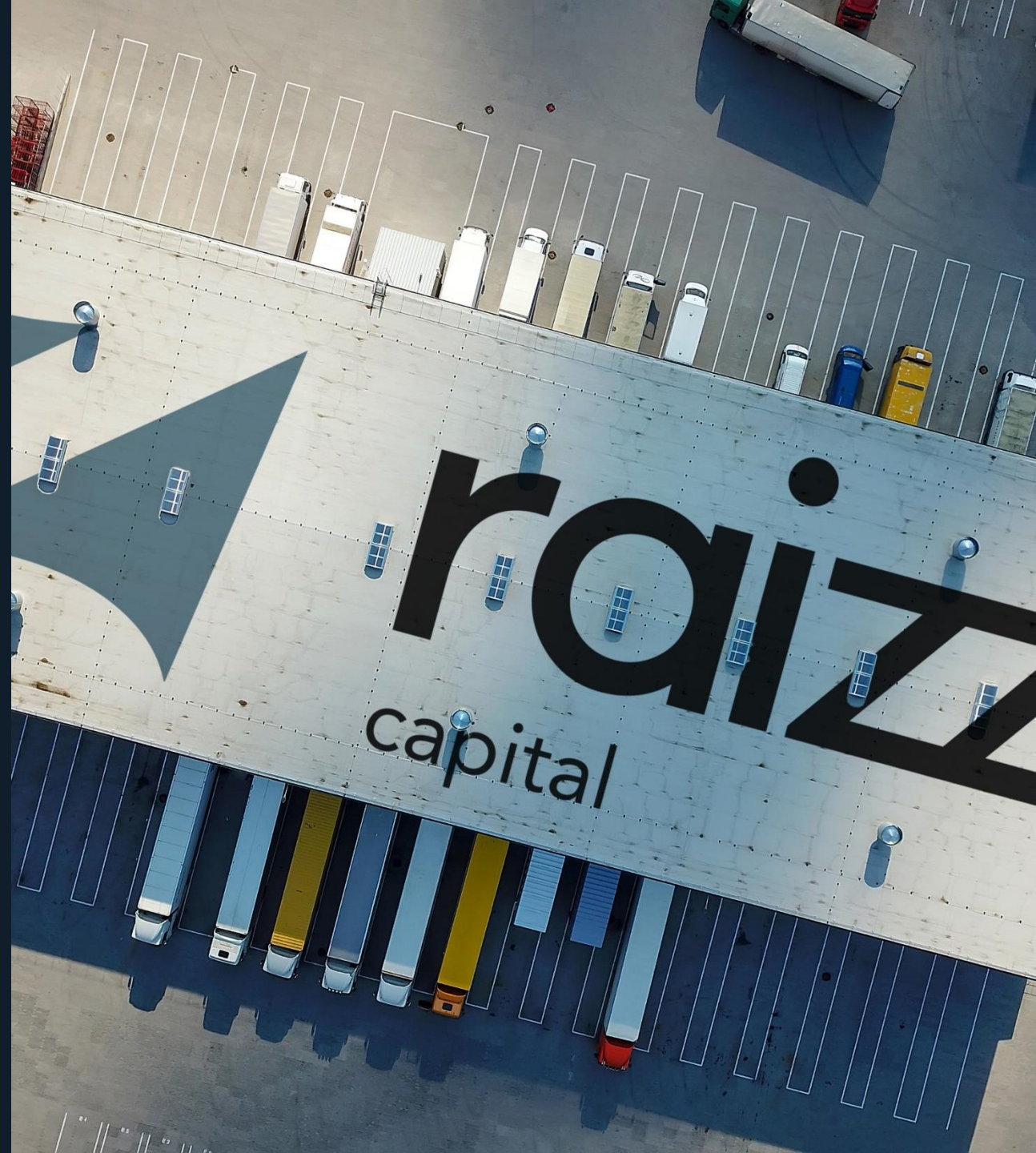




Raizz Renda Logística FII

RZZR11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Dezembro/2024



Mensagem aos Cotistas

Prezados Cotistas,

O ano de 2024 chegou ao fim, e há motivos para comemorar. Foi um ano com muitos desafios, a maioria envolvendo o cenário macroeconômico, mas isso não impediu que importantes conquistas fossem alcançadas. Gostaríamos de destacar as seguintes:

- i) Ao longo do ano de 2024 foi adquirido o ativo localizado em Quatro Barras/PR, locado por meio de contrato atípico à Treves do Brasil, diversificando as receitas do Fundo, com adição ao portfólio de um ativo localizado em um Estado em que o Fundo ainda não tinha presença, locado a uma empresa do setor automobilístico a qual o Fundo ainda não tinha exposição;
- ii) Em setembro/24 foi aprovada pelos cotistas a alteração da denominação do Fundo para Raizz Renda Logística e do *ticker* para RZZR11, refletindo a nova configuração da consultora imobiliária;
- iii) Em setembro/24 foi aprovada pelos cotistas a incorporação do Fundo BRL PROP I, titular do ativo localizado no Arujá/SP, locado por meio de contrato atípico à Aurora Alimentos. Esse ativo premium representou nova diversificação das receitas do Fundo, reduzindo a concentração nos demais locatários e regiões do Brasil;
- iv) Em outubro/24 houve renovação, por 8 anos adicionais, sendo os 4 primeiros em regime atípico, do Contrato de Locação do ativo do Fundo localizado em Ribeirão das Neves/MG, locado à Seara Alimentos. Esse era o contrato do Fundo com vencimento mais próximo. A renovação é um sinal da qualidade dos ativos do Fundo e demonstra o cuidado e proatividade na gestão dos ativos do Fundo;
- v) Durante todo o ano de 2024 os locatários do Fundo mantiveram-se adimplentes, tendo sido todas as correções contratuais regularmente repassadas.

O ano de 2025 começa com uma nova operação, qual seja, a expansão do ativo localizado em Itajaí/SC, locado à ZF Log, por meio de um contrato atípico de 15 anos, cujo prazo começa a fluir a partir da entrega das obras, estimada para o final do ano. A expansão reforça a posição do Fundo em uma praça altamente demandada e com excelente potencial.

Gostaríamos de aproveitar o início do ano para renovar os agradecimentos pela confiança em nós depositada pelos cotistas. Reforçamos nosso compromisso de trabalharmos para que o Fundo cada vez mais se fortaleça como um veículo apto a entregar aos cotistas renda estável, diversificada e de longo prazo.

RZZR11

Pagamento de Proventos

- **Data base: 13/01/2025**
- **Data de pagamento: 20/01/2025**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,163**
- **Mês de referência: Dezembro/2024**

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

Início do fundo
09/2020

Número de Emissões
13

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Patrimônio Líquido
R\$ 807.169.098,24

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

Quant. de Cotas
4.897.262

Quant. de Cotas Aptas^[1]
4.897.262

Cotistas
428

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

Principais Indicadores

Imóveis prontos

10

ABL Total ^[1]

162.041 m²

Em ('000)

WAULT ^[2]

8,6

Anos

Rendimento

1,163

(R\$ /cota)
no mês

Valor Patrimonial

164,82

(R\$ /cota)

Vacância Física
e Financeira

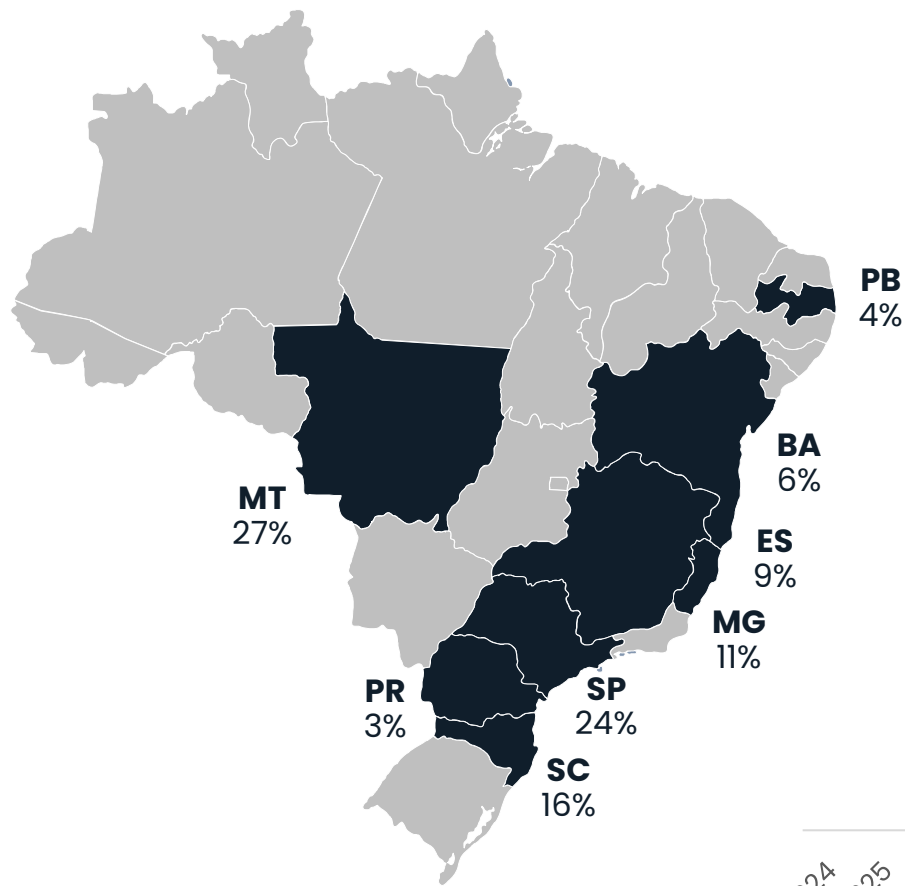
0%

[1] A área bruta locável (ABL) do FII é de 162.041 m², enquanto a área total dos terrenos soma aproximadamente 795.607 m², o que possibilita futuras expansões de ABL.

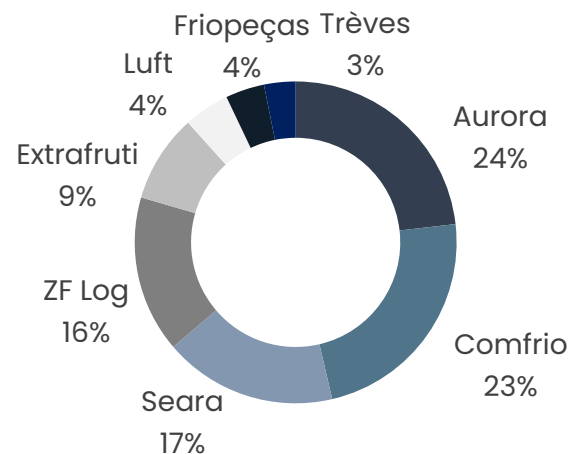
[2] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

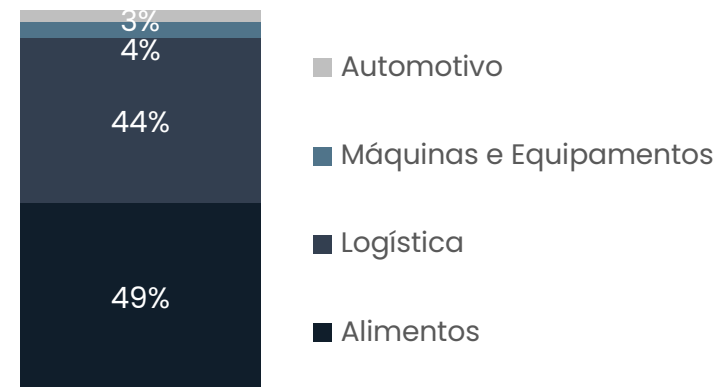
Geografia do ativos (% da receita imobiliária mensal)



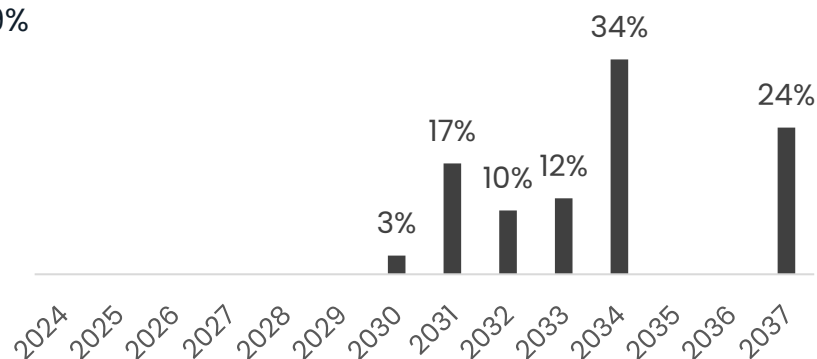
Locatários (% da receita imobiliária mensal)



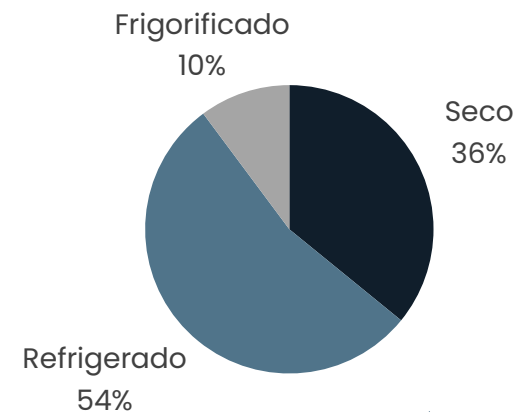
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária mensal)



Vencimento (% da receita contratada)



Tipo do galpão (% área bruta locável)

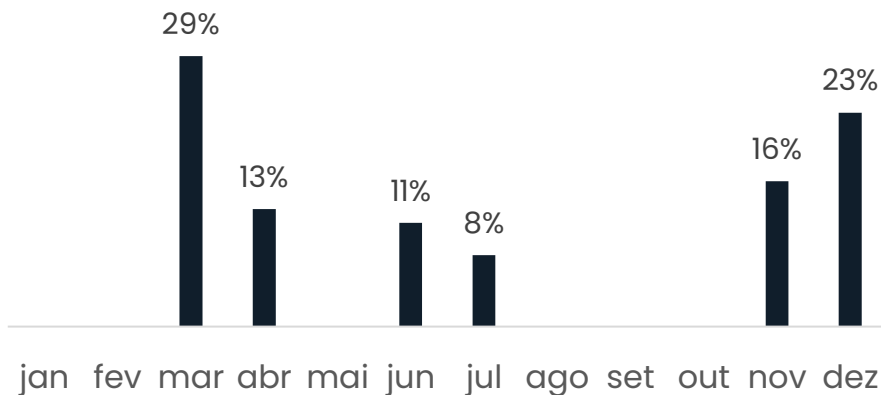


Principais Indicadores

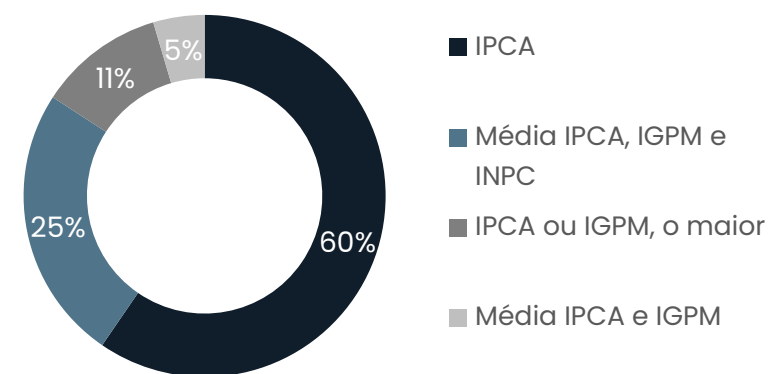
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



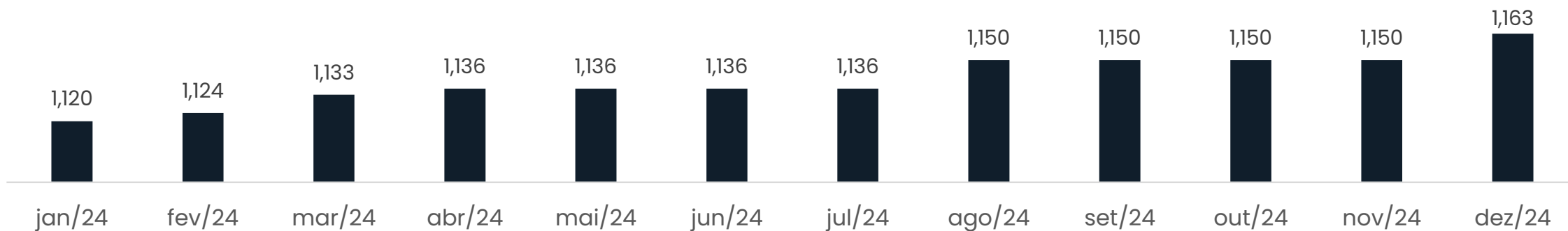
Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



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/24	2024	12 Meses
Receitas Operacionais	5.965.120	57.337.642	57.337.642
Receitas Financeiras Líquidas	140.284	760.557	760.557
Receitas Totais	6.105.404	58.098.199	58.098.199
Taxa de Administração	(169.822)	(1.632.577)	(1.632.577)
Receitas (Despesas) Operacionais	(102.949)	(433.512)	(433.512)
Despesas Operacionais Totais	(272.771)	(2.066.089)	(2.066.089)
Resultado Operacional	5.832.633	56.032.110	56.032.110
Cotas Atribuíveis	4.897.262	n/a	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,191	14,008	14,008
Valor Distribuído por cota	1,163	13,684	13,684
% Distribuído no Período	97,6%	97,7%	97,7%

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: COMFRIO

Local: Cuiabá - MT

ABL: 21.685 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: COMFRIO

Local: Lucas Do Rio Verde - MT

ABL: 24.705 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição - BTS

Cliente: ZF Log

Local: Itajaí - SC

ABL: 27.816 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



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

