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas**

Embora as regras tributárias relativas a fundos de investimento imobiliários estejam vigentes há anos, não existindo perspectivas de mudanças, existe o risco de tal regra ser modificada 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.

### **4.1.4 Riscos jurídicos**

Além disso, o Fundo poderá vir a ser parte em demandas judiciais relacionadas aos seus ativos, em especial, mas não se limitando, em relação aos imóveis integrantes de sua carteira, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. A título exemplificativo, tais demandas judiciais poderiam envolver eventuais discussões acerca do recebimento de indenização em caso de desapropriação dos imóveis, disputas relacionadas à ausência de contratação e/ou renovação pelos locatários dos imóveis dos seguros devidos nos termos dos contratos de locação e a obtenção de indenização no caso de ocorrência de sinistros envolvendo os imóveis, entre outras. Em virtude da reconhecida morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de eventuais demandas judiciais pode não ser alcançada em tempo razoável, o que pode resultar em despesas adicionais para o Fundo, bem como em atraso ou paralisação, ainda que parcial, do desenvolvimento dos negócios do Fundo, o que teria um impacto na rentabilidade do Fundo.

### **4.1.5 Risco de mercado**

O valor dos Imóveis que integram a carteira do Fundo pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor dos imóveis, os ganhos do Fundo decorrente de eventual alienação dos imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

### **4.1.6 Risco de desvalorização do imóvel**

Como os recursos do Fundo destinam-se à aplicação em imóveis, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade do Fundo é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis. 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 dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

### **4.1.7 Inexistência de garantia de eliminação de riscos**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias da Administradora ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou 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. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. A responsabilidade do Cotista está limitada ao valor por ele subscrito.

### **4.1.8 Risco tributário**

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

### **4.1.9 Risco de liquidez**

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento ainda em desenvolvimento no mercado brasileiro, onde ainda não movimentam volumes significativos de recursos, seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Nesse sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimentos imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do Fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Mesmo sendo as Cotas objeto de negociação no mercado de bolsa, balcão organizado e não organizado (particular), o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar ciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Além disso, o risco de liquidez consiste também na eventualidade do Fundo não dispor de recursos suficientes para cumprir com seus compromissos nas datas previstas.

### **4.1.10 Riscos relativos às receitas mais relevantes**

Os principais riscos relativos às receitas mais relevantes do Fundo são:

(i) Quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, uma vez que os aluguéis são sua principal fonte de receitas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses o Fundo poderá não ter condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo;

(ii) Nos casos de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, bem como durante o período de vacância do imóvel, as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do

## **4.2 Gerenciamento de riscos**

Os ativos do Fundo envolvem riscos inerentes ao setor imobiliário, de oscilações de valor dos imóveis e das cotas de FII, risco de liquidez, bem como risco de crédito relacionado aos ativos integrantes da carteira do Fundo.

### **4.2.1 Risco de crédito**

A gestão do Fundo adota políticas e procedimentos específicos para o monitoramento e mitigação do risco de crédito, com o objetivo de preservar a qualidade dos ativos e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Análise prévia de crédito dos emissores dos ativos financeiros, considerando indicadores de liquidez, solvência, histórico de pagamento e classificação de risco atribuída por agências de rating;
- Monitoramento contínuo da carteira, com revisão periódica dos ativos financeiros e avaliação de eventos relevantes que possam afetar a capacidade de pagamento dos emissores;
- Diversificação da carteira de ativos financeiros, buscando reduzir a exposição a emissores específicos e a setores econômicos com maior volatilidade;
- Avaliação da qualidade de crédito dos locatários, incluindo garantias contratuais e cláusulas de mitigação de risco;
- Acompanhamento de indicadores de inadimplência e vacância, com medidas corretivas em caso de deterioração dos níveis de risco;
- Utilização de instrumentos de proteção contratual, como fianças, seguros, cauções e cláusulas resolutivas, quando aplicável.

### **4.2.2 Fatores macroeconômicos relevantes**

A gestão do Fundo adota práticas sistemáticas de monitoramento e mitigação desses riscos, com o objetivo de preservar a estabilidade operacional e proteger os interesses dos cotistas. As principais medidas incluem:

- Acompanhamento contínuo do ambiente macroeconômico, com análises internas, podendo incluir inclusive suporte de consultorias especializadas;
- Diversificação da carteira de ativos, buscando mitigar riscos de concentração setorial, geográfica e contratual;
- Utilização de contratos com cláusulas de reajuste indexadas a índices inflacionários, como IPCA ou IGP-M, conforme aplicável;
- Avaliação periódica da liquidez dos ativos e das cotas, com vistas à manutenção da capacidade de amortização e distribuição;
- Monitoramento de propostas legislativas e medidas governamentais com potencial de impacto sobre o setor imobiliário e os fundos de investimento.

## Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

### 4.2.3 Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas, inclusive tributária

A gestão e administração do Fundo monitoram continuamente alterações na legislação fiscal e regulatória que possam impactar a estrutura de distribuição de rendimentos, a tributação sobre ganhos de capital, amortizações e demais eventos financeiros relevantes. O objetivo é garantir conformidade e preservar a eficiência fiscal para os cotistas.

O Fundo adota as seguintes práticas de mitigação de riscos tributários:

- Acompanhamento regulatório ativo, podendo incluir inclusive suporte de consultoria especializada, visando antecipar impactos de mudanças legislativas e normativas;
- Estruturação de operações com atenção à manutenção dos requisitos legais para isenção de Imposto de Renda sobre rendimentos distribuídos a pessoas físicas, incluindo:
  - Negociação exclusiva em mercado regulamentado;
  - Mínimo de 100 cotistas;
  - Nenhum cotista com participação superior a 10% das cotas;
- Registro e divulgação transparente de eventos tributáveis, como amortizações e alienações de ativos, conforme exigido pela legislação vigente.

### 4.2.4 Riscos jurídicos

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

- Due diligence jurídica prévia em todas as aquisições de ativos, com verificação de matrícula, ônus reais, licenciamento, zoneamento e conformidade regulatória;
- Acompanhamento contínuo de contratos de locação, prestação de serviços e parcerias, podendo incluir inclusive suporte jurídico especializado;
- Monitoramento de ações judiciais e procedimentos administrativos que envolvam o Fundo, seus ativos ou seus prestadores de serviços, com provisionamento contábil quando aplicável;
- Avaliação de riscos regulatórios, especialmente relacionados à legislação tributária, ambiental, urbanística e societária, podendo incluir inclusive o apoio de consultorias externas;
- Gestão de riscos contratuais, incluindo cláusulas de rescisão, inadimplemento, revisão de valores e garantias locatícias;
- Atualização permanente sobre alterações legais e normativas, com impacto potencial sobre a estrutura do Fundo, os direitos dos cotistas e a operação dos ativos.

### 4.2.5 Risco de mercado

Os processos e serviços operacionais são interligados e supervisionados por profissionais experientes no mercado financeiro e imobiliário. Além disso, a Administradora é responsável pelo cumprimento das normas, assegurando que as exigências legais e regulatórias são devidamente seguidas, permitindo uma atuação preventiva em relação aos riscos do Fundo.

### 4.2.6 Risco de desvalorização do imóvel

A gestão do Fundo adota medidas sistemáticas para mitigar os riscos de desvalorização, incluindo:

- Avaliação periódica dos imóveis, realizada por empresas especializadas, conforme exigido pela regulamentação vigente;
- Gestão ativa dos ativos, com foco na manutenção, modernização e reposicionamento estratégico dos imóveis para preservar sua atratividade e valor de mercado;
- Monitoramento contínuo de indicadores de vacância, inadimplência e liquidez, com ações corretivas em caso de deterioração dos parâmetros operacionais;
- Análise de cenários econômicos e simulações de impacto.

### 4.2.7 Riscos relativos às receitas mais relevantes

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Avaliação prévia de crédito dos locatários e monitoramento contínuo da saúde financeira dos ocupantes dos imóveis;
- Diversificação da base locatícia e dos setores econômicos atendidos;
- Utilização de garantias contratuais, como fianças, seguros e cauções;
- Acompanhamento ativo dos contratos de locação, com foco em renovação antecipada e gestão da vacância;
- Revisão periódica da matriz de riscos e simulações de impacto sobre o fluxo de caixa em cenários de inadimplência e vacância.
- Acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado.

### 4.2.8 Inexistência de garantia de eliminação de riscos

Medidas de mitigação adotadas pela gestão incluem:

- Monitoramento contínuo dos ativos, com uso de ferramentas de análise de sensibilidade e testes de estresse para avaliar o impacto de cenários adversos.
- Gestão de liquidez, mantendo parcela da carteira em ativos líquidos para atender chamadas de capital ou obrigações emergenciais.
- Avaliação de crédito e contrapartes, com análise da saúde financeira dos emissores e participantes das operações.
- Governança e transparência, com comunicação clara aos Cotistas sobre os riscos e desempenho do Fundo.

### 4.2.9 Risco de liquidez

Para o gerenciamento do risco de liquidez, o Fundo mantém um nível mínimo de caixa como forma de assegurar a disponibilidade de recursos financeiros, monitora diariamente os fluxos de caixa previstos e realizados, mantém aplicações financeiras com vencimentos diários de modo a promover máxima liquidez.

Apesar dos métodos e processos internos empregados pela Administradora, não há qualquer tipo de garantia de eliminação de perdas aos cotistas.

### 4.2.10 Risco tributário

De acordo com a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, 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, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, sujeitam-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, Contribuição ao Programa de Integração Social - PIS e COFINS).

## 5. Aplicações financeiras

As aplicações financeiras estão representadas por:

### 5.1 De caráter não imobiliário

Cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF REF DI

	31/12/2025	31/12/2024
	2.323	973
	<b>2.323</b>	<b>973</b>

Está composto por cotas do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF, que é administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S/A DTVM. As cotas não possuem vencimento e podem ser resgatadas a qualquer momento (liquidez diária). A rentabilidade do BTG Pactual Tesouro Selic FI RF é determinada substancialmente pelo rendimentos das operações compromissadas, títulos públicos.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

CNPJ: 54.134.474/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

<b>5.2 De caráter imobiliário</b>	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Ações de companhias fechadas	-	90.000
	<u>-</u>	<u>90.000</u>

Companhia	31/12/2024				
	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda.	Sim	90.000.000	100,00%	36.887	90.000
				<u>36.887</u>	<u>90.000</u>

A sociedade é denominada Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda. A Sociedade terá por objeto as atividades compra, venda e locação imóveis próprios, bem como a gestão e administração de propriedade imobiliária. A Sociedade terá sua sede e domicílio na Rodovia Deputado Antônio Heil, nº 16.195, bairro Brilhante I, município de Itajaí - Santa Catarina, CEP: 88.301-000. Sociedade tem prazo de duração indeterminado.

Em 08 de abril de 2024, foi firmado o Contrato Social da Sociedade, sendo o Fundo o único sócio. O capital social inicial constituído foi de R\$ 50.000 (cinquenta milhões de reais), divididos em 50.000.000 (cinquenta milhões) de quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, que será integralizado em até 12 (doze) meses a contar da data de registro do contrato.

Em 12 de dezembro de 2024, foi deliberado e aprovado o aumento de capital da Sociedade no montante de R\$ 40.000, divididos em 40.000.000 de quotas, de valor nominal de R\$ 1,00 (um real) cada uma, que será integralizado em até 12 (doze) meses a contar da data de registro do contrato.

Em 31 de dezembro de 2024, o investimento na companhia estava avaliado pelo custo dos aportes realizados, visto o estágio inicial de seu desenvolvimento imobiliário. A administração analisou o valor recuperável líquido e não identificou necessidade de ajuste no valor de custo registrado.

Em 30 de setembro de 2025, a Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda. firmou o Instrumento Particular de Dissolução, Liquidação e Distrato Social, documento que resolve distratar, liquidar e extinguir a Sociedade. Foi aprovada a devolução do ativo, incluindo o imóvel localizado em Itajaí (Nota 7).

**Movimentação do período/exercício - Ações de companhias fechadas****Saldo em 05 de abril de 2024**Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada -Aquisição de ações de companhias fechadas 36.887**Saldo em 31 de dezembro de 2024** 53.113Aquisição de ações de companhias fechadas não subscrita no ano anterior 90.000Dissolução da sociedade Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda. 7.434**Saldo em 31 de dezembro de 2025** (97.434)**Movimentação do período/exercício - Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada****Saldo em 05 de abril de 2024**Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada -Pagamento de aquisição de ações de companhias fechadas 90.000**Saldo em 31 de dezembro de 2024** (53.113)Pagamento de aquisição de ações de companhias fechadas 36.887**Saldo em 31 de dezembro de 2025** (97.434)**6 Contas a receber****6.1 Aluguéis a receber**

Os valores que compõem o contas a receber compreendem aluguéis vincendos relativos às áreas ocupadas e possuem os seguintes vencimentos:

Prazo	31/12/2025	31/12/2024
A vencer	636	-
	<u>636</u>	<u>-</u>

**7. Propriedade para investimento**

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo em 2025	Valor justo em 2024
---------------------------------	---------------------	---------------------

(1) Corresponde a um galpão logístico multiusuário localizado na Rua Serafim Gamba, S/Nº. Bairro Brilhante – Itajaí – SC, estando construído sobre um terreno de 96.819,01 m² e tenho uma área construída de 45.200,54 m², objeto das matrículas nº 72.198 do 1º Ofício do CRI – Comarca de Itajaí – SC. 143.160 -

(2) Terreno localizado no município de Itajaí, Estado de Santa Catarina, com área total de 96.233,76 m². - 12.002

**143.160** **12.002**

(1) Com a dissolução da sociedade denominada Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda. (Nota 5.2), o Fundo passou a deter o imóvel localizado na Rodovia Deputado Antônio Hell, esquina com a Rua Serafim Gamba, S/Nº. Bairro Brilhante – Itajaí – SC.

(2) Em 20 de maio de 2024 o Fundo celebrou Escritura Pública de Compra e Venda de Imóvel e Outras Avenças ("Escritura"), tendo por objeto a promessa de venda e compra de um terreno localizado no município de Itajaí, Estado de Santa Catarina, com área total de 96.233,76 m² ("Imóvel"), pelo montante total de R\$ 11.500 ("Preço da Aquisição"), a ser desembolsado da seguinte forma: (i) O valor de R\$ 1.770, foi devidamente pago pelo Consultor Especializado, à título de sinal, e será a ele reembolsado pelo Fundo, em 4 parcelas mensais; (ii) O valor de R\$ 9.730, fixo e irrecorrível, referente ao saldo remanescente do Preço ("Saldo Remanescente"), será pago em uma única parcela, em até 2 dias úteis contados da presente Escritura; 2) No Imóvel será edificado um empreendimento logístico com aproximadamente 45.000 m², que será locado quando pronto, sendo as obras estimadas em 16 meses. Com base nas estimativas de custo de construção e valor de aluguel, quando integralmente locado o Imóvel poderá gerar ao Fundo um retorno bruto (cap rate) aproximado de 12% ao ano, ou R\$ 10,00 (reais) por cota mensalmente.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 54.134.474/0001-55****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no exercício/período está descrita a seguir:**

<b>Saldo em 05 de abril de 2024</b>	-
Aquisição de propriedades para investimentos	11.500
Aquisição de propriedades para investimentos (benfeitorias, custas de registros e outros)	502
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2024</b>	<b>12.002</b>
Dissolução da sociedade Raizz Desenvolvimento II Atividades Imobiliárias Ltda. (Nota 5.2)	97.434
Aquisição de propriedades para investimentos (benfeitorias, custas de registros e outros)	392
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	33.332
<b>Saldo em 31 de dezembro de 2025</b>	<b>143.160</b>

**7.3 Avaliação a valor justo**

Empreendimento	31/12/2025				
	Método	Percentual de vacância	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Corresponde a um galpão logístico multiusuário	(a)	35%	10 anos	11,00%	8,50%

(a) Em 31 de dezembro de 2025 o valor justo correspondente ao imóvel está suportado por laudo de avaliação elaborado pela empresa Lott Avaliações e Perícias de Engenharia, datado de outubro de 2025 e formalmente aprovado pela Administração em janeiro de 2026. O valor justo que foi estimado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado, fluxo de caixa descontado do empreendimento (i), método comparativo direto de dados do mercado (ii) e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras e (iii) mérito de capitalização da renda.

Os cálculos e análises dos valores são elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliando e a sua localização dentro da região em que está inserido. O processo de avaliação é concluído através da apresentação do resultado provindo do método de avaliação utilizado. Quando mais de um método é utilizado, cada abordagem é julgada segundo sua aplicabilidade, confiabilidade, qualidade e quantidade de informações. O valor final da propriedade tanto pode corresponder ao valor de um dos métodos, quanto a uma correlação de alguns deles ou todos. Para estas avaliações, entendemos que o melhor método que se aplica para obtenção do valor justo para venda é o Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado, pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período aproximado de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre eles, também em períodos de vacância, e a venda no final deste período. Os imóveis avaliados são ativos de investimento para rentabilidade e para tal tipologia, optamos pela avaliação pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado, que reflete a análise mais consistente para os imóveis, com base em seus contratos vigentes versus seu retorno esperado; ou seja, indo ao encontro do §2º do Art. 7º da ICVM nº 516. Além disso, diferentemente de mercado mais profissionais e abertos (como o Europeu e Americano), não há massa crítica suficiente para determinação do valor justo do imóvel por comparativo direto, respeitando-se o enquadramento pela norma, dentro das análises cabíveis do avaliador independente. Ou seja, são poucas as referências "de ativos semelhantes, na mesma região e condição e sujeitos a contratos similares de aluguéis ou outros", conforme colocado no §3º do Art. 7º da ICVM nº 516, inviabilizando este tipo de abordagem. Cabe salientar que potenciais investidores possuem a mesma perspectiva de análise, pela rentabilidade dos ativos, considerando o fluxo de receitas atual e potencial na precificação dos ativos. Em face do exposto acima, temos plena confiança que o valor justo dos imóveis determinado pela capitalização da renda por fluxo de caixa descontado está em consonância com as condições atuais do mercado em que se situam, respeitando-se as condições de localização, qualidade do ativo e ocupação.

A Lott Avaliações e Perícias de Engenharia é uma empresa brasileira de engenharia especializada em avaliações técnicas, perícias e consultoria em engenharia. Atua na prestação de serviços técnicos de engenharia, perícias e avaliações, voltados a clientes públicos e privados. A empresa opera com uma equipe de engenheiros com formação e experiência multidisciplinar, incluindo especializações em avaliações e perícias de engenharia.

Em 31 de dezembro de 2024, a propriedade para investimento está contabilizada pelo seu respectivo valor de aquisição, considerando que as obras ainda estão em fase de construção, não sendo possível mensurar de maneira confiável o respectivo valor justo. A administração analisa o valor realizável líquido desse investimento e realiza os ajustes necessários quando aplicável.

**8. Receita de aluguéis**

	31/12/2025	31/12/2024
Receita de aluguel	2.221	-
	<b>2.221</b>	<b>-</b>

As unidades de locações do imóvel são galpões logísticos, pela qual o inquilino paga o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 o Fundo recebeu referente a receita de aluguel, o montante de R\$ 2.114 (2024 - R\$ 0).

**9. Taxa de administração, taxa de gestão, taxa de consultoria e taxa de performance**

	31/12/2025	31/12/2024
Taxa de administração	316	220
	<b>316</b>	<b>220</b>

A Administradora recebe por seus serviços, incluindo os serviços da Consultoria Especializada, uma taxa de administração ("Taxa de Administração") equivalente a até 1,18% ao ano, à razão de 1/12, dos quais 0,18% consistem na remuneração da Administradora ("Remuneração do Administrador") e 1% correspondem à remuneração da Consultoria Especializada ("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 Remuneração do Administrador se dará mediante a aplicação o percentual indicado (qual seja, 0,18%) (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 Remuneração do Administrador"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 20, 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 Remuneração do Administrador o montante equivalente a 0,05% ao ano, à razão de 1/12, aplicada sobre a Base de Cálculo da Remuneração da Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, atualizado anualmente segundo a variação positiva do IGPM, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM.

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

Nos primeiros 20 meses de existência do Fundo, contados da data de registro, a remuneração do Administrador será fixa, no valor mensal de R\$ 25 pela Administração, Controladoria, Custódia e Escrituração do FII. Valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M.

Não serão cobradas do Fundo ou dos cotistas, taxa de ingresso, nem taxa de saída.

A Consultoria Especializada fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Desinvestimento") a ser controlada pela Consultoria Especializada.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 54.134.474/0001-55****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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%, 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 (IPCA+8,5% a.a.) 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 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 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.

**10. Política de distribuição dos resultados**

A classe deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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 a Administradora, 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. 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 a Administradora, 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, 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 Anexo do Regulamento.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
<b>Rendimentos</b>		
Lucro (prejuízo) do exercício/período	35.116	(63)
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(33.332)	-
Outras obrigações	(454)	29
<b>Lucro/(Prejuízo) base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)</b>	<b>1.330</b>	<b>(34)</b>
Retenção de 5% dos rendimentos	(37)	-
<b>(-) Parcela dos rendimentos retidos no Fundo</b>	<b>(37)</b>	<b>-</b>
<b>Rendimentos apropriados</b>	<b>1.293</b>	<b>(34)</b>
Rendimentos a distribuir	(801)	-
Cotistas a disposição pagos/constituídos no exercício (*)	(17)	-
<b>Rendimentos líquidos pagos no exercício/período</b>	<b>475</b>	<b>(34)</b>
<b>Lucros / (prejuízo) por cota (valores expressos em reais)</b>	<b>11,92</b>	<b>(0,51)</b>
% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,22%	0,00%
Diferença entre a distribuição declarada e paga	(37)	-

(\*) Valores a disposição dos cotistas, a serem pagos quando da regularização dos respectivos cadastros.

**11. Patrimônio Líquido****11.1 Cotas de investimentos integralizadas**

	<b>31/12/2025</b>		<b>31/12/2024</b>	
	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>	<b>Quantidade</b>	<b>R\$</b>
Cotas de investimentos subscritas	125.000	125.000	125.000	125.000
Cotas de investimentos a integralizar	(13.459)	(13.459)	(58.841)	(58.841)
<b>Cotas de investimentos integralizadas</b>	<b>111.541</b>	<b>111.541</b>	<b>66.159</b>	<b>66.159</b>
<b>Valor por cota (valor expresso em reais)</b>		<b>1.000,00</b>		<b>1.000,00</b>

**11.2 Emissão de novas cotas**

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 da Administradora, desde que limitado ao Capital Autorizado para emissão de cotas.

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024 foram subscritas 125.000 cotas pelo montante de R\$ 125.000 com valor unitário de R\$ 1 (mil reais), dos quais foram integralizados 66.159 cotas pelo montante de R\$ 66.159. Em decorrência desse processo o Fundo incorreu em gastos de colocação de R\$ 5, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram integralizadas 45.159 cotas pelo montante de R\$ 45.382.

**11.3 Amortização de cotas**

De acordo com o Regulamento do Fundo não haverá resgate de cotas a não ser pelo término do Prazo de Duração ou amortização total da classe de cotas, conforme aplicável.

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 a Administradora a reinvestir os recursos decorrentes do desinvestimento do Fundo em Ativos Imobiliários e/ou Imóveis.

No exercício/período findo em 31 de dezembro de 2025 e 2024 não houve amortização de cotas.

**11.4 Gastos com colocação de cotas**

	<b>31/12/2025</b>	<b>31/12/2024</b>
Gastos com colocação de cotas	5	5
	<b>5</b>	<b>5</b>

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, o Fundo não incorreu em gastos com colocação de cotas (2024 - R\$ 5) e o seu saldo totaliza R\$ 5, o qual está registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

**11.5 Reserva de contingência**

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 referem 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 acima. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício/período findos em 31 de dezembro de 2025 e 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada****CNPJ: 54.134.474/0001-55****(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)****Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

**12. Retorno sobre patrimônio líquido**

	31/12/2025	31/12/2024
Lucro (prejuízo) do exercício/período	35.116	(63)
Patrimônio líquido inicial	66.091	-
<b>Adições/deduções</b>		
Cotas de investimentos integralizadas	45.382	66.159
Gastos com colocação de cotas	-	(5)
<b>Total das adições/deduções</b>	<b>45.382</b>	<b>66.154</b>
<b>Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)</b>	<b>31,50%</b>	<b>-0,10%</b>

(\*) Apurado considerando-se o lucro líquido (prejuízo) sobre o patrimônio líquido inicial do Fundo adicionado das cotas integralizadas, deduzido das amortizações e gastos com colocação de cotas, caso esses eventos tenham ocorrido.

**13. Encargos debitados ao Fundo**

	31/12/2025		31/12/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de consultoria	193	0,19%	-	0,00%
Despesa legais	16	0,02%	20	0,05%
Taxa de administração	316	0,31%	220	0,55%
Taxa de fiscalização da CVM	20	0,02%	5	0,01%
Outras despesas operacionais	88	0,09%	75	0,19%
	<b>633</b>	<b>0,63%</b>	<b>320</b>	<b>0,80%</b>
		<b>103.058</b>		<b>39.733</b>

**Patrimônio líquido médio do exercício/período****14. Tributação**

De acordo com a legislação em vigor, a Instrução Normativa RFB 1.585 de 31 de agosto de 2015, em seu artigo 36: Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelas carteiras dos fundos de investimento imobiliário, em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas.

De acordo com o artigo 37 da referida Instrução Normativa, os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à alíquota de 20% (vinte por cento).

Ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado, observados os requisitos previstos no art. 3º da Lei 11.033/04, conforme atualizados pela Lei 14.754/23.

**15. Demandas judiciais**

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a Administração do Fundo cuja probabilidade de perda para o Fundo seja possível ou provável.

**16. Serviços de custódia e tesouraria**

Os serviços de tesouraria e custódia são prestados pelo Banco BTG Pactual S.A. e o serviço de escrituração é prestado pela própria Administradora.

**17. Partes relacionadas**

Durante o exercício, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 9 e 16.

**18. Demonstrativo ao valor justo**

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

. Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

. Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

. Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas na instrução aplicável aos fundos de investimento imobiliários.

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2025			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	2.323	-	2.323
Propriedades para Investimento	-	-	143.160	143.160
<b>Total do ativo</b>	<b>-</b>	<b>2.323</b>	<b>143.160</b>	<b>145.483</b>
Ativos	31/12/2024			Total
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	
<b>Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado</b>				
Cotas de fundo de renda fixa	-	973	-	973
Ações de companhias fechadas	90.000	-	-	90.000
Propriedades para Investimento	12.002	-	-	12.002
<b>Total do ativo</b>	<b>102.002</b>	<b>973</b>	<b>-</b>	<b>102.975</b>

**Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**

**CNPJ: 54.134.474/0001-55**

**(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)**

**Notas explicativas da administração às demonstrações financeiras do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 e período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

---

**19. Outras informações**

**19.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2025, contratou a KPMG Auditores Independentes Ltda. somente para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras, não tendo a referida empresa prestado qualquer outro tipo de serviço ao Fundo.

**19.2** A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial da cota, a rentabilidade do período e do patrimônio do Fundo e a disponibilização aos cotistas de informações periódicas, mensais, trimestrais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências e efetua a divulgação destas informações em seu site.

**19.3** No exercício findo em 31 de dezembro de 2025 não houve alteração no regulamento do Fundo.

**20. Eventos subsequentes**

Após 31 de dezembro de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

**Mayara Lopes**  
**Contadora**  
**CRC: SP- 292201/O-0**

**Gustavo Piersanti**  
**Diretor**  
**CPF: 016.697.087-56**

\* \* \*