

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 no
período de 05 de abril
(data de início das atividades do Fundo)
a 31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações financeiras	3
Balanço patrimonial	7
Demonstração do resultado	8
Demonstração das mutações do patrimônio líquido	9
Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto	10
Notas explicativas às demonstrações financeiras	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A

04711-904 - São Paulo/SP - Brasil

Caixa Postal 79518 - 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 do

Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 05 de abril (data de início das atividades do Fundo) a 31 de dezembro de 2024, 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 do Raizz Desenvolvimento II Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada em 31 de dezembro de 2024 e o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 05 de abril a 31 de dezembro de 2024, 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 ao Fundo 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 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 período 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.

Avaliação do valor justo dos investimentos em ações de companhias sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado

Veja a Nota 5.2 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 80,36% de seu patrimônio líquido representado por investimento em ações de companhia sem negociação em bolsa ou mercado organizado, líquido das obrigações por aquisição de ações de companhia fechada, mensuradas pelo seu valor justo, determinado com base no Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada e respectivos aportes de capital realizados pelo Fundo. Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado do Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: <ul style="list-style-type: none">• Inspeção do Instrumento Particular de Constituição de Sociedade Empresária Limitada e 1º Alteração e Consolidação do Contrato Social;• Verificação das liquidações financeiras dos aportes realizados pelo Fundo no período; e• Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios utilizados para validar o valor justo das ações de companhia sem negociação em bolsa de valores ou mercado organizado, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao período findo em 31 de dezembro de 2024.

Responsabilidade da administração do Fundo 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 do Fundo 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 o Fundo 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 do Fundo.
- 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 do Fundo. 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 o Fundo 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 período 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, 25 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-027685/O-0 'F' SP



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)

Balço patrimonial em 31 de dezembro de 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	31/12/2024	% do PL
Circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza não imobiliária			
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	973	1,47%
Outros créditos		58	0,09%
		1.031	1,56%
Não circulante			
Aplicações financeiras			
De natureza imobiliária			
Ações de companhias fechadas	5.2	90.000	136,18%
		90.000	136,18%
Investimento			
Propriedades para Investimento			
Terrenos		12.002	18,16%
	6	12.002	18,16%
Total do ativo		103.033	155,90%
Passivo			
Circulante			
Provisões e contas a pagar		55	0,08%
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	5.2	36.887	55,81%
Total do passivo		36.942	55,90%
Patrimônio líquido			
Cotas de investimentos subscritas	9.1	125.000	189,13%
Cotas de investimento a integralizar	9.1	(58.841)	-89,03%
Gastos com colocação de cotas	9.4	(5)	-0,01%
(Prejuízos) acumulados		(63)	-0,10%
Total do patrimônio líquido		66.091	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		103.033	155,90%

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 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

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>
Outros ativos financeiros		
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		257
		<u>257</u>
Despesas operacionais		
Despesa legais	11	(20)
Taxa de administração	7 e 11	(220)
Taxa de fiscalização da CVM	11	(5)
Outras despesas operacionais	11	(75)
		<u>(320)</u>
Prejuízo do período		<u>(63)</u>
Quantidade de cotas integralizadas	9.1	<u>66.159</u>
Prejuízo por cota integralizada - R\$		<u>(0,95)</u>
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		<u>998,97</u>

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 período de 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024**

Em milhares de Reais

	<u>Nota</u>	<u>Cotas de investimentos subscritas</u>	<u>Cotas de investimentos a integralizar</u>	<u>Gastos com colocação de cotas</u>	<u>(Prejuízos) acumulados</u>	<u>Total</u>
Cotas de investimentos subscritas em 05 de abril de 2024	9.2	125.000	-	-	-	125.000
Cotas de investimentos a integralizar	9.2	-	(58.841)	-	-	(58.841)
Gastos com colocação de cotas	9.4	-	-	(5)	-	(5)
Prejuízo do período		-	-	-	(63)	(63)
Em 31 de dezembro de 2024		<u>125.000</u>	<u>(58.841)</u>	<u>(5)</u>	<u>(63)</u>	<u>66.091</u>

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 fluxo de caixa (método direto) do período 05 de abril de 2024 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2024

Em milhares de reais

	<u>Nota</u>	<u>31/12/2024</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		257
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(195)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		(5)
Pagamento de despesa legais		(20)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(46)
Pagamento (compensação) de IR		(57)
Caixa líquido das atividades operacionais		(66)
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(53.113)
Aquisição de propriedades para investimentos	6.2	(11.500)
Aquisição de propriedades para investimentos (benfeitorias, custas de registros e outros)	6.2	(502)
Caixa líquido das atividades de investimento		(65.115)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Cotas de investimentos integralizadas	9.2	66.159
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	9.4	(5)
Caixa líquido das atividades de financiamento		66.154
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa		973
Caixa e equivalentes de caixa - início do período	5.1	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do período	5.1	973

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 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 2024 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 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 25 de março de 2025.

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.

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.

III. 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.

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.

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 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

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:

- taxas de juros;
- controles cambiais e restrições a remessas para o exterior;
- flutuações cambiais;
- inflação;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal;
- instabilidade social e política; e
- 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.

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

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 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

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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, referido sistema de gerenciamento de riscos poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a aportar recursos adicionais no Fundo além de seus compromissos.

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 consciente 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.

4.2 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 Administradora utiliza no gerenciamento desses riscos, sistemas e métricas para mitigá-los, com acompanhamento de uma equipe competente, por meio de acompanhamento dos projetos nos empreendimentos investidos e de seus resultados, bem como a supervisão da avaliação dos investimentos em relação aos similares no mercado. 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.

4.2.2 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.

4.2.3 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.

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

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

31/12/2024

973

973

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.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

31/12/2024

90.000

90.000

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%	-	90.000
				-	90.000

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 está 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.

Movimentação do período - 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

53.113

90.000

6. Propriedade para investimento

6.1 Descrição do empreendimento

Valor justo de 2024

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 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

Terreno localizado no município de Itajaí, Estado de Santa Catarina, com área total de 96.233,76 m².

12.002
12.002

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 irrevogável, 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 mensalente.

6.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento no período está descrita a seguir:

Saldo em 05 de abril de 2024

Aquisição de propriedades para investimentos 11.500
Aquisição de propriedades para investimentos (benfeitorias, custas de registros e outros) 502
Saldo em 31 de dezembro de 2024 12.002

6.3 Avaliação a valor justo

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.

7. Taxa de administração, taxa de gestão, taxa de consultoria e taxa de performance

Taxa de administração 31/12/2024
220
220

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, aplicado sobre a Base de Cálculo da Remuneração da Administradora, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5, 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 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.

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 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.

8. 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:

Rendimentos 31/12/2024
Prejuízo do período (63)
Outras obrigações 29
Prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014) (34)

9. Patrimônio Líquido

9.1 Cotas de investimentos integralizadas

Cotas de investimentos subscritas
Cotas de investimentos a integralizar
Cotas de investimentos integralizadas 31/12/2024

Quantidade	R\$
125.000	125.000
(58.841)	(58.841)
66.159	66.159

Valor por cota (valor expresso em reais) 1.000,00

9.2 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\$1.000,00 (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.

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 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

9.3 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 período findo em 31 de dezembro de 2024 não houve amortização de cotas.

9.4 Gastos com colocação de cotas

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

Durante o período findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 5, registrado em conta redutora do patrimônio líquido.

9.5 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 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 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 período findo em 31 de dezembro de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

10. Retorno sobre patrimônio líquido

	<u>31/12/2024</u>
Prejuízo do período	(63)
Patrimônio líquido inicial	-
Adições/deduções	
Cotas de investimentos integralizadas	66.159
Gastos com colocação de cotas	(5)
Total das adições/deduções	<u>66.154</u>
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	<u>-0,10%</u>

(*) 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.

11. Encargos debitados ao Fundo

	<u>31/12/2024</u>	
	<u>Valores</u>	<u>Percentual</u>
Despesa legais	20	0,05%
Taxa de administração - Fundo	220	0,55%
Taxa de fiscalização da CVM	5	0,01%
Outras despesas operacionais	75	0,19%
	<u>320</u>	<u>0,80%</u>
Patrimônio líquido médio do período		<u>39.733</u>

12. 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.

13. 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.

14. Serviços de custódia e tesouraria

Os serviços de tesouraria, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

15. Partes relacionadas

Durante o período, o Fundo realizou transações com partes relacionadas descritas nas Notas Explicativas nº 5.1, 7 e 14

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

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 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

17. Outras informações

- 17.1** Em atendimento a Resolução CVM nº 80, de 29 de março de 2022, informamos que o Fundo, no período findo em 31 de dezembro de 2024, 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.
- 17.2** 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.
- 17.3** Em Assembleia Geral de Cotistas realizada em 26 de abril de 2024, foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) Aquisição, pela Classe, do imóvel objeto do Projeto, conforme descrito no prospecto definitivo da oferta pública de distribuição de cotas da 1ª emissão da Classe ("Prospecto Definitivo"), por meio de transação com a RAIZZ PROPERTIES DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO S.A., inscrita no CNPJ 43.870.233/0001-58, na qualidade de consultor especializado da Classe ("Consultor Especializado"); (ii) A potencial contratação, pela Classe, de sociedade construtora e desenvolvedora do Projeto, cujos sócios sejam também sócios do Consultor Especializado; e (iii) A Classe, exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe e sem prejuízo do disposto na regulamentação aplicável: (a) adquira cotas de fundos de investimento classificados como "renda fixa", nos termos da regulamentação aplicável, administrados e/ou geridos pela Administradora; (b) realize operações compromissadas, lastreadas em títulos públicos federais, que tenham como contraparte parte relacionada a Administradora; (c) adquira ativos financeiros de renda fixa de emissão de partes relacionadas a Administradora; situações essas que caracterizam potencial conflito de interesses entre a Classe e a Administradora, nos termos do artigo 31, do Anexo III, da resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM 175").

18. Eventos subsequentes

Após 31 de dezembro de 2024 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

* * *