

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I
Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros
S.A. DTVM.

CNPJ: 59.281.253/0001-23)

**Demonstrações financeiras em
30 de junho de 2025**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Verbo Divino, 1400, Conjuntos 101, 201, 301 e 401,
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 do

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada

São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário – FII Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII) (“Fundo”), administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“Administradora”), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as 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 do Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada em 30 de junho 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 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 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 e ações de companhias fechadas do Fundo

Veja a Nota 5.2 e 7 das demonstrações financeiras

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía 74,54% e 47,91% de seu patrimônio líquido representados, respectivamente, por ativos classificados como propriedades para investimento e ações de companhias fechadas, que são mensurados pelo seu valor justo, determinado com base em laudo de avaliação econômico financeira, elaborado por avaliador independente, que utiliza, dentre outros, premissas que se baseiam principalmente no período de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância. Adicionalmente as ações de companhias fechadas consideram os valores de outros ativos e passivos. Esses investimentos possuem 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.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não se limitaram a: • 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 de análise, taxa de desconto, taxa de capitalização e vacância; • Análise, com o auxílio de nossos especialistas em ativos tangíveis da adequação dos cálculos matemáticos incluídos em tal laudo de avaliação; • Para as ações de companhias fechadas, verificamos, em base amostral, as evidências de auditoria que suportassem o registro dos valores dos outros ativos e passivos da Companhia; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações financeiras do Fundo.

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 e das ações de companhias fechadas, bem como as divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações financeiras tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 30 de junho de 2025.

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.

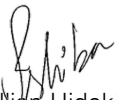
Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do 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, 19 de setembro de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Willian Hideki Ishiba

Contador CRC 1SP281835/O-2

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

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

Balancos patrimoniais em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

Ativo	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Aplicações financeiras					
De natureza não imobiliária					
Cotas de fundo de renda fixa	5.1	1.849	1,21%	498	0,79%
Aluguéis a receber	6	1.192	0,78%	-	0,00%
Outros créditos		31	0,02%	59	0,09%
		3.072	2,00%	557	0,88%
Não circulante					
Realizável ao longo prazo					
Aplicações financeiras					
De natureza imobiliária					
Ações de companhias fechadas	5.2	73.507	47,91%	104.299	165,51%
		73.507	47,91%	104.299	165,51%
Investimento					
Propriedades para Investimento					
Imóveis acabados		78.673	51,28%	-	0,00%
Ajuste de avaliação ao valor justo		35.687	23,26%	-	0,00%
	7	114.360	74,54%	-	0,00%
Total do ativo		190.939	124,46%	104.856	166,40%
Passivo					
	Nota	30/06/2025	% do PL	30/06/2024	% do PL
Circulante					
Rendimentos a distribuir	10	1.044	0,68%	-	0,00%
Impostos e contribuições a recolher		3	0,00%	-	
Provisões e contas a pagar	19.3	151	0,10%	44	0,07%
		1.198	0,78%	44	0,07%
Não Circulante					
Exigível ao longo prazo					
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	5.2	10.746	7,00%	34.875	55,34%
Ações em companhias fechadas a integralizar	5.2	25.577	16,67%	6.922	10,98%
		36.323	23,68%	41.797	66,33%
Total do passivo		37.521	24,46%	41.841	66,40%
Patrimônio líquido					
Cotas de investimentos subscritas	11.1	120.736	78,70%	120.000	190,43%
Cotas de investimento a integralizar	11.1	-	0,00%	(56.854)	-90,22%
Gastos com colocação de cotas	11.4	(152)	-0,10%	(90)	-0,14%
Lucros/(Prejuízos) acumulados		32.834	21,40%	(41)	-0,07%
Total do patrimônio líquido		153.418	100,00%	63.015	100,00%
Total do passivo e patrimônio líquido		190.939	124,46%	104.856	166,40%

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

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

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

Demonstrações dos resultados dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

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

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Receitas de propriedades para Investimento			
Receitas de aluguéis	8	5.186	-
Receitas de multa e juros sobre aluguéis		130	-
Descontos concedidos		(145)	-
		5.171	-
Propriedades para investimento			
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	7.2	35.687	-
		35.687	-
Resultado líquido de propriedades para investimento		40.858	-
Ativos financeiros de natureza imobiliária			
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	5.2	(3.378)	-
Resultado líquido de atividades imobiliárias		(3.378)	-
Outros ativos financeiros			
Receitas de cotas de fundo de renda fixa		310	244
Despesas com cotas de fundo de renda fixa		-	(2)
Despesas de IR sobre resgates de títulos de renda fixa		(111)	-
		199	242
Despesas operacionais			
Taxa de consultoria	9 e 13	(412)	-
Despesa legais	13	(143)	-
Taxa de administração	9 e 13	(311)	(226)
Outras despesas operacionais	13	(84)	(57)
		(950)	(283)
Lucro/(Prejuízo) do exercício/período		36.729	(41)
Quantidade de cotas integralizadas	11.1	120.736	63.146
Lucro/(Prejuízo) por cota integralizada - R\$		304,21	(0,65)
Valor patrimonial da cota integralizada - R\$		1.270,69	997,93

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

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

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

Demonstração das mutações do patrimônio líquido dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais

	Nota	Cotas de investimentos subscritas	Cotas de investimentos a integralizar	Gastos com colocação de cotas	Lucros/ (Prejuízos) acumulados	Total
Cotas de investimentos subscritas em 29 de setembro de 2023		120.000	-	-	-	120.000
Cotas de investimentos a integralizar	11,1	-	(56.854)	-	-	(56.854)
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(90)	-	(90)
Prejuízo do período		-	-	-	(41)	(41)
Em 30 de junho de 2024		120.000	(56.854)	(90)	(41)	63.015
Cotas de investimento integralizadas	11,1	736	56.854	-	-	57.590
Gastos com colocação de cotas	11.4	-	-	(62)	-	(62)
Lucro líquido do exercício		-	-	-	36.729	36.729
Rendimentos apropriados no período	11	-	-	-	(3.854)	(3.854)
Em 30 de junho de 2025		120.736	-	(152)	32.834	153.418

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

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

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

Demonstrações dos fluxos de caixa (método direto) dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de reais

	Nota	30/06/2025	30/06/2024
Fluxo de caixa das atividades operacionais			
Rendimentos de cotas de fundo de renda fixa		310	242
Recebimento de receitas de aluguéis		3.849	-
Recebimento de receitas de multas rescisórias		130	-
Pagamento de taxa de administração - Fundo		(310)	(201)
Pagamento de taxa de fiscalização da CVM		-	(9)
Outros recebimentos (pagamentos) operacionais		(546)	(34)
Pagamento de IR s/ resgate de títulos de renda fixa		(67)	(54)
Caixa líquido das atividades operacionais		3.366	(56)
Fluxo de caixa das atividades de investimento			
Integralização de ações de companhias fechadas	5.2	(31.345)	(62.502)
Pagamento de obrigação por aquisição de ações de companhias fechadas	5.2	(24.129)	-
Pagamento de benfeitorias em imóveis para renda	7	(1.259)	-
Caixa líquido das atividades de investimento		(56.733)	(62.502)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento			
Cotas de investimentos integralizadas	11,1	57.590	63.146
Pagamento de gastos com colocação de cotas integralizadas	11.4	(62)	(90)
Rendimentos distribuídos	10	(2.810)	-
Caixa líquido das atividades de financiamento		54.718	63.056
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa		1.351	498
Caixa e equivalentes de caixa - início do exercício/período	5.1	498	-
Caixa e equivalentes de caixa - fim do exercício/período	5.1	1.849	498

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

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

1. Contexto operacional

O Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII 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 I Fundo de Investimento Imobiliário FII - Responsabilidade Limitada ("Classe" ou "Fundo"). O Fundo foi constituído em 29 de setembro de 2023, sob forma de condomínio fechado, destinado a investidores profissionais, com prazo indeterminado de duração.

A Classe tem por objetivo a obtenção de renda e ganho de capital, por meio de investimentos conforme orientação do Consultor Imobiliário, por meio de (i) investimento em empreendimentos imobiliários, primordialmente, por meio da aquisição de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos ou em construção, terrenos ou imóveis em construção, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados, em especial no segmento de logística; (ii) exploração comercial dos referidos ativos, por meio de locação; e (iii) eventual comercialização dos referidos ativos, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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 não possui suas cotas negociadas na B3.

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 30 de junho de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 19 de setembro 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:

• Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

• 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 pelos seus respectivos valores justos, os quais refletem as condições de mercado no momento de sua aferição. A variação no valor justo das ações de companhia fechada é reconhecida na demonstração do resultado do exercício/período, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

3.4 Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício, no período em que referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada
(anteriormente denominado Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário FII)

CNPJ: 51.786.271/0001-55
(Administrado pela BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM - CNPJ: 59.281.253/0001-23)

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

3.5 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.

3.6 Reconhecimento de receitas e despesas

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

3.7 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.

3.8 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.

3.9 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 exercício.

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.

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.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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 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.

4.1.7 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).

4.1.8 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 Itaú Soberano RF Simples LP FICFI

	30/06/2025	30/06/2024
	1.849	498
	1.849	498

Está composto por cotas Itaú Soberano RF Simples LP FICFI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo, 95% de seus recursos em títulos ou operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais e operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5.2 De caráter imobiliário

Ações de companhias fechadas

	30/06/2025	30/06/2024
	73.507	104.299
	73.507	104.299

Companhia	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2025		
				Obrigações por aquisição de ações	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Belém Empreendimentos Logísticos S.A.	Sim	26.014.872	100,00%	(10.746)	(25.577)	73.507
				(10.746)	(25.577)	73.507
Companhia	Existência de controle	Quantidade de ações	Participação no capital social	30/06/2024		
				Obrigações por aquisição de ações	Ações a integralizar	Ações de companhias fechadas
Belém Empreendimentos Logísticos S.A.	Sim	100.923.644	100,00%	(34.875)	(6.922)	104.299
				(34.875)	(6.922)	104.299

A Belém Empreendimentos Logísticos S.A. ("Companhia") é proprietária e legítima possuidora dos imóveis objetos das matrículas nº 5.236, 5.237, 5.238, 5.239, 5.312, 5.313, 5.314 e 5.315 do Cartório do 1º Ofício de Viana/ES, e deseja desenvolver nos imóveis um empreendimento imobiliário a ser edificado no município de Viana/ES, consistente em galpão e construção de apoio destinados à locação, com área bruta locável estimada de até 73.152 m².

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

Em 30 de junho de 2025 a avaliação da Companhia foi feita com base nos seus ativos e passivos a valor justo, considerando especialmente o valor dos imóveis, determinados com base em laudo de avaliação, por meio do Método da Capitalização de Renda através do Fluxo de Caixa Descontado. O Método da Capitalização de Renda pois trata-se de imóveis que geram renda através da locação para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores

A LOTT Consultoria em Avaliações e Perícias é uma empresa de consultoria imobiliária com 16 anos de experiência no mercado de avaliações imobiliárias. Oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais. Possui uma equipe experiente e multidisciplinar, pautada pela excelência técnica dos serviços.

Movimentação do exercício - Ações em companhias fechadas:

Saldo em 29 de setembro de 2023	-
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	34.875
Subscrição de ações de companhias fechadas	69.424
Saldo em 30 de junho de 2024	104.299
Redução de capital com entrega de ativos (a)	(77.414)
Subscrição de ações de companhias fechadas (b)	50.000
Ajuste ao valor justo de resultado de ações de companhias fechadas	(3.378)
Saldo em 30 de junho de 2025	73.507

(a) Em 19 de novembro de 2024 foi aprovada em assembléia geral extraordinária, a redução de capital da investida com entrega da parcela do imóvel equivalente à fração ideal de 55% do imóvel localizado na Cidade de Viana, no Estado do Espírito Santo.

Movimentação do exercício - Ações em companhias fechadas a integralizar:

Saldo em 29 de setembro de 2023	-
Subscrição de ações de companhias fechadas	69.424
Integralização de ações de companhias fechadas	(62.502)
Saldo em 30 de junho de 2024	6.922
Subscrição de ações de companhias fechadas (b)	50.000
Integralização de ações de companhias fechadas	(31.345)
Saldo em 30 de junho de 2025	25.577

(b) Em 04 de fevereiro de 2025, foi aprovada em assembléia geral extraordinária o aumento do capital social da Companhia no montante de R\$ 50.000, mediante a emissão de novas ações ordinárias ao valor de R\$ 1,00 por ação.

Movimentação do exercício - Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada:

Saldo em 29 de setembro de 2023	-
Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada	34.875
Saldo em 30 de junho de 2024	34.875
Pagamento de obrigação por aquisição de ações de companhias fechadas	(24.129)
Saldo em 30 de junho de 2025	10.746

Em setembro de 2023, o Fundo firmou o contrato de aquisição de 31.500.100 cotas da Companhia pelo montante de R\$ 34.875, estando esse valor registrado na rubrica "Obrigações por aquisição de ações de companhias fechada". O pagamento aos credores será realizado da seguinte forma: o Fundo deverá transferir 8,33% do valor líquido dos aportes para os vendedores em até 45 dias úteis após a conclusão da Primeira Fase do Empreendimento. Caso a Segunda Fase seja implementada, o Fundo fará um pagamento adicional de 8,33% do Valor Líquido dos Aportes, também em até 45 dias úteis após a conclusão dessa fase. Em cada etapa de pagamento, o Fundo realizará o pagamento para os Vendedores e, em seguida, fará uma chamada de capital para que integralizem as cotas correspondentes à parcela da dívida. Os Vendedores devem subscrever e integralizar essas cotas imediatamente após o pagamento. Há um limite de participação de 24,51% do capital social do Fundo aos Vendedores. No exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo liquidou o montante de R\$ 24.129, restando o saldo de R\$ 10.746.

6. Contas a receber

6.1 Aluguéis a receber

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

Prazo	30/06/2025	30/06/2024
A vencer	937	-
Vencidos de 121 a 180 dias	255	-
	1.192	-

7. Propriedades para investimento

7.1 Descrição do empreendimento	Valor justo de 30/06/2025	Valor justo de 30/06/2024
---------------------------------	---------------------------	---------------------------

(1) Imóvel Viana - imóvel localizado na Estrada Ladeira Grande, S/Nº, Parque Industrial - Viana - ES, registrado sob a matrícula 16.710 do 1º Ofício do CRI - Comarca de Viana - ES . O imóvel possui terreno de 236.551,91 m². O Fundo possui 55% do imóvel.

7.2 A movimentação ocorrida na conta propriedades para investimento está descrita a seguir:

Saldo em 30 de junho de 2024	-
Redução de capital com entrega de ativos - nota 5.2 (a)	77.414
Aquisição de imóveis para renda (custas de registros e outros)	1.259
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	35.687
Saldo em 30 de junho de 2025	114.360

7.3 Avaliação a valor justo

Empreendimento	30/06/2025			
	Método	Período de análise	Taxa de desconto	Taxa de capitalização
(1) Viana	(a)	10 anos	11% a.a.	8,50%

Em 30 de junho de 2025, a taxa de vacância correspondente ao portfólio do Fundo é de 0%.

Em 30 de junho de 2025 o valor justo correspondente aos imóveis estão suportados por laudos de avaliação elaborados pelas empresas LOTT Consultoria em Avaliações e Perícias, datados de junho de 2025, e aprovado pela Administração em julho de 2025. 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, (i) fluxo de caixa descontado do empreendimento, (ii) método comparativo direto de dados do mercado e nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

(a) Para estas avaliações, o método aplicado 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 para grandes varejistas. Este método alcança o valor presente líquido dos imóveis tendo como base de receita a locação dos empreendimentos no período de 10 anos, bem como as despesas operacionais incorridas sobre ele, também em períodos de vacância, e sua venda no final deste período. Trata-se do método mais indicado para avaliação de imóveis de base imobiliária, ou seja, que geram renda para possíveis investidores.

A LOTT Consultoria em Avaliações e Perícias é uma empresa de consultoria imobiliária com 16 anos de experiência no mercado de avaliações imobiliárias. Oferece uma gama completa de serviços para clientes corporativos e institucionais. Possui uma equipe experiente e multidisciplinar, pautada pela excelência técnica dos serviços.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

8. Receita de aluguéis

	30/06/2025	30/06/2024
Receita de aluguéis	5.186	-
	5.186	-

As unidades de locações dos imóveis são galpões, pelas quais os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos e carências concedidas.

9. Taxa de administração

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de administração	311	226
	311	226

Nos primeiros 20 (vinte) meses de existência do Fundo, a remuneração do Administrador foi fixa, no valor mensal de R\$ 20 (vinte mil reais). Após esse período, a remuneração do Administrador passou a ser mediante a aplicação ao percentual indicado de 0,18% (dezoito centésimos por cento) ao ano, apropriada diariamente e paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês que se refere, aplicado (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado das cotas emitidas pela Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 20 (vinte mil reais), atualizado anualmente pela variação positiva do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro da Classe perante a CVM ("Base de Cálculo da Taxa de Administração").

Pela escrituração de cotas da Classe, é devido ao Administrador a remuneração de 0,05%. (cinco centésimos por cento ao ano) ao ano, a incidir sobre o Patrimônio Líquido total da Classe, caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa ou de balcão, observada a remuneração mínima mensal de R\$ 5 (cinco mil reais), a ser corrigida anualmente, a partir do mês subsequente à data de funcionamento da classe perante a CVM, pela variação do IPCA.

A Taxa de Administração é calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pela classe aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Pelo serviço de consultoria especializada será devida pela Classe ao Consultor Imobiliário remuneração no montante equivalente a 1,00% (um por cento), a qual será aplicada (a.1) sobre o valor contábil do Patrimônio Líquido Classe; ou (a.2) caso as cotas da Classe tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pela Classe, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado das cotas emitidas pela Classe, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão da Classe no mês anterior ao do pagamento da remuneração. A Remuneração do Consultor de Imobiliário, na prestação dos serviços de consultoria imobiliária, está limitada a 10% (dez por cento) do valor das receitas totais pela Classe em cada exercício social ("Remuneração do Consultor de Imobiliário").

A Remuneração do Consultor de Imobiliário será calculada e provisionada todo Dia Útil à razão de 1/252 (duzentos e cinquenta e dois avos) com base no valor do Patrimônio Líquido do Dia Útil anterior, e será paga mensalmente ao Consultor Imobiliário, por período vencido, no 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente à prestação dos serviços, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas da Classe.

Adicionalmente às remunerações do Consultor Imobiliário previstas nestes itens, o Consultor Imobiliário fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Desinvestimento") a ser controlada pelo Consultor Imobiliário, cujas características estão descritas no Regulamento do Fundo.

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

10. Política de distribuição dos resultados

A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis ("Montante Mínimo de Distribuição"). Ao longo de cada semestre, o resultado apurado segundo o regime de caixa poderá, a critério do Consultor Imobiliário e de comum acordo com o Administrador, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) dia útil de cada 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 aos 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 n.º 8.668/93.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Rendimentos

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro/(Prejuízo) do exercício/período	36.729	(41)
Inadimplências com rendas	(553)	-
Ajuste ao valor justo de propriedades para investimento	(35.687)	-
Ajuste ao valor justo de ações de companhias fechadas	3.378	-
Despesas operacionais	9	19
Compensação de prejuízo caixa de períodos anteriores (*)	(22)	-
Lucro/prejuízo base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (ofício CVM 01/2014)	3.854	(22)

Rendimentos declarados

Rendimentos a distribuir	(1.044)	-
Rendimentos líquidos pagos no exercício/período	2.810	-

Prejuízo por cota (valores expressos em reais)

% do resultado período distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	100,00%	-
Diferença entre a distribuição declarada e paga	-	-

(*) Devido a apuração de prejuízo contábil em 2024, conforme previsto no Capítulo 7 do Regulamento do Fundo, tal valor foi objeto de dedução nos rendimentos a distribuir na data-base de 30 de junho de 2025.

11. Patrimônio Líquido

11.1 Cotas de investimentos integralizadas

	30/06/2025		30/06/2024	
	Quantidade	R\$	Quantidade	R\$
Cotas de investimentos subscritas	120.736	120.736	120.000	120.000
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	(56.854)	(56.854)
Cotas de investimentos integralizadas	120.736	120.736	63.146	63.146
Valor por cota (valor expresso em reais)		1.000,00		1.000,00

11.2 Emissão de novas cotas

A Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foi realizada nos termos do Suplemento constante no Anexo IV do Regulamento do Fundo, que disciplina, inclusive, a forma de subscrição e de integralização. Nos termos do artigo 15, inciso VI, da Instrução CVM nº 472/08, no âmbito da Primeira Emissão de Cotas do Fundo, foram emitidas até 120.000 cotas, com valor unitário de emissão de R\$ 1 (mil reais) por Cota, totalizando até R\$ 120.000. No período findo em 30 de junho de 2024, foram integralizadas 63.146 cotas equivalente a R\$ 63.146, restando o saldo de cotas a integralizar de R\$ 56.854. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo integralizou o montante de R\$ 56.584.

Conforme orientação prévia do Consultor Imobiliário, para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador pode aprovar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que: (i) limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000 (trezentos milhões de reais); e (ii) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos ("Capital Autorizado"). As características das novas emissões de Cotas do Fundo serão decididas pelo Administrador em conjunto com o Consultor Imobiliário.

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

No exercício findo em 30 de junho de 2025, foi subscrita e totalmente integralizada a 2ª e a 3ª emissão da oferta pública de cotas no total de R\$ 57.590 com valor unitário de R\$ 1 (mil reais), totalizando 57.590 cotas.

11.3 Amortização de cotas

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

No exercício findo em 30 de junho de 2025 e período findo em 30 de junho de 2024, não houve amortização de cotas.

11.4 Gastos com colocação de cotas

	30/06/2025	30/06/2024
Gastos com colocação de cotas	62	90
	62	90

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo incorreu em gastos com colocação de cotas no valor de R\$ 62 (2024 - R\$ 90), 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 refiram aos gastos rotineiros relacionados à 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. Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 e período findo em 30 de junho de 2024 o Fundo não constituiu reserva de contingência.

12. Retorno sobre patrimônio líquido

	30/06/2025	30/06/2024
Lucro/(Prejuízo) do exercício/período	36.729	(41)
Patrimônio líquido inicial	63.015	-
Adições/(deduções)		
Cotas de investimentos integralizadas	57.590	63.146
Gastos com colocação de cotas	(62)	(90)
Total das adições/deduções	57.528	63.056
Retorno sobre patrimônio líquido do Fundo (*)	30,47%	-0,07%

(*) 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

	30/06/2025		30/06/2024	
	Valores	Percentual	Valores	Percentual
Taxa de consultoria	412	1,37%	-	0,00%
Taxa de administração - Fundo	311	1,03%	226	0,75%
Despesas legais	143	0,48%	-	0,00%
Outras despesas operacionais	84	0,28%	57	0,19%
	950	3,16%	283	0,94%
		96.312		30.091

Patrimônio líquido médio do 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, escrituração e custódia das cotas do Fundo são prestados pela própria Administradora.

17. Partes relacionadas

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

Notas Explicativas da administração às demonstrações financeiras dos exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024

Em milhares de Reais, exceto quando mencionado o contrário

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

30/06/2025				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	1.849	-	1.849
Propriedades para investimento	-	-	114.360	114.360
Ações de companhias fechadas	-	-	73.507	73.507
Total do ativo	-	1.849	187.867	189.716

30/06/2024				
Ativos	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de renda fixa	-	498	-	498
Ações de companhias fechadas	-	-	104.299	104.299
Total do ativo	-	498	104.299	104.797

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 30 de junho 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 A rubrica de provisões e contas a pagar é composta pelas seguintes provisões:

	30/06/2025	30/06/2024
Taxa de consultoria	96	25
Taxa de administração	26	25
Outras provisões	29	19
	151	44

19.4 Através de Ato do Administrador publicado em 24 de julho de 2024 foi aprovada a exclusão da taxa de desenvolvimento prevista no Regulamento do Fundo.

19.5 Através de Termo de Apuração da Consulta Formal iniciado em 16 de setembro de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações: (i) a admissão à negociação das Cotas de emissão do Fundo junto ao mercado secundário de bolsa de valores, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), incluindo a aprovação da alteração do Regulamento para prever que as Cotas de emissão do Fundo possam ser depositadas junto ao mercado secundário de bolsa de valores da B3, conforme nova versão do Regulamento do Fundo; (ii) aprovação da substituição do BANCO BTG PACTUAL S.A., atual responsável pelos serviços de controladoria dos Ativos do Fundo, pelo BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS ("Agente de Controladoria"), para prestar os serviços de controladoria dos Ativos do Fundo, com a consequente alteração e substituição pelas informações e dados cadastrais do atual agente de controladoria no Regulamento do Fundo; (iii) a aprovação da substituição do BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, atual responsável pelo serviço de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, pelo BANCO BTG PACTUAL S.A. ("Custodiante"), para prestar os serviços de custódia dos Ativos Imobiliários que sejam títulos e valores mobiliários, dos Títulos e Valores Mobiliários e dos Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo, o qual prestará ainda os serviços de tesouraria, controladoria e processamento dos títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, com a consequente alteração e substituição pelas informações e dados cadastrais do atual custodiante no Regulamento do Fundo; (iv) a aprovação da segunda emissão de Cotas pelo Fundo, no montante total de emissão de até R\$ 30.000 (trinta milhões de reais), conforme as características constantes do Regulamento e Anexo do Fundo.

19.6 Em 5 de maio de 2025 a Administradora publicou o Instrumento Particular de Alteração do Regulamento, servindo-se do presente para adaptar o Regulamento do Fundo ao, que dispõem a parte geral e o Anexo Normativo III da Resolução nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, da Comissão de Valores Mobiliários ("Resolução CVM no 175"). Em decorrência dessa alteração e da Instituição da responsabilidade limitada dos cotistas, o Fundo também teve sua denominação ajustada, passando de Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII para Raizz Desenvolvimento I Fundo de Investimento Imobiliário - FII Responsabilidade Limitada". O Regulamento do Fundo foi atualizado para refletir essas alterações, sem necessidade de prévia aprovação dos Cotistas reunidos em assembleia geral. Ressalta-se que tais mudanças não impactam a política de investimento, regras de resgate ou estrutura de remuneração do Fundo, preservando-se integralmente as disposições anteriormente estabelecidas. Dessa forma, nos termos da Resolução no 175, o Fundo será de classe única, contando com Regulamento e Anexo, que trazem as regras aplicáveis ao mesmo, na forma dos documentos consolidados e anexos ao Regulamento, que entraram em vigor a partir do fechamento do dia 5 de maio de 2025.

20. Eventos subsequentes

Após 30 de junho de 2025 até a data da aprovação das demonstrações financeiras pela Administradora do Fundo, não ocorreram eventos que necessitam de divulgação nas demonstrações financeiras.

Beatriz Reis
Contadora
CRC: 1SP296266

Gustavo Piersanti
Diretor
CPF: 016.697.087-56

* * *