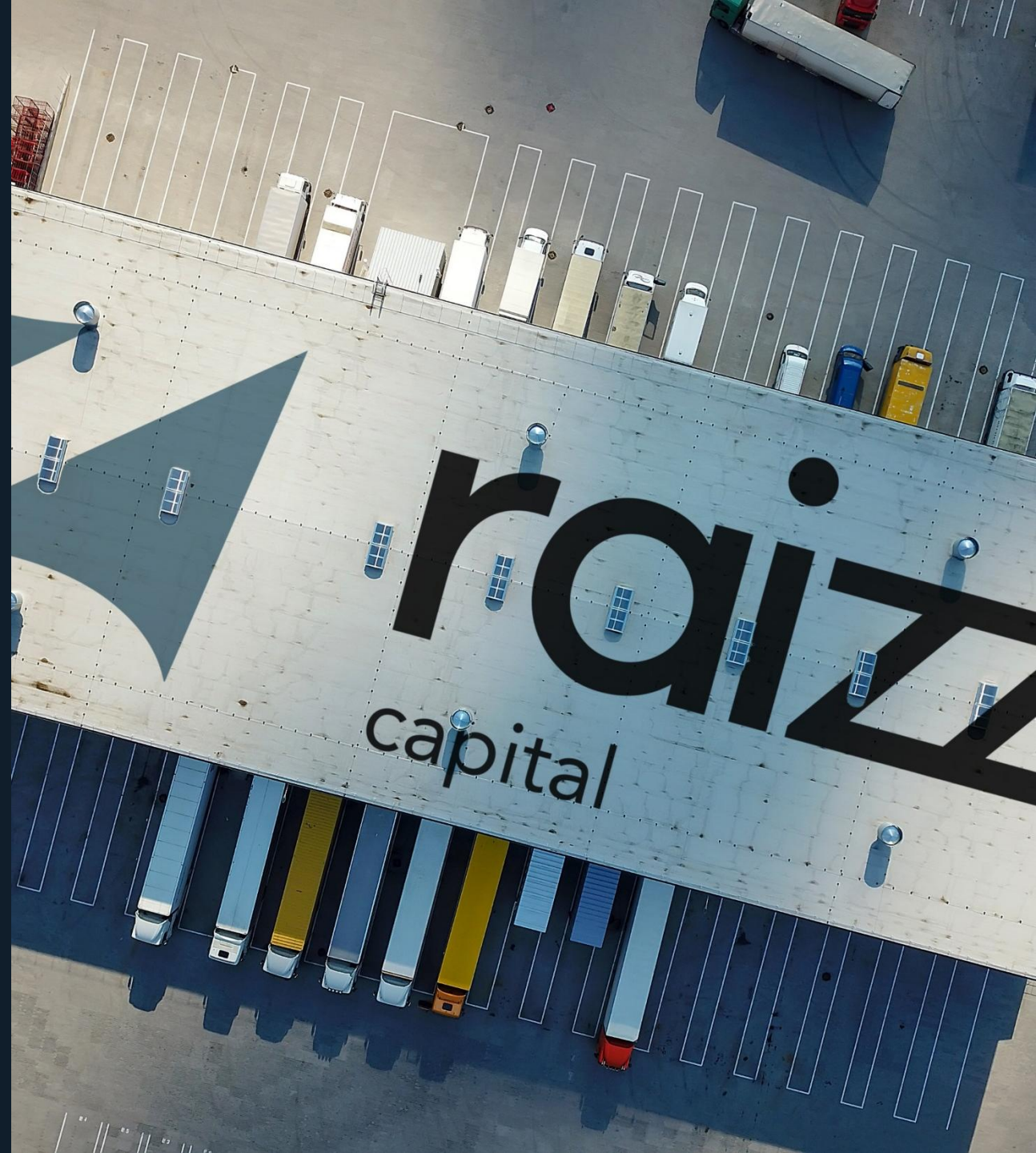




Raizz Renda Logística FII

RZZR11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Dezembro/2025



Mensagem aos Cotistas

Prezados Cotistas,

Iniciamos o ano animados, com um novo ativo em operação. O segundo galpão do empreendimento de Itajaí, locado à ZF LOG, foi entregue no final do ano, e já está em plena operação. O ativo foi entregue no prazo e condições contratuais, sem atraso ou qualquer outra intercorrência.

Com esse ativo, o Fundo passa a contar com 11 imóveis prontos, com aproximadamente 190 mil m² de área bruta locável, ocupados por 8 locatários diferentes. Todos os contratos são atípicos, e o prazo médio ponderado da carteira de contratos do Fundo é de aproximadamente 9 anos.

Como já afirmamos em oportunidades anteriores, acreditamos que a diversificação do portfólio do fundo entre ativos de alto padrão, em diferentes regiões, com contratos longos e locatários de alta qualidade, que atuam em setores variados da economia, gera valor aos cotistas.

Dessa forma, continuamos ativamente explorando novas oportunidades que possibilitem ao fundo estar exposto a novos locatários, novas praças e novos setores da economia, tornando o fluxo de aluguéis cada vez mais diversificado. Esperamos ter novidades nesse sentido em breve.

Finalmente, informamos que a distribuição de rendimentos de competência dezembro, paga em janeiro de 2026 foi novamente elevada para R\$ 1,225, o que implica em um aumento de 5,33% das distribuições em comparação com a competência dezembro de 2025.

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

Atenciosamente,

RZZR11

Pagamento de Proventos

- **Data base: 13/01/2026**
- **Data de pagamento: 20/01/2026**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,225**
- **Mês de referência: Dezembro/2025**

Objetivo do fundo

O objeto do FUNDO é a obtenção de renda e ganho de capital por meio da exploração de empreendimentos imobiliários no setor logístico.

Principais Características

Código de Negociação
RZZR11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Consultor
Raizz Capital

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Prazo de Duração
Indeterminado

Início do fundo
09/2020

Número de Emissões
14

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Taxa de Administração
0,25% a.a. sobre o PL

Patrimônio Líquido
R\$ 979.129.439,71

Quant. de Cotas
5.563.126

Quant. de Cotas Aptas^[1]
5.563.126

Cotistas
524

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

Principais Indicadores

Imóveis prontos

11

ABL Total ^[1]

188.527 m²

Em ('000)

WAULT ^[2]

8,8

Anos

Volume Negociado

Dez/25

R\$ 742 mil

Rendimento

R\$ 1,225

(Valor/cota)
no mês

Valor Patrimonial

R\$ 176,16

(Valor/cota)

Vacância Física e
Financeira

0%

Volume Negociado
Média mensal últimos 12 meses

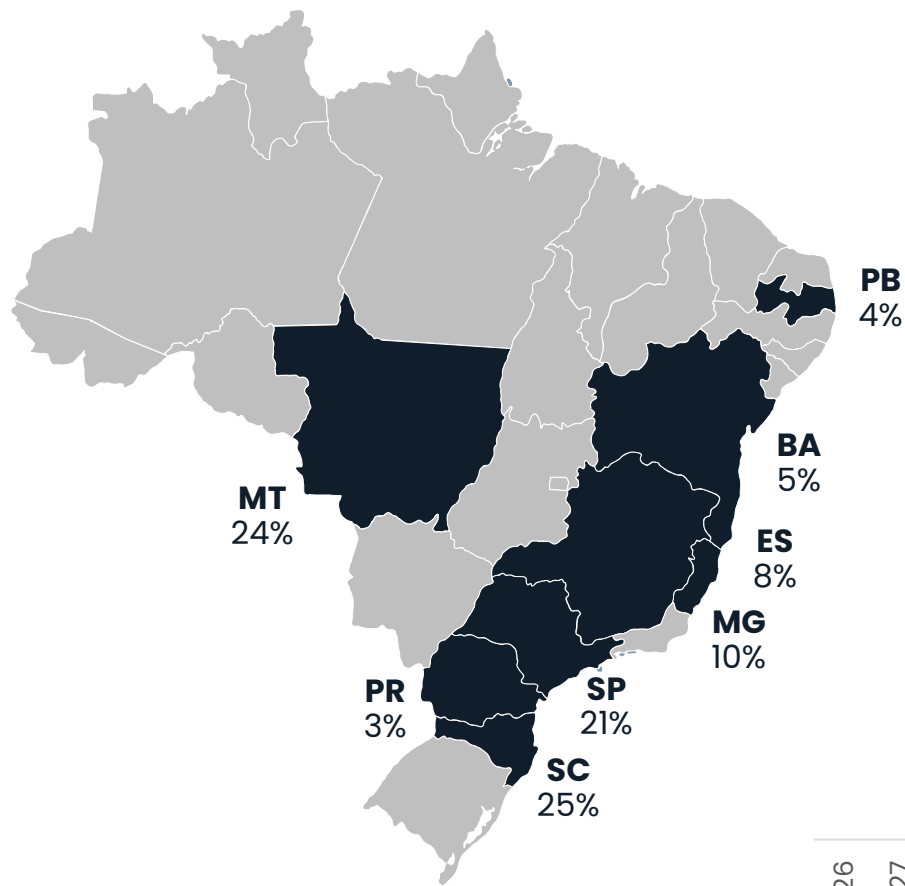
R\$ 1,1 mm

[1] A área bruta locável (ABL) do FII é de 188.527 m², enquanto a área total dos terrenos soma aproximadamente 795.607 m², o que possibilita futuras expansões de ABL.

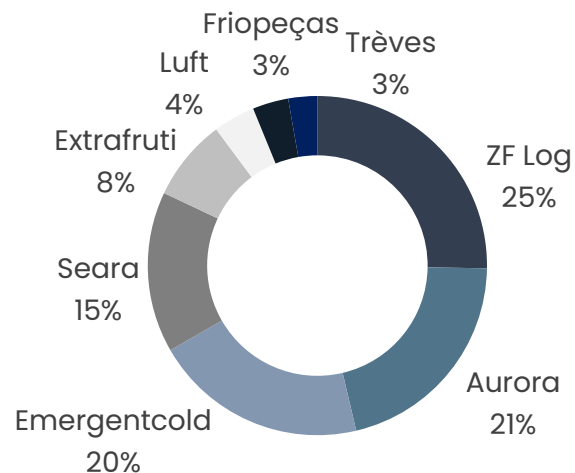
[2] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

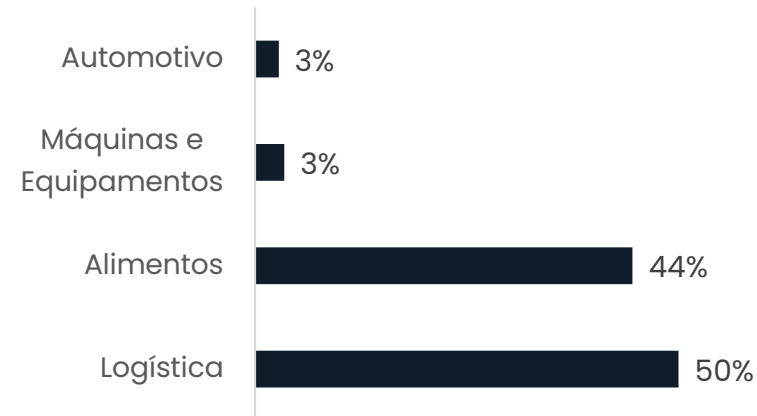
Geografia do ativos
(% da receita imobiliária mensal)



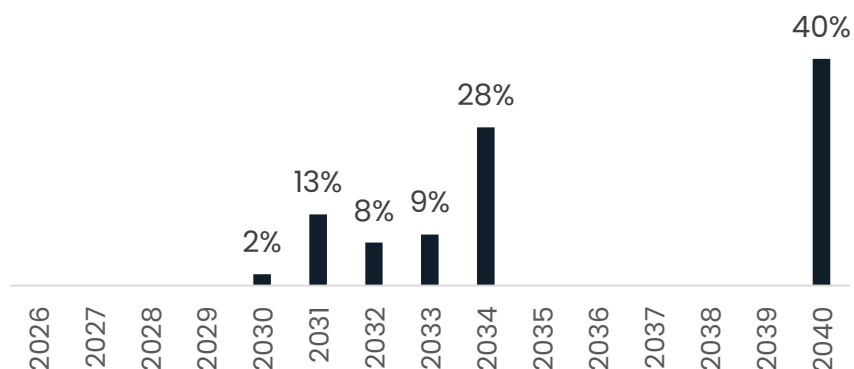
Locatários
(% da receita imobiliária mensal)



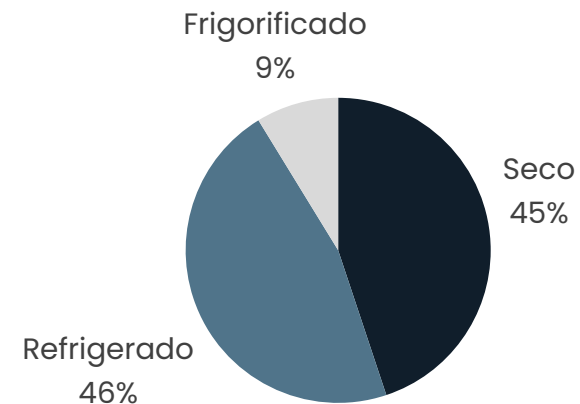
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária mensal)



Vencimento
(% da receita contratada)



Tipo do galpão
(% área bruta locável)

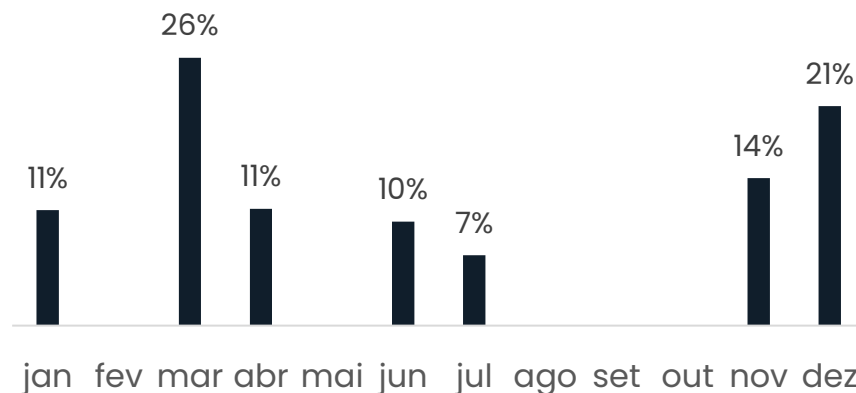


Principais Indicadores

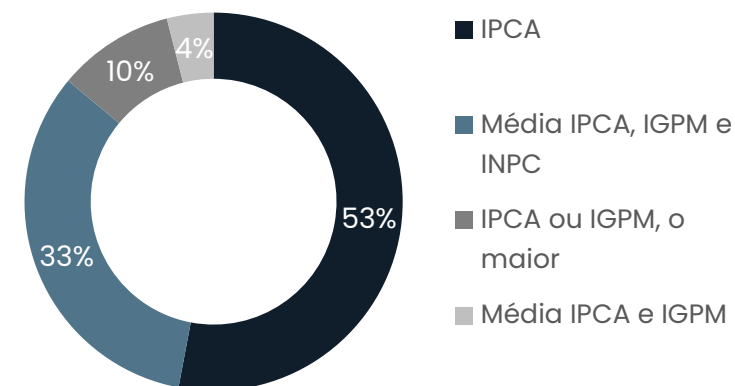
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



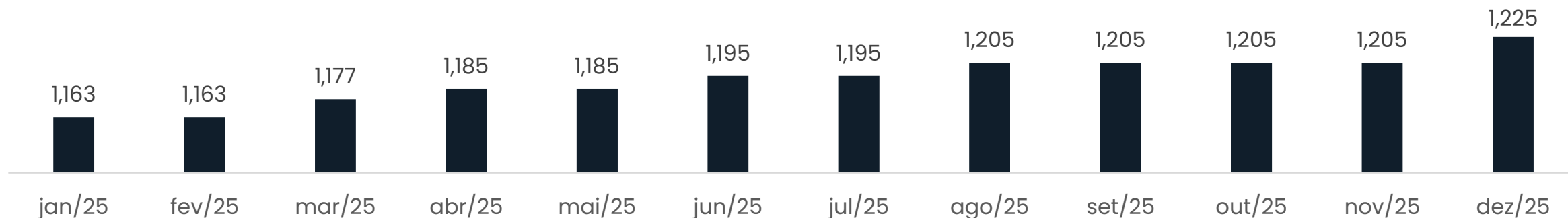
Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



Indexador (% da receita imobiliária mensal)



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



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

Demonstração de Resultados

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

Valores em reais: R\$

	dez/25	2025
Receitas Operacionais	7.050.249	74.264.563
Receitas Financeiras Líquidas	83.467	1.492.219
Receitas Totais	7.133.715	75.756.782
Taxa de Administração	(203.985)	(2.216.313)
Receitas (Despesas) Operacionais	(90.600)	(1.139.153)
Despesas Operacionais Totais	(294.585)	(3.355.467)
Resultado Operacional	6.839.130	72.401.315
Ajustes	-	-
Resultado Operacional Ajustado	6.839.130	72.401.315
Cotas Atribuíveis	5.563.127	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,229	14,617
Valor Distribuído por cota	1,225	14,308
% Distribuído no Período	99,6%	97,9%

Portfólio Atual

Centro de Distribuição - BTS

Cliente: JBS/Seara

Local: Belo Horizonte - MG

ABL: 10.808 m²

Tipo: Frigorificado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: JBS/Seara

Local: Vitória da Conquista - BA

ABL: 5.698 m²

Tipo: Frigorificado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Aurora

Local: Arujá - SP

ABL: 23.426 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Emergentcold LatAm

Local: Cuiabá - MT

ABL: 21.685 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Emergentcold LatAm

Local: Lucas Do Rio Verde - MT

ABL: 24.705 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: ZF Log

Local: Itajaí - SC

ABL: 54.302 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Friopeças

Local: Conde - PB

ABL: 10.981 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Extrafruti

Local: Viana - ES

ABL: 17.608 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Luft

Local: Querência - MT

ABL: 11.047 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Trêves do Brasil

Local: Quatro Barras - PR

ABL: 8.294 m²

Tipo: Seco



Relatório de Obra – Expansão Imóvel Itajaí/SC

O Fundo realizou a 14ª emissão de cotas com o objetivo de viabilizar a construção de um novo galpão logístico, locado para a ZF Log na modalidade *built to suit* (contrato atípico), com prazo de 15 anos. O novo galpão possui ABL aproximada de 26.486 m², é 100% seco e conta com padrão construtivo triple A. Destaca-se que a ZF Log já é inquilina do Fundo e, com a conclusão dessa obra, passará a efetuar o pagamento do aluguel referente à segunda nave.

A obra foi concluída dentro do cronograma estabelecido, com início da vigência da locação em 1º de dezembro de 2025.

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



Execução Nave 2 – Projeto 3D



Construção Nave 2 – 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

