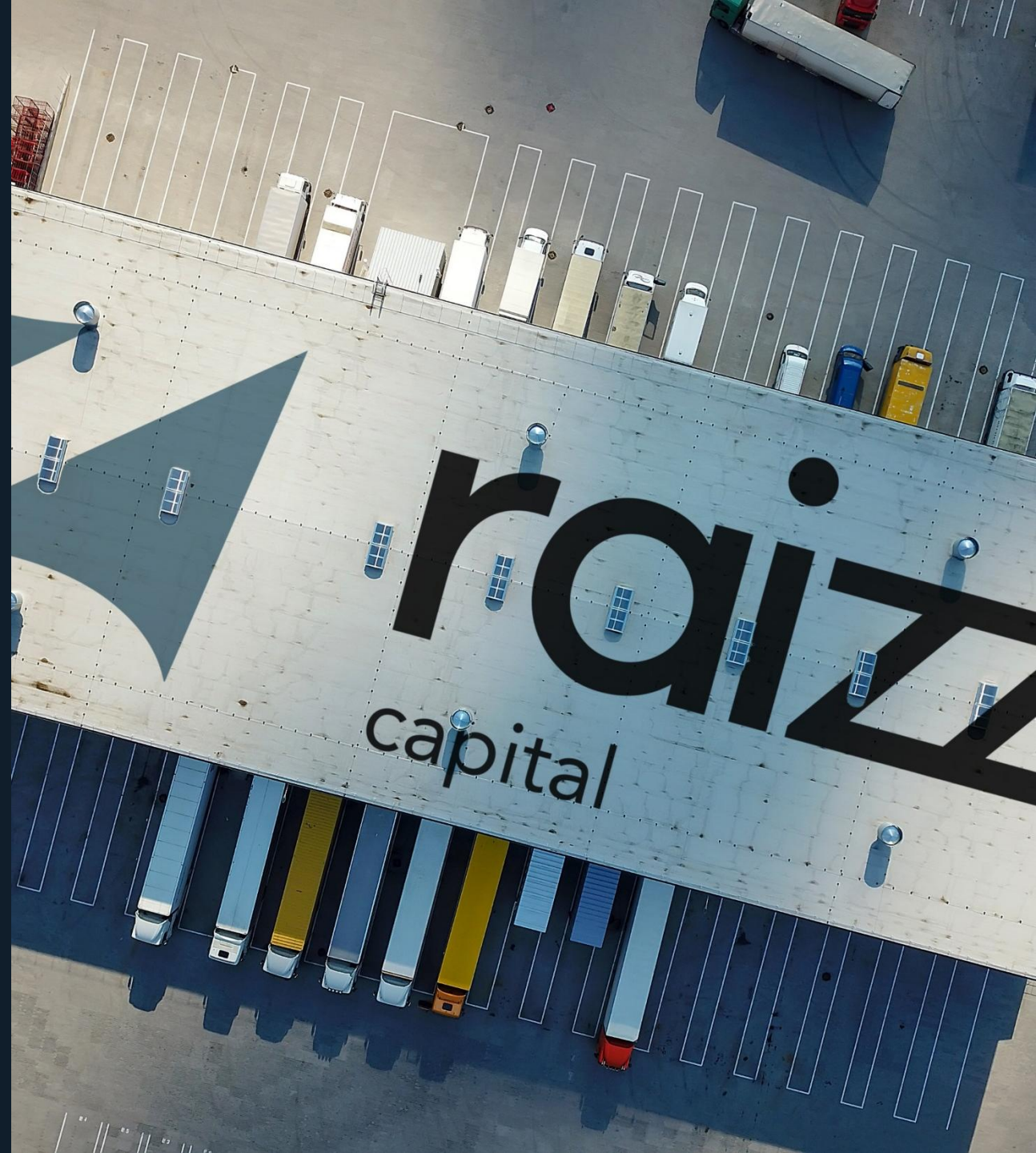




Raizz Desenvolvimento FII

RZZV11 CNPJ: 51.786.271/0001-55

Relatório Gerencial – Agosto/2025



Mensagem aos Cotistas

Prezados Cotistas,

Esse é o primeiro relatório gerencial do Fundo, que tem por objetivo manter os investidores e demais interessados atualizados sobre os principais indicadores do Fundo.

O Raizz Desenvolvimento I foi estruturado para o desenvolvimento de um projeto logístico na cidade de Viana/ES. Em 2024, foi concluída a construção da fase 1 (Galpão A), com 42.375 m², atualmente 100% locados. Já em fevereiro de 2025 teve início a construção da fase 2 (Galpões B e C), cuja entrega está prevista para dezembro de 2025. Mais detalhes sobre o andamento das obras da fase 2 podem ser acompanhados no relatório de obra divulgado mensalmente.

Em relação à fase 1, que se encontra integralmente alugada, informamos que um dos inquilinos, responsável por aproximadamente 14% da receita de locação dessa fase, encontra-se inadimplente. Ressaltamos que já foi ajuizada ação de despejo, e, tão logo haja novidades, comunicaremos aos cotistas. Os demais locatários permanecem adimplentes.

Adicionalmente, destacamos que em setembro foi celebrado o primeiro contrato de pré-locação de um módulo da fase 2, que representa cerca de 8% da ABL dessa fase. Há negociações em andamento para a ocupação de outros módulos disponíveis, o que evidencia a atratividade comercial do empreendimento. Com a proximidade da entrega da fase 2, espera-se que novas negociações avancem. A pré-locação assinada será refletida no relatório gerencial da competência de setembro.

Agradecemos a confiança e permanecemos inteiramente à disposição para quaisquer esclarecimentos.

Atenciosamente,

RZZV11

Pagamento de Proventos

- **Data base: 11/09/2025**
- **Data de pagamento: 18/09/2025**
- **Rendimento por cota: R\$ 7,22**
- **Mês de referência: Agosto/2025**

Objetivo do Fundo

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

Principais Características

Código de Negociação
RZZV11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Consultor
Raizz Capital

Tipo Anbima
Desenvolvimento para
Venda – Gestão Ativa

Início do Fundo
09/2023

Número de Emissões
3

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
7 anos

Patrimônio Líquido
R\$ 165.300.210,82

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

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

Quant. de Cotas
131.540

Quant. de Cotas Aptas^[3]
95.909

Cotistas
131

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

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

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

Principais Indicadores

ABL Fase 1

42.375 m²

Pronta

ABL Fase 2

31.594 m²

Em construção

WAULT Fase 1 ^[1]

4,1

Anos

Ocupação Fase 1

100%

Pré-locação Fase 2

0%

Em construção

Valor Patrimonial

1.256,65

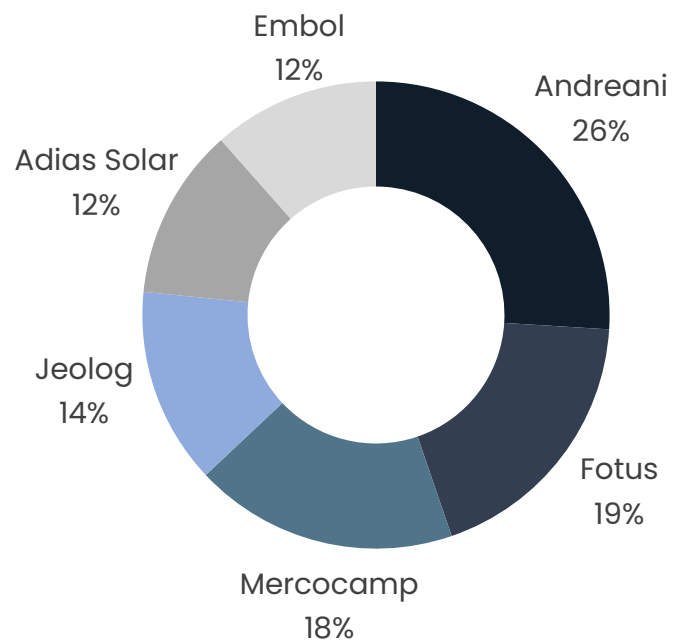
(R\$ /cota)

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

Principais Indicadores

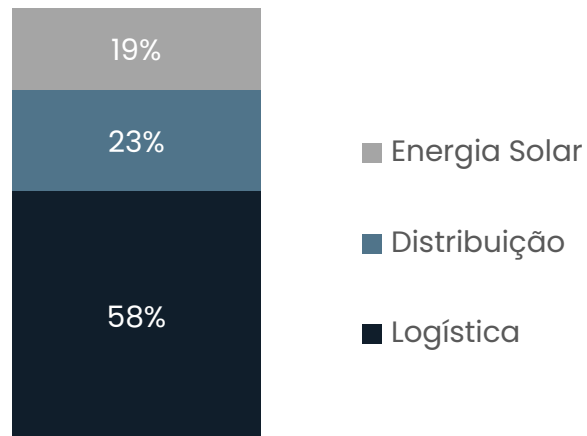
Locatários

(% da receita imobiliária mensal)



Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária mensal)



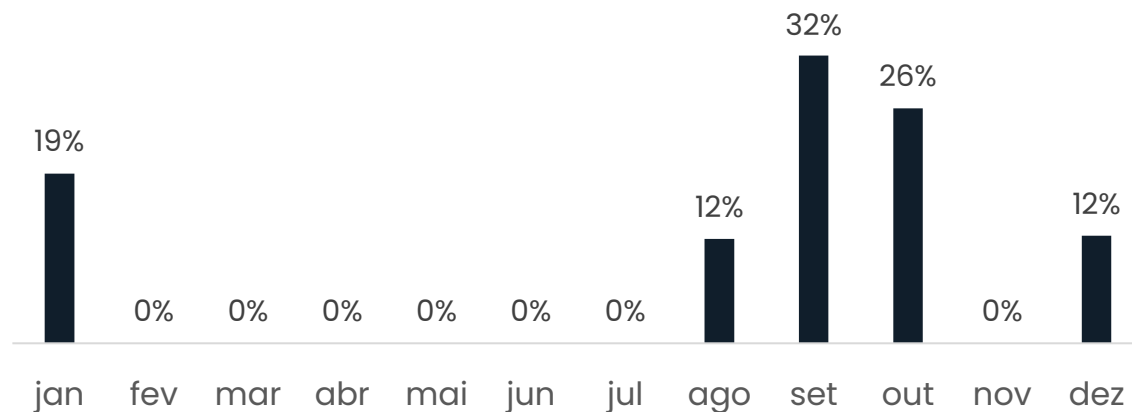
Tipologia dos contratos

(% da receita imobiliária mensal)

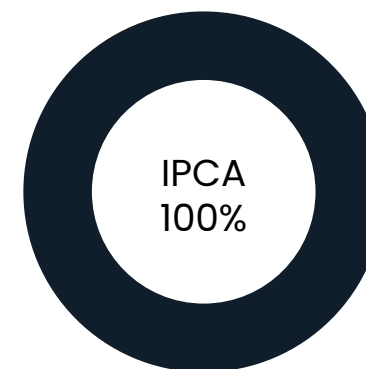


Principais Indicadores

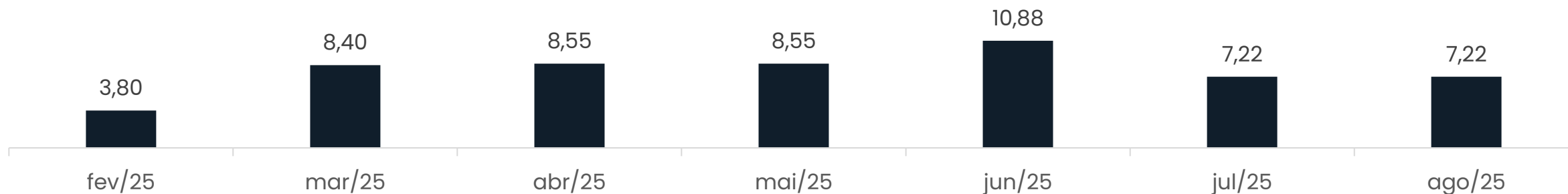
Mês de reajuste
(% da receita imobiliária mensal)



Indexador
(% da receita imobiliária mensal)



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



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

Demonstração de Resultados

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

Valores em reais: R\$

	ago/25	2025
Receitas Operacionais	974.316	7.101.194
Receitas Financeiras Líquidas	70.785	231.590
Receitas Totais	1.045.100	7.332.784
Despesas Operacionais Totais	(105.725)	(1.042.447)
Resultado Operacional	939.375	6.290.337
Ajustes	(127.429)	(808.166)
Resultado Operacional Ajustado	811.946	5.482.171
Cotas Atribuíveis	95.909	95.909
Valor Distribuível Ajustado por Cota	8,466	57,160
Valor Distribuído por cota	7,220	54,625
% Distribuído no Período	85,3%	95,6%

Relatório de Obra – Construção Fase 2 (Galpão B e C)

O Fundo realizou a 3ª emissão de cotas com o objetivo de viabilizar construção da segunda fase do empreendimento, que contempla o desenvolvimento dos galpões B e C.

Essa expansão adicionará aproximadamente 31.594 m² de Área Bruta Locável (ABL) ao projeto, cuja entrega está prevista para dezembro de 2025. Com a fase 1 (galpão A) já concluída e integralmente locada, totalizando 42.375 m² de ABL, o empreendimento logístico alcançará, ao final da fase 2, uma área total de 73.969 m² de ABL.

[Cliquei aqui](#) para acompanhar o vídeo da obra.



Empreendimento Raizz Viana/ES– Projeto 3D



Construção Fase 2 (Galpão B e C) – Foto Panorâmica

Disclaimer

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

Contato

VISITE

www.raizzcapital.com.br

contato@raizzcapital.com.br

TELEFONES

+55 (31) 3183-0995

ENDEREÇO

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

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

