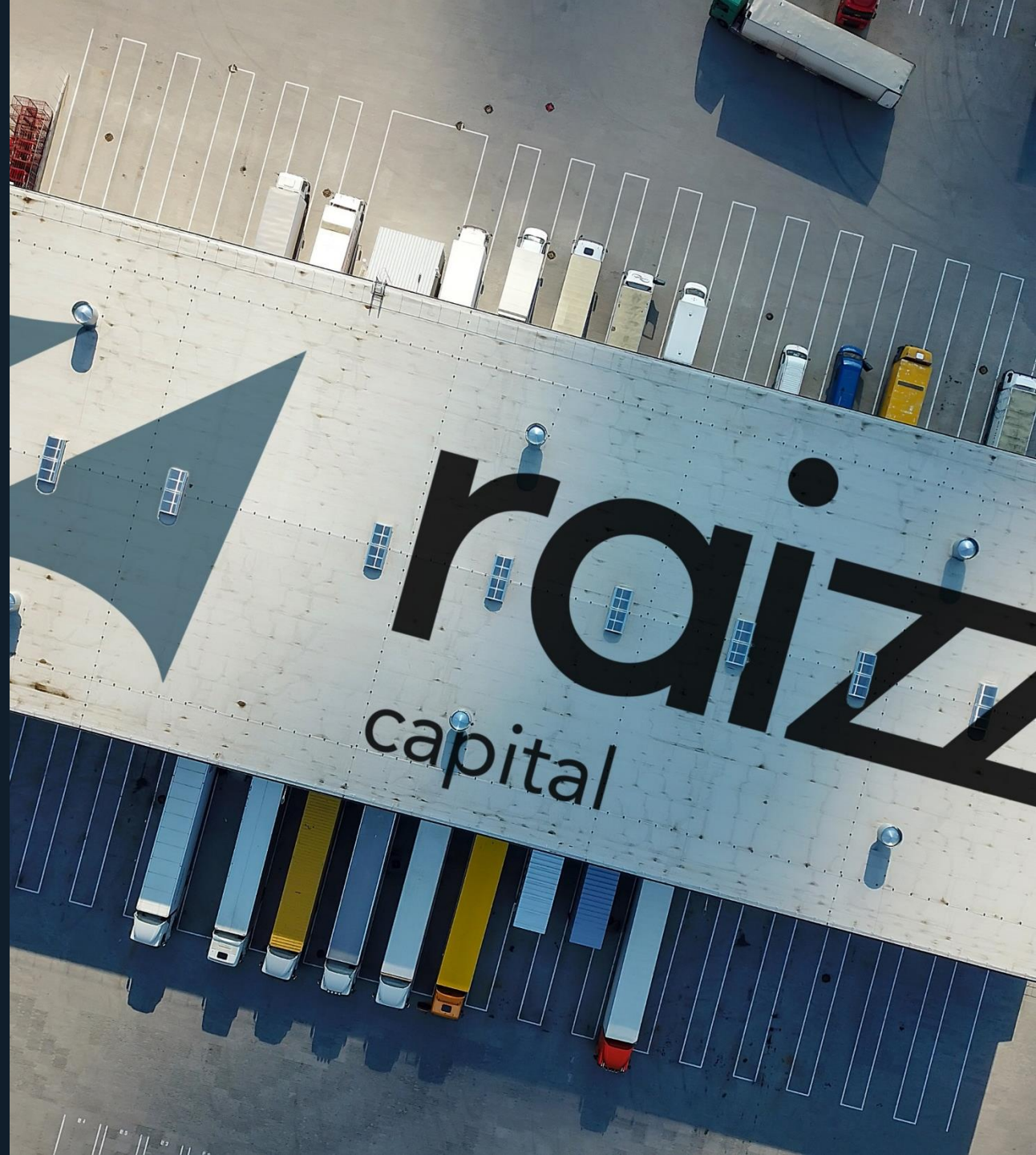




FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Outubro/2023



Mensagem aos Cotistas

O fundo permanece com receitas estáveis e vacância zero, reflexo de seus contratos de longo prazo, e portfólio diversificado, contando com ativos em diversas regiões geográficas, locados para empresas de diferentes ramos de atuação. Os imóveis do fundo continuam íntegros e operacionais, sendo todos ativos de alta relevância na operação dos locatários.

Na mensagem desse mês, gostaríamos de abordar a questão da diversificação de receitas do fundo. Atualmente, o fundo possui 7 ativos prontos e um ativo em fase de entrega ao locatário. Esses ativos estão localizados em 6 estados brasileiros, e locados a 6 locatários diferentes (Comfrio e Seara locam 2 ativos cada). A maior exposição é à Comfrio (atualmente em 34% das receitas do fundo, mas que se reduz a 31,5% quando se considera o pagamento do ativo de Vitória da Conquista a partir de fevereiro de 2024).

O objetivo do fundo é entregar renda estável e previsível a seus cotistas, obtida a partir das receitas de locação de seus ativos. Entendemos que a diversificação entre ativos, localidades, locatários e setores econômicos é altamente benéfica para os objetivos do fundo, pois aumenta previsibilidade da renda e reduz o impacto que problemas específicos de um locatário, região ou setor da economia podem gerar sobre a renda distribuída pelo fundo.

Nesse sentido, estamos sempre atentos a oportunidades de diversificação das receitas do fundo, buscando novos ativos e locatários, que poderão vir a ser acrescentados ao portfólio, aumentando a previsibilidade e estabilidade das suas receitas.

Adicionalmente, achamos importante destacar que no mês de outubro foi finalizada a obra do Galpão localizado em Vitória da Conquista/BA, já locado integralmente à Seara/SA. A Seara já é locatária do fundo, no empreendimento de Ribeirão das Neves/MG, sendo empresa com robusto perfil de crédito. A obra foi finalizada antes do prazo previsto, e o ativo será ocupado a partir de janeiro de 2024, com pagamento de aluguéis a partir de fevereiro de 2024.

Agradecemos pela confiança de nossos investidores e nos colocamos, como sempre, à disposição.

BRL PROP II

Pagamento de Proventos

- **Data base: 10/11/2023**
- **Data de pagamento: 20/11/2023**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,12**
- **Mês de referência: Outubro/2023**

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
BRLA11

Administrador
BTG Pactual Serviços
Financeiros

Consultor
Raizz Capital

Tipo Anbima
Renda Gestão Passiva

Início do fundo
09/2020

Número de Emissões
11

**Periodicidade dos
Rendimentos**
Mensal

Prazo de Duração
Indeterminado

Patrimônio Líquido
549.055.239,77

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

Quant. de Cotas
3.470.024

Quant. de Cotas Aptas^[1]
3.246.003

Cotistas
277

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

Destaques do mês de outubro

- (i) Em novembro, houve distribuição de rendimentos referentes ao mês de outubro em patamar normalizado, considerando que todos os inquilinos se encontram em dia com suas obrigações.
- (ii) Conforme [relatório divulgado](#), a obra do galpão da Seara em Vitória da Conquista/BA foi finalizada. A locatária ocupará o imóvel em janeiro/24 e o primeiro aluguel terá vencimento em fevereiro/24.

Imóveis prontos^[1]

7

ABL Total

124.623m²

Em ('000)

WAULT^[2]

8,7
Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,12
(R\$ /cota)
no mês

Valor Patrimonial

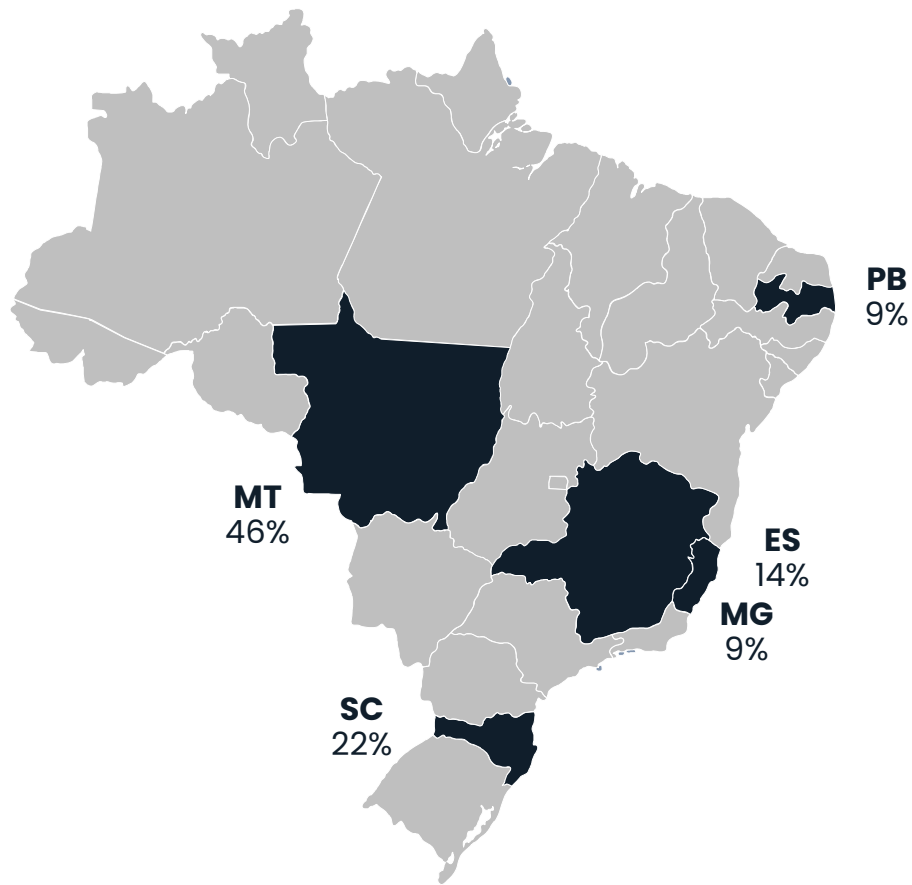
158,23
(R\$ /cota)

[1] Não considera o imóvel em construção em Vitória da Conquista/BA, já integralmente locado à Seara Alimentos, por meio de contrato na modalidade BTS;

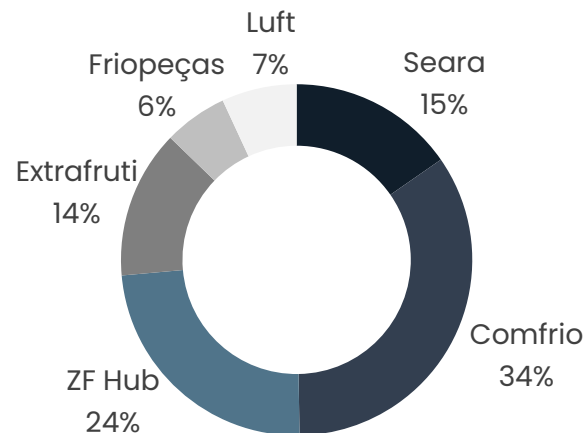
[2] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

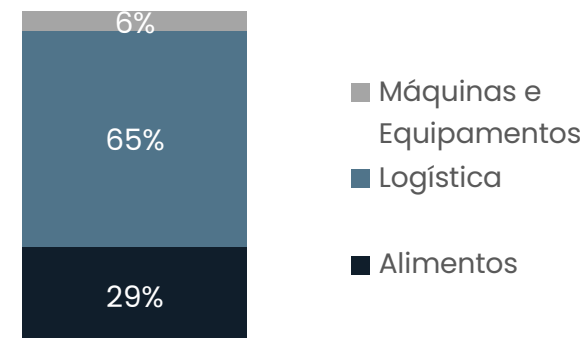
Geografia do ativos (% área bruta locável)



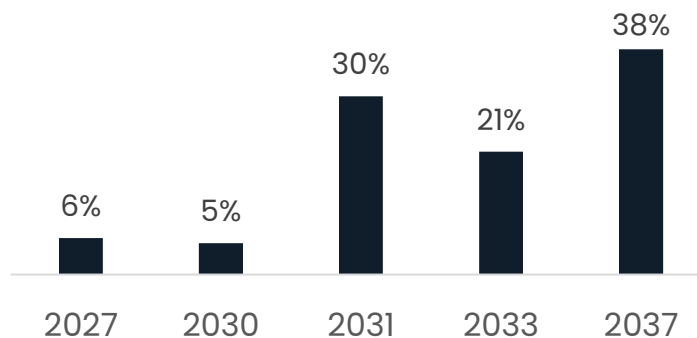
Locatários (% da receita imobiliária)



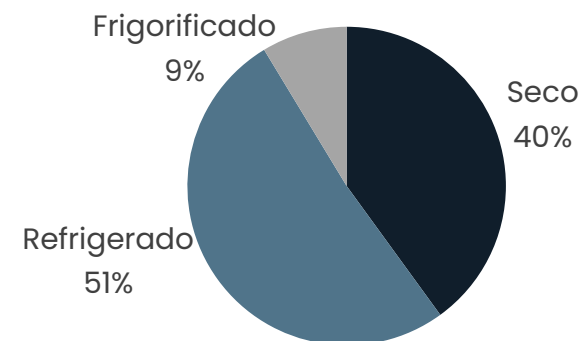
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Vencimento (% da receita contratada)

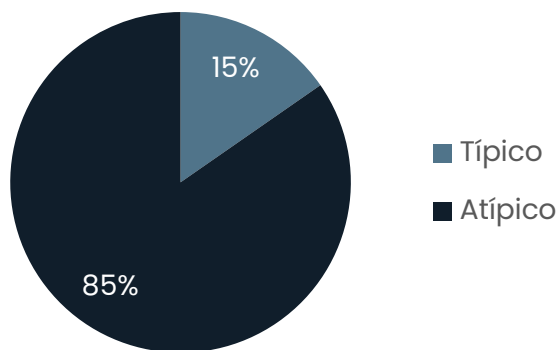


Tipo do galpão (% área bruta locável)

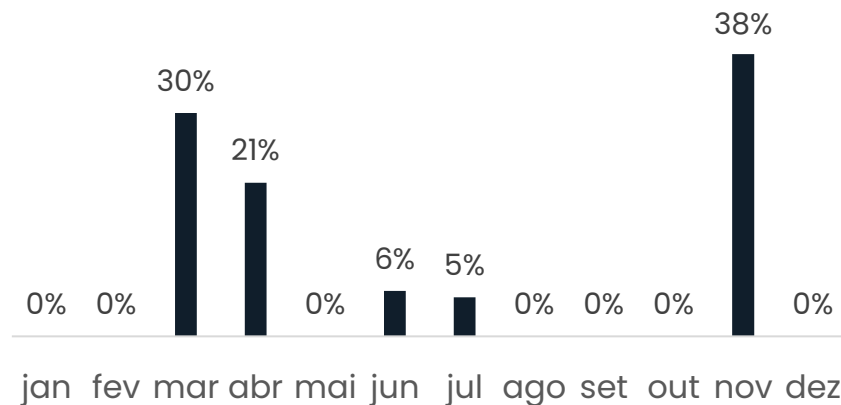


Principais Indicadores

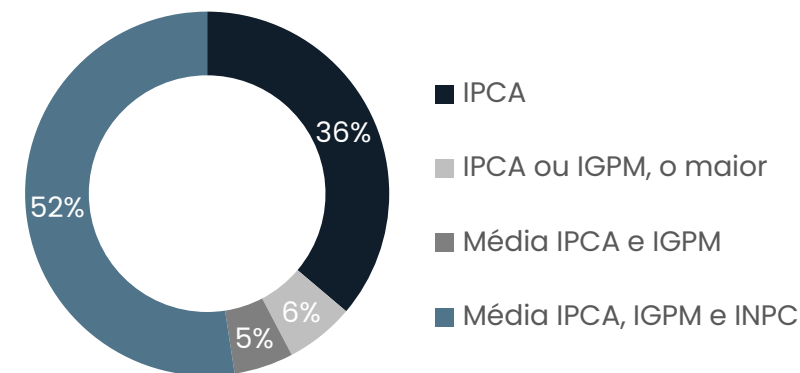
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária)



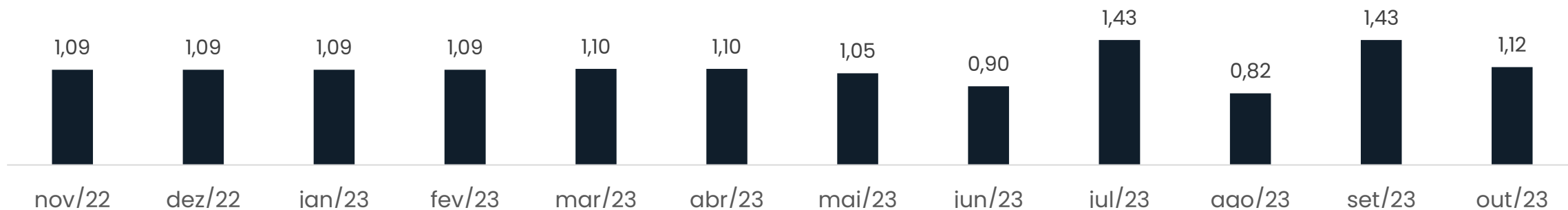
Mês de reajuste
(% da receita contratada)



Indexador
(% da receita contratada)



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/23	set/23	out/23	2023	12 Meses
Receitas Operacionais	2.557.846	5.074.023	3.756.144	34.190.654	39.334.620
Receitas Financeiras Líquidas	22.042	24.188	30.648	369.860	454.402
Receitas Totais	2.579.888	5.098.210	3.786.792	34.560.514	39.789.023
Taxa de Administração	(103.315)	(104.091)	(112.769)	(1.008.075)	(1.183.874)
Despesas Operacionais	(12.165)	(39.348)	(11.651)	(195.149)	(200.841)
Despesas Operacionais Totais	(115.480)	(143.439)	(124.419)	(1.203.224)	(1.384.715)
Resultado Operacional	2.464.408	4.954.771	3.662.373	33.357.290	38.404.308
Cotas Atribuíveis	3.019.491	3.246.003	3.246.003	n/a	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	0,816	1,526	1,128	11,46	13,75
Valor Distribuído por cota	0,816	1,434	1,120	11,13	13,31
% Distribuído no Período	100,0%	93,9%	99,3%	97%	97%

Portfólio Atual

Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: JBS/Seara

Local: Belo Horizonte – MG

ABL: 10.808 m²

Tipo: Frigorificado



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: COMFRIO

Local: Cuiabá – MT

ABL: 21.685 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: COMFRIO

Local: Lucas Do Rio Verde – MT

ABL: 24.705 m²

Tipo: Refrigerado



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: Luft

Local: Querência – MT

ABL: 11.047 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: ZF Hub

Local: Itajaí – SC

ABL: 27.816 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: Friopeças

Local: Conde – PB

ABL: 10.981 m²

Tipo: Seco



Centro de Distribuição – *Build To Suit*

Cliente: Extrafruti

Local: Viana – ES

ABL: 17.608 m²

Tipo: Refrigerado

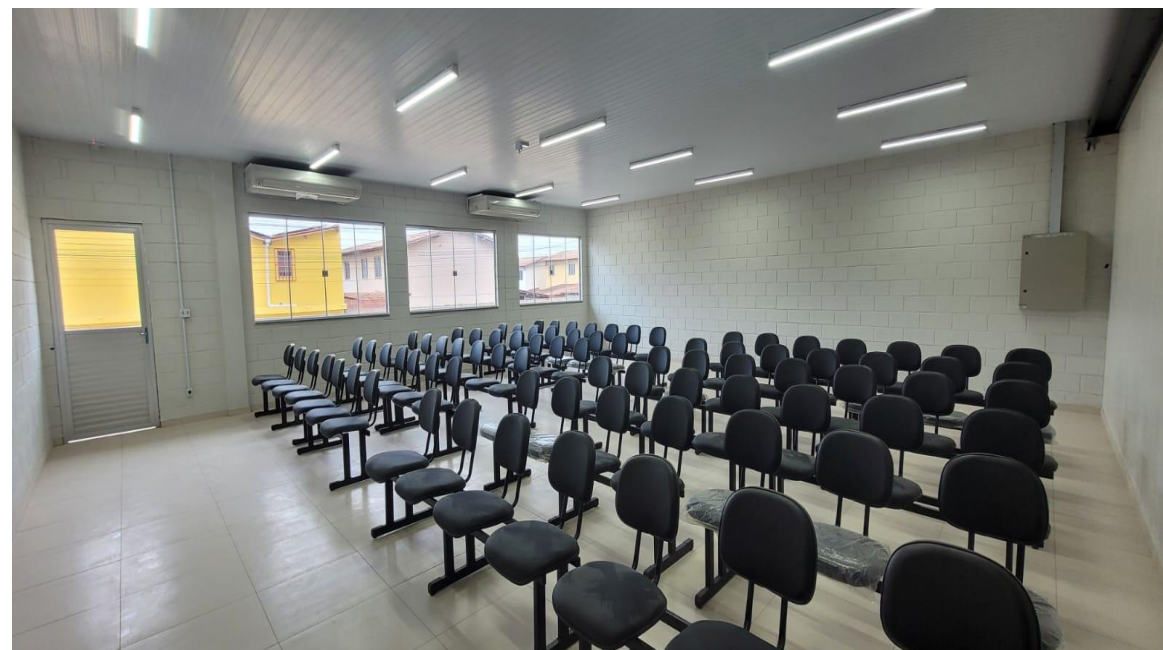


Relatório de Obra

A obra do galpão da Seara em Vitória da Conquista – BA está concluída. Ainda estão em andamento os testes de refrigeração, elétrica e do sistema de prevenção e combate ao incêndio. Além disso, estão sendo obtidas as licenças de AVCB e Habite-se do projeto. A entrega do empreendimento está prevista para janeiro de 2024. [Clique aqui](#) para acessar o vídeo da obra.



Execução de obra Seara VDC/BA – Foto Panorâmica



Execução de obra Seara VDC/BA

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

TELEFONE

(+55) 31 3304-0300

ENDEREÇOS

Rua Antônio de Albuquerque, 715
Savassi | Belo Horizonte - MG | CEP 30.112-010

Rua João Pessoa de Matos, 330
Praia da Costa | Vila Velha - ES | CEP 29.100-011

