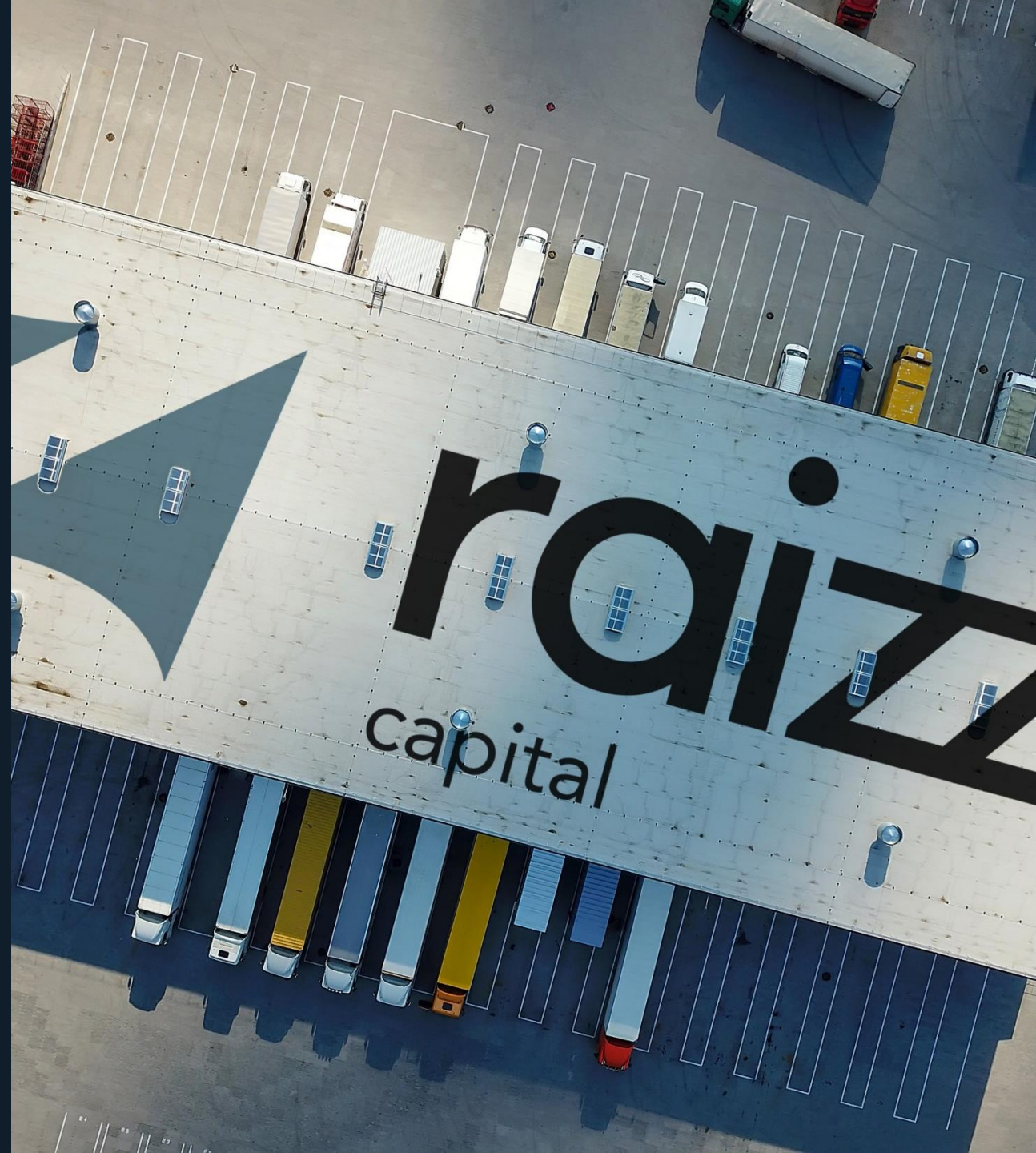




FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Dezembro/2023



Mensagem aos Cotistas

No quarto trimestre de 2023, o mercado de condomínios logísticos no Brasil demonstrou um desempenho robusto, com destaque para o protagonismo do setor de transporte e logística. Segundo dados da pesquisa conduzida pela Colliers, líder global em serviços imobiliários e administração de investimentos, houve um aumento significativo na absorção de espaços logísticos, resultando em um recorde de mais de 4 milhões de metros quadrados locados ao longo do ano. A absorção bruta alcançou 857.000 metros quadrados, contribuindo para um total acumulado anual histórico. A absorção líquida, indicando uma demanda sólida, registrou um total de 530.000 metros quadrados. A taxa de vacância permaneceu estável em 10%, com exceção de alguns estados, evidenciando uma ocupação robusta dos empreendimentos logísticos de alto padrão construtivo.

Ainda segundo a Colliers, o preço médio pedido dos condomínios logísticos apresentou um aumento, encerrando o último trimestre em R\$ 24,9 por metro quadrado por mês. O Estado do Paraná liderou com o maior preço médio pedido no país, seguido por Bahia, Distrito Federal, Amazonas e São Paulo.

O fundo permanece com receitas estáveis, inadimplência 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.

Estamos analisando oportunidades de novos ativos que podem vir a ser desenvolvidos ou adquiridos pelo fundo, a fim de diversificar as receitas do fundo em diferentes regiões e setores da economia. Caso essas oportunidades se concretizem, serão oportunamente apresentadas aos cotistas.

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

BRL PROP II

Pagamento de Proventos

- **Data base: 12/01/2024**
- **Data de pagamento: 19/01/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,12**
- **Mês de referência: Dezembro/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
558.507.177,89

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

Quant. de Cotas
3.552.597

Quant. de Cotas Aptas^[1]
3.246.003

Cotistas
276

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

Destaques do mês de dezembro

- (i) Conforme relatório divulgado, a obra do galpão da Seara em Vitória da Conquista/BA foi finalizada, e o ativo foi vistoriado pela locatária. A locatária ocupará o imóvel a partir do dia 03 de janeiro/24, com pagamento do primeiro aluguel vencendo em fevereiro/24.

Imóveis prontos^[1]

7

ABL Total

124.623m²

Em ('000)

WAULT^[2]

8,6
Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,12
(R\$ /cota)
no mês

Valor Patrimonial

157,21
(R\$ /cota)

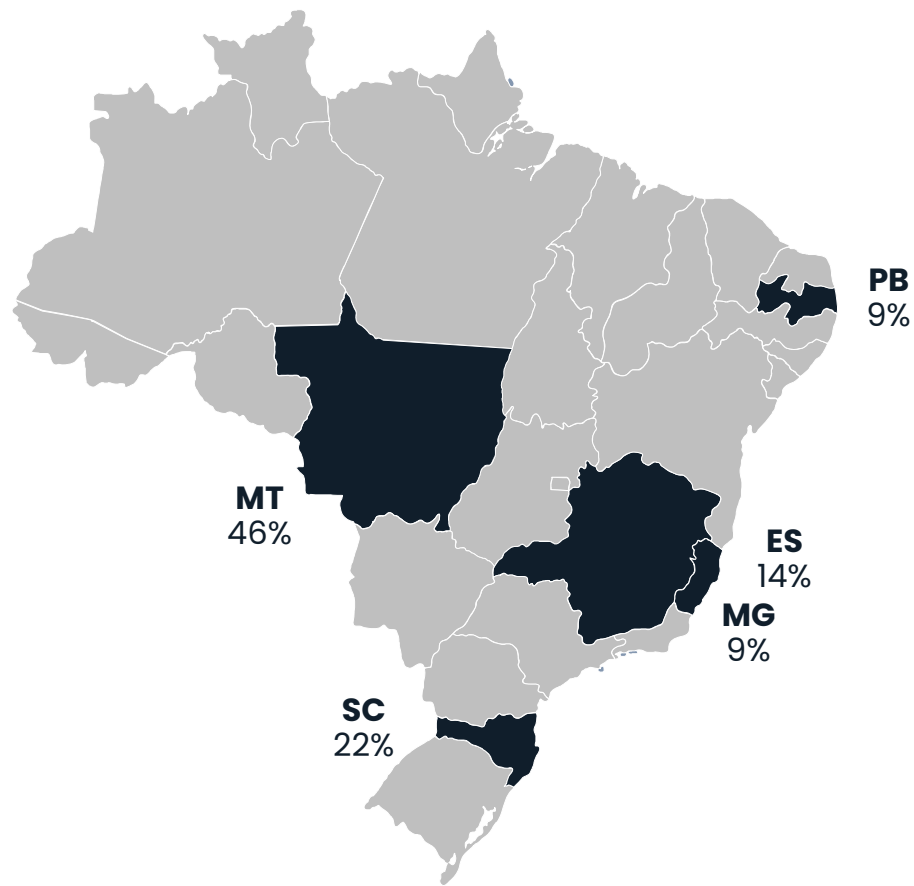
[1] Não considera o imóvel em Vitória da Conquista/BA, já integralmente locado à Seara Alimentos, por meio de contrato na modalidade BTS. Esse ativo será considerado a partir do relatório gerencial de janeiro/24;

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

Principais Indicadores

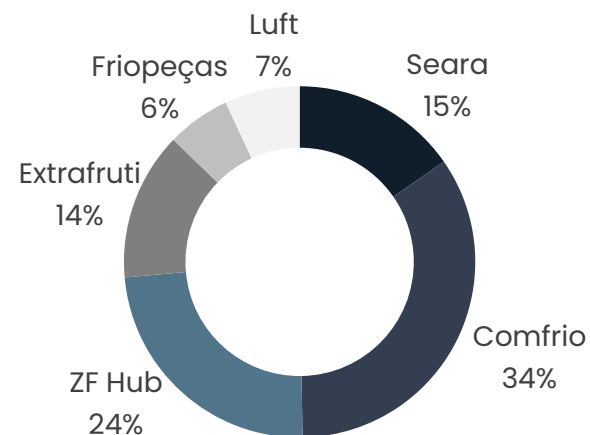
Geografia do ativos

(% área bruta locável)



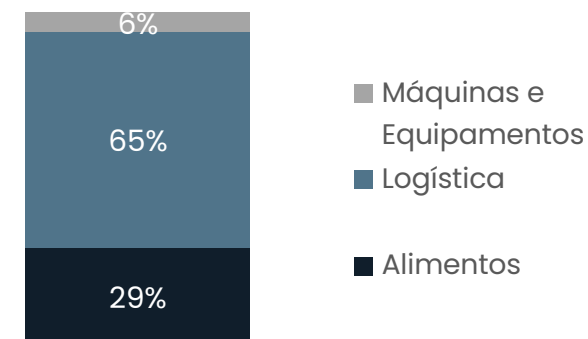
Locatários

(% da receita imobiliária mensal)



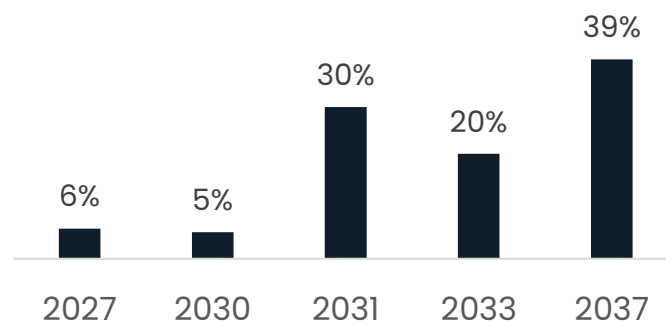
Setor de atuação dos locatários

(% da receita imobiliária mensal)



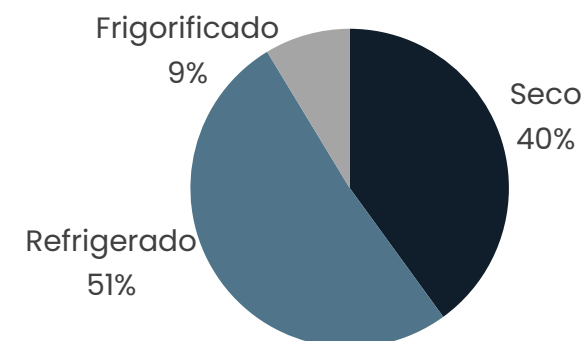
Vencimento

(% da receita contratada)



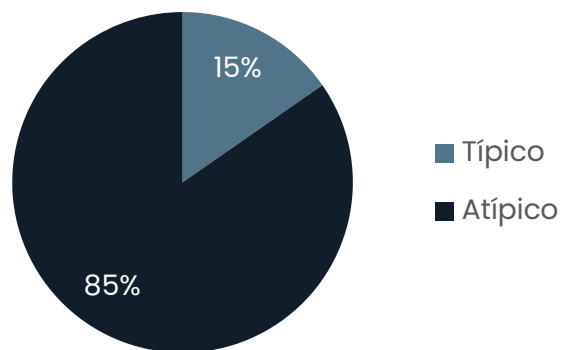
Tipo do galpão

(% área bruta locável)

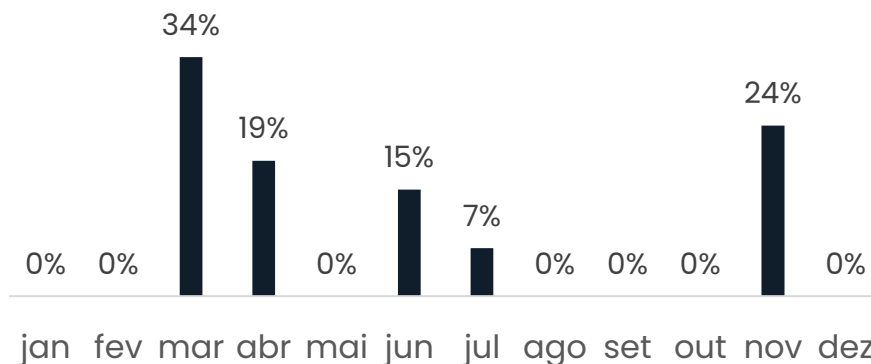


Principais Indicadores

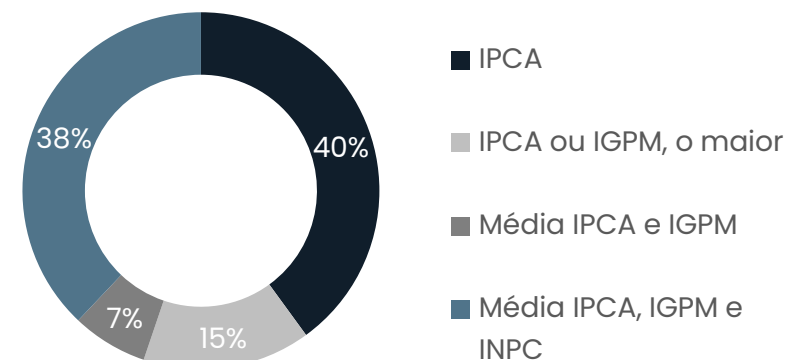
Tipologia dos contratos
(% da receita imobiliária mensal)



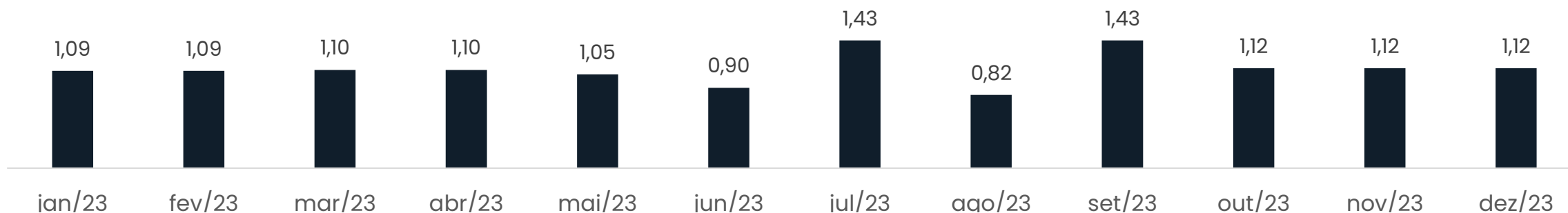
Mês de reajuste
(% da receita imobiliária mensal)



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\$

	out/23	nov/23	dez/23	2023	12 Meses
Receitas Operacionais	3.756.144	3.777.074	3.777.074	41.744.802	41.744.802
Receitas Financeiras Líquidas	30.648	21.204	33.847	424.912	424.912
Receitas Totais	3.786.792	3.798.278	3.810.921	42.169.713	42.169.713
Taxa de Administração	(112.769)	(114.387)	(115.216)	(1.237.678)	(1.237.678)
Despesas Operacionais	(11.651)	(40.317)	(10.625)	(246.092)	(246.092)
Despesas Operacionais Totais	(124.419)	(154.704)	(125.842)	(1.483.770)	(1.483.770)
Resultado Operacional	3.662.373	3.643.574	3.685.080	40.685.944	40.685.944
Cotas Atribuíveis	3.246.003	3.246.003	3.246.003	n/a	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,128	1,122	1,135	13,72	13,72
Valor Distribuído por cota	1,120	1,120	1,120	13,37	13,37
% Distribuído no Período	99,3%	99,8%	98,7%	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 foi concluída. As licenças de AVCB e Habite-se do empreendimento foram emitidas. A Seara ocupará o imóvel a partir do dia 03 de janeiro/24.

Os resultados desse ativo serão refletidos a partir do próximo relatório gerencial mensal.



Galpão Seara VDC/BA – Foto Panorâmica



Galpão Seara VDC/BA – Docas

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

