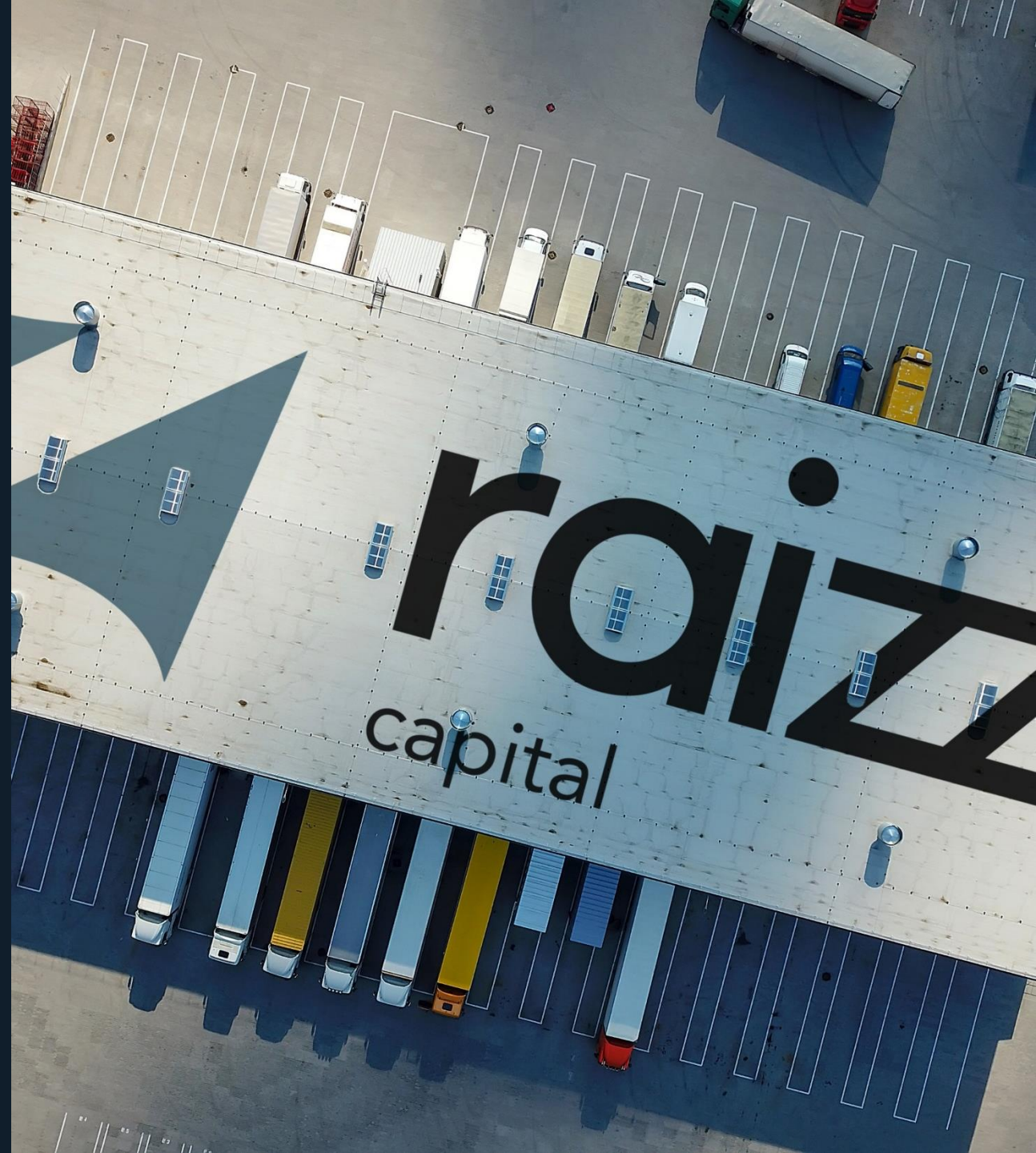




# Raizz Renda Logística FII

RZZR11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Setembro/2024



## Mensagem aos Cotistas

Na mensagem anterior, informamos que estava em andamento a consulta formal aos cotistas do BRLPROP II e do BRLPROP I, visando à incorporação deste último pelo primeiro. A consulta foi aprovada por ampla maioria dos cotistas de ambos os fundos, e a incorporação foi concluída em 30/09/2024.

Com essa incorporação, o fundo passou a ser proprietário do imóvel em Arujá/SP, atualmente locado para a Aurora Alimentos. Este imóvel foi construído sob medida para a Aurora, com contrato atípico (BTS) de 15 anos, dos quais ainda restam 10.

O ativo possui áreas frigorificadas e resfriadas, sendo fundamental para as operações da Aurora, uma das maiores processadoras de proteínas animais do Brasil, com faturamento superior a R\$ 20 bilhões no último ano.

Assim, com essa incorporação, o fundo adquiriu um imóvel de alta qualidade, locado a uma empresa de primeira linha. Acreditamos que isso reforça a diversificação das receitas do fundo, com locatários de excelente reputação e crédito, garantidos por ativos de alta qualidade em localizações estratégicas.

Adicionalmente, informamos que o contrato de locação do ativo do fundo em Ribeirão das Neves/MG foi renovado por mais 8 anos, sendo os 4 primeiros em regime atípico. Essa renovação foi realizada em parâmetros de mercado e, em nossa visão, agrega valor ao fundo, garantindo a continuidade, por um período adicional, de um locatário de primeira linha. Consideramos que essa renovação, em termos favoráveis ao fundo, sinaliza a alta qualidade dos ativos do portfólio.

O fundo segue com receitas estáveis, inadimplência zero e vacância zero. Os imóveis do portfólio permanecem íntegros e operacionais, sendo todos ativos relevantes para as operações dos locatários.

Agradecemos a confiança de nossos investidores e, como sempre, permanecemos à disposição.

# RZZR11

## Pagamento de Proventos

- **Data base: 11/10/2024**
- **Data de pagamento: 18/10/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,15**
- **Mês de referência: Setembro/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**  
12

**Periodicidade dos  
Rendimentos**  
Mensal

**Prazo de Duração**  
Indeterminado

**Patrimônio Líquido**  
R\$ 792.805.570,32

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

**Quant. de Cotas**  
4.813.172

**Quant. de Cotas Aptas<sup>[1]</sup>**  
4.813.172

**Cotistas<sup>[2]</sup>**  
349

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

[2] A quantidade de cotistas após a incorporação é de 461, mas essa consolidação ocorreu apenas em 01/10/2024, ou seja, após o fechamento do informe mensal

# Principais Indicadores

# Imóveis prontos

**10**

ABL Total <sup>[1]</sup>

**162.041 m<sup>2</sup>**

Em ('000)

WAULT <sup>[2]</sup>

**8,8**

Anos

Rendimento

**1,15**

(R\$ /cota)  
no mês

Valor Patrimonial

**164,71**

(R\$ /cota)

Vacância Física  
e Financeira

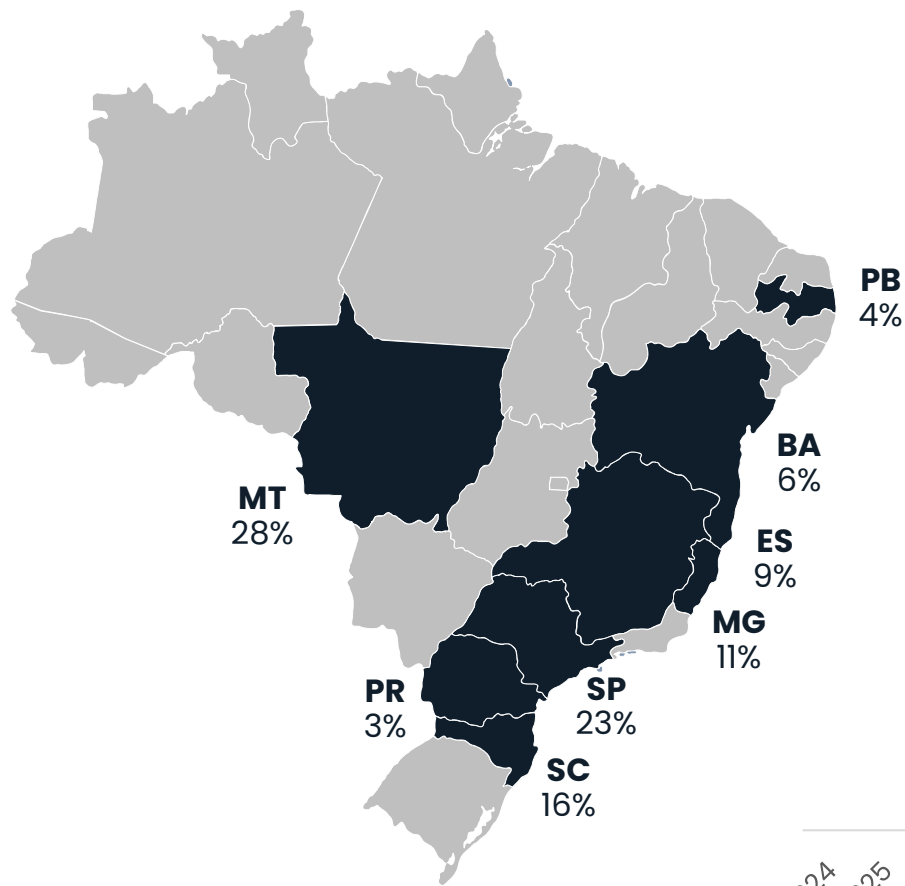
**0%**

[1] A área bruta locável (ABL) do FII é de 162.041 m<sup>2</sup>, enquanto a área total dos terrenos soma aproximadamente 795.607 m<sup>2</sup>, o que possibilita futuras expansões de ABL.

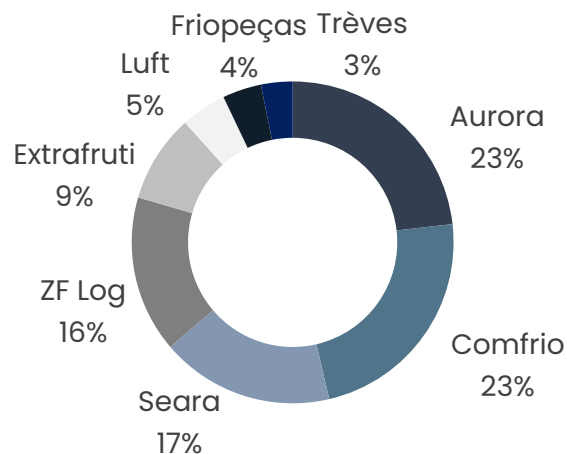
[2] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

# Principais Indicadores

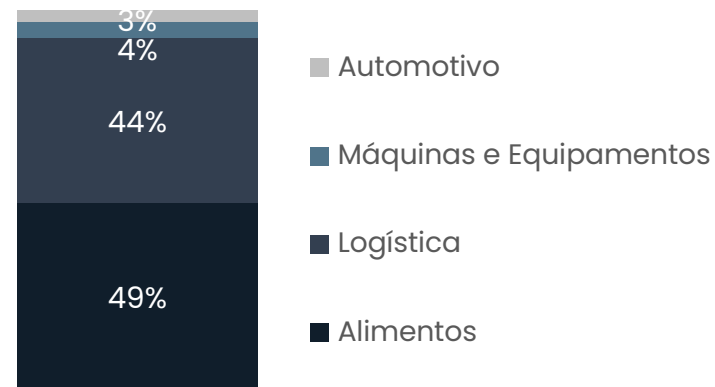
## Geografia do ativos (% da receita imobiliária mensal)



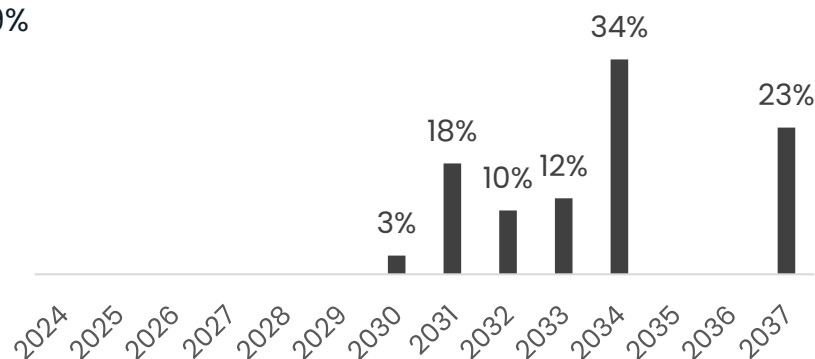
## Locatários (% da receita imobiliária mensal)



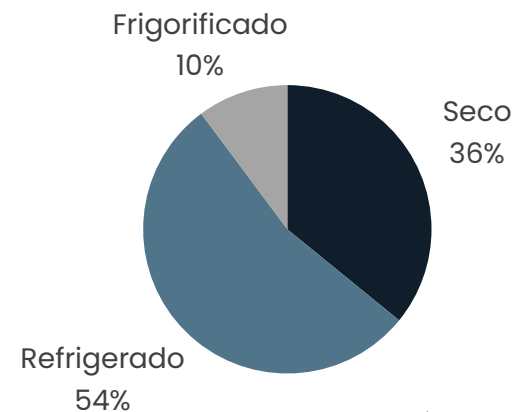
## Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária mensal)



## Vencimento (% da receita contratada)



## Tipo do galpão (% área bruta locável)

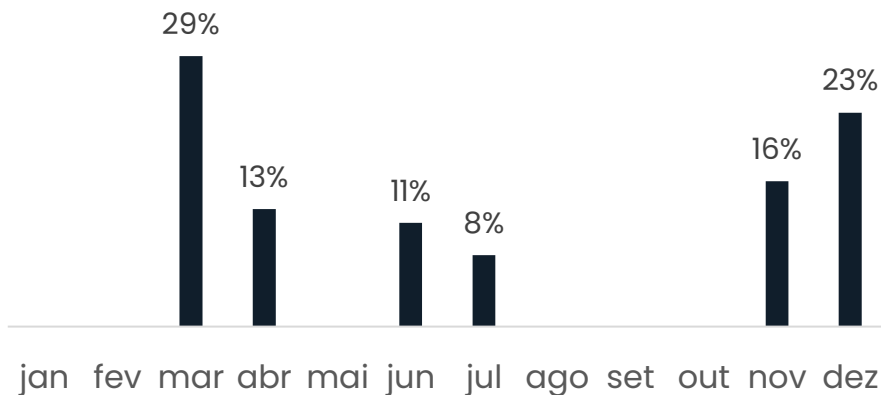


# Principais Indicadores

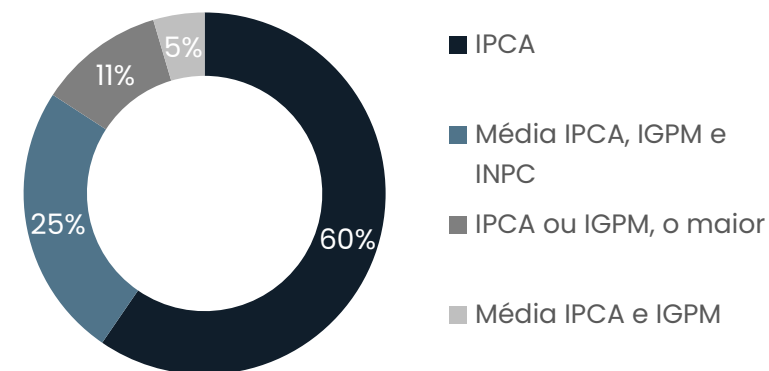
## Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



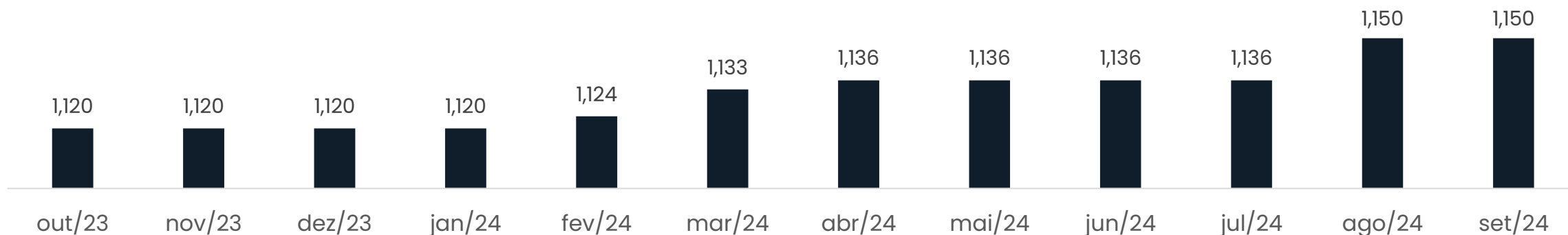
## Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



## 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\$

|                                             | set/24           | 2024               | 12 Meses           |
|---------------------------------------------|------------------|--------------------|--------------------|
| Receitas Operacionais                       | 5.805.747        | 39.592.552         | 50.902.844         |
| Receitas Financeiras Líquidas               | 104.278          | 387.891            | 473.590            |
| <b>Receitas Totais</b>                      | <b>5.910.025</b> | <b>39.980.443</b>  | <b>51.376.434</b>  |
| Taxa de Administração                       | (169.814)        | (1.126.783)        | (1.469.155)        |
| Receitas (Despesas) Operacionais            | (66.629)         | (245.588)          | (308.181)          |
| <b>Despesas Operacionais Totais</b>         | <b>(236.443)</b> | <b>(1.372.371)</b> | <b>(1.777.336)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>5.673.583</b> | <b>38.608.071</b>  | <b>49.599.098</b>  |
| Cotas Atribuíveis                           | 4.813.172        | n/a                | n/a                |
| <b>Valor Distribuível Ajustado por Cota</b> | 1,179            | 10,408             | 13,794             |
| <b>Valor Distribuído por cota</b>           | 1,150            | 10,221             | 13,581             |
| % Distribuído no Período                    | 97,6%            | 98,2%              | 98,5%              |

# Portfólio Atual

## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: JBS/Seara

Local: Belo Horizonte - MG

ABL: 10.808 m<sup>2</sup>

Tipo: Frigorificado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: JBS/Seara

Local: Vitória da Conquista - BA

ABL: 5.698 m<sup>2</sup>

Tipo: Frigorificado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Aurora

Local: Arujá - SP

ABL: 23.426 m<sup>2</sup>

Tipo: Refrigerado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: COMFRIO

Local: Cuiabá - MT

ABL: 21.685 m<sup>2</sup>

Tipo: Refrigerado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: COMFRIO

Local: Lucas Do Rio Verde - MT

ABL: 24.705 m<sup>2</sup>

Tipo: Refrigerado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: ZF Log

Local: Itajaí - SC

ABL: 27.816 m<sup>2</sup>

Tipo: Seco



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Friopeças

Local: Conde - PB

ABL: 10.981 m<sup>2</sup>

Tipo: Seco



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Extrafruti

Local: Viana - ES

ABL: 17.608 m<sup>2</sup>

Tipo: Refrigerado



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Luft

Local: Querência - MT

ABL: 11.047 m<sup>2</sup>

Tipo: Seco



## Centro de Distribuição - BTS

Cliente: Trêves do Brasil

Local: Quatro Barras - PR

ABL: 8.294 m<sup>2</sup>

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](http://www.raizzcapital.com.br)

[contato@raizzcapital.com.br](mailto: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

