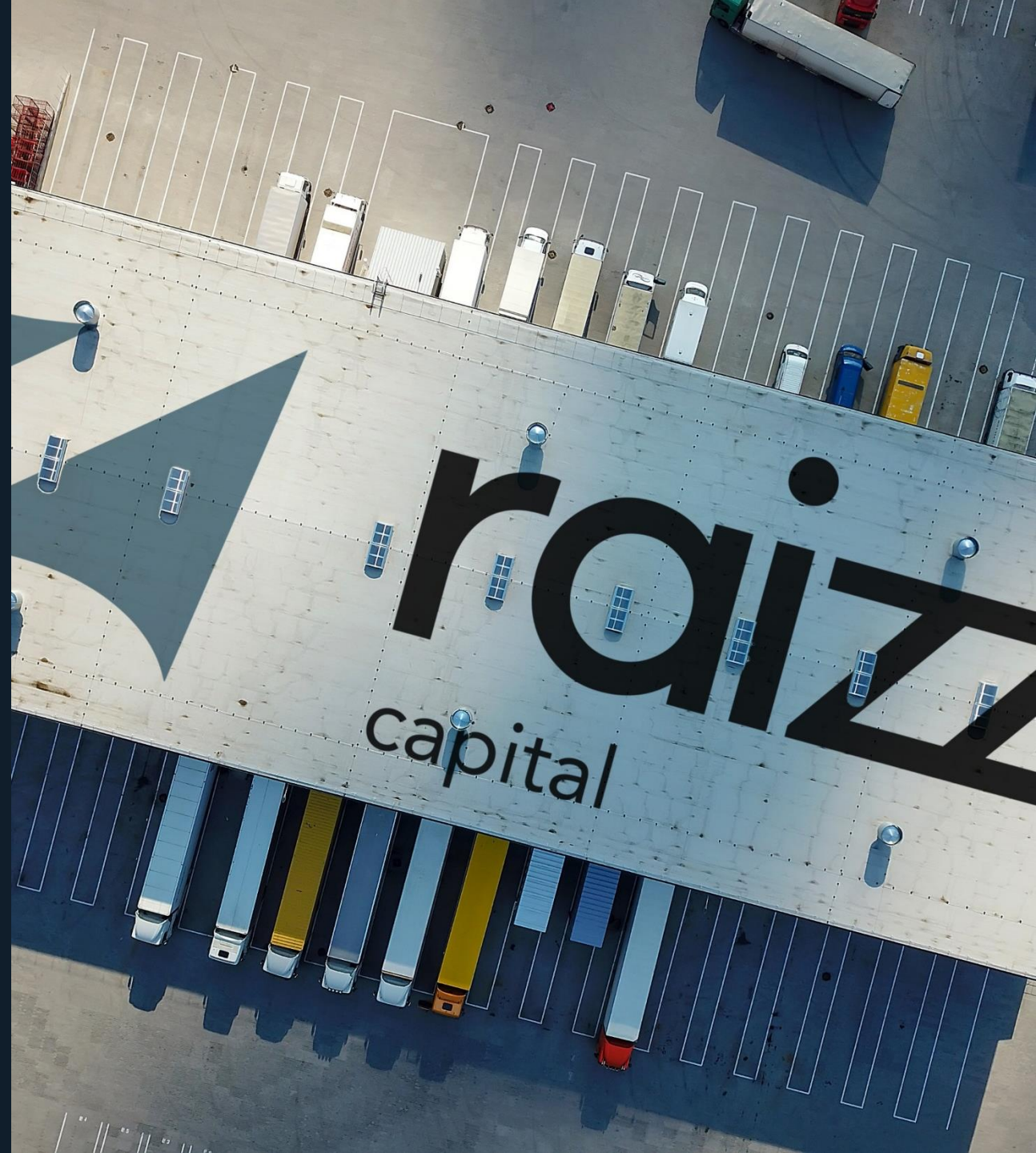




FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Setembro/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.

Nos últimos meses, um dos locatários do fundo apresentou eventos de inadimplência, já totalmente equacionados, mas que afetaram as distribuições do fundo. Lembramos que, apesar da renda distribuída pelo fundo ser bastante estável, ela advém dos aluguéis pagos mensalmente pelos locatários. Assim, o inadimplemento ou atraso de aluguéis superior a alguns dias afeta a distribuição do fundo no mês de referência. Não é possível evitar esses percalços, que são usuais em relações comerciais, mas o risco de sua ocorrência e a extensão de seus efeitos são mitigados pela cuidadosa escolha dos locatários, diversificação de portfólio e relação próxima que mantemos com os locatários dos ativos do fundo.

O episódio ilustra que, se não podemos evitar percalços nos recebimentos do fundo (que acabam por impactar os rendimentos), a atuação próxima e diligente junto aos locatários, e, na eventualidade de atrasos, a adoção rápida das medidas cabíveis (notificações, acionamento das seguradoras etc), porém mantendo sempre um canal de comunicação aberto com os locatários e uma postura colaborativa, são meios eficazes para mitigar os efeitos e superar rapidamente os eventos de inadimplemento.

Adicionalmente, achamos importante destacar que no mês de setembro foi adicionado ao portfólio do fundo um novo imóvel, na cidade de Querência/MT. O imóvel é locado, por meio de contrato BTS, à Transportes Luft, tradicional operadora logística com forte atuação no agronegócio. Estamos muito felizes com esse novo acréscimo ao portfólio do fundo, que diversifica suas fontes de receita.

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

BRL PROP II

Pagamento de Proventos

- **Data base: 13/10/2023**
- **Data de pagamento: 20/10/2023**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,434**
- **Mês de referência: Setembro/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
541.290.895,96

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

Quant. de Cotas
3.444.129

Quant. de Cotas Aptas^[1]
3.246.003

Cotistas
275

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

Destaques do mês de setembro

- (i) Conforme [fato relevante divulgado no dia 08 de setembro](#), o Fundo adquiriu um galpão logístico em Querência/MT, locado à Transportes Luft Ltda. O relatório desse mês já incorporou os resultados provenientes desse novo ativo.
- (ii) Em outubro, houve distribuição de rendimentos referentes ao mês de setembro em patamar acima do usual, considerando o pagamento, em 21 de setembro, pela Comfrio, dos aluguéis atrasados, assunto já abordado no relatório anterior.

Imóveis prontos^[1]

7

ABL Total

124.623m²

Em ('000)

WAULT^[2]

8,8
Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,434
(R\$ /cota)
no mês

Valor Patrimonial

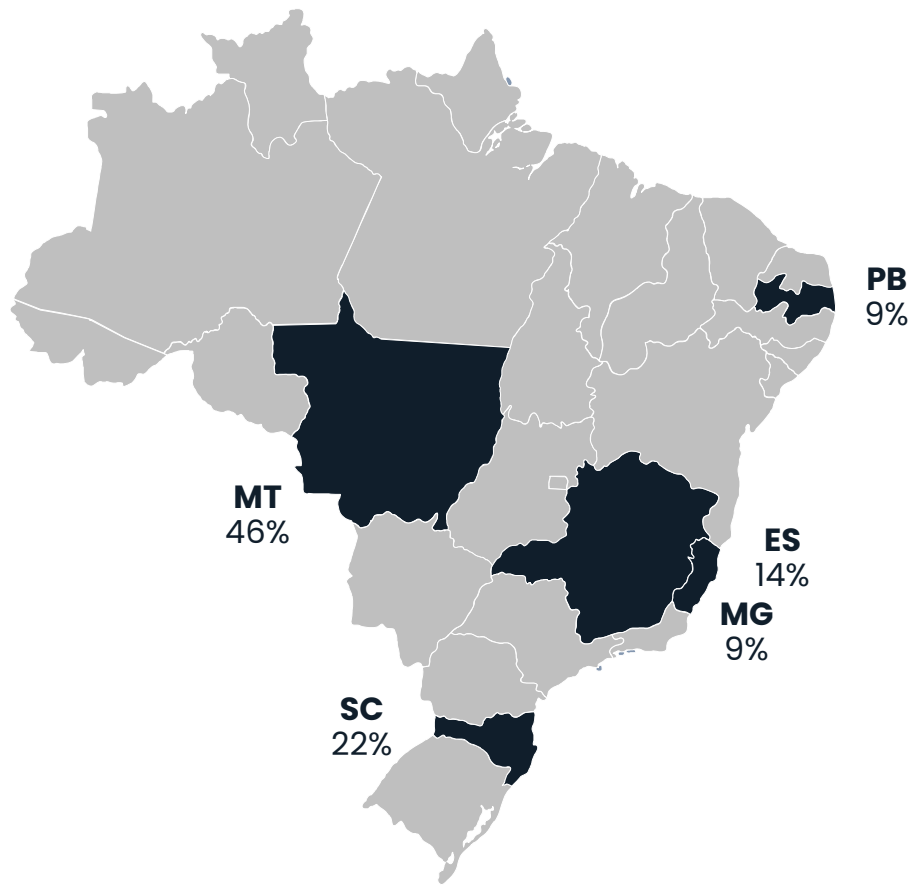
157,16
(R\$ /cota)

[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;

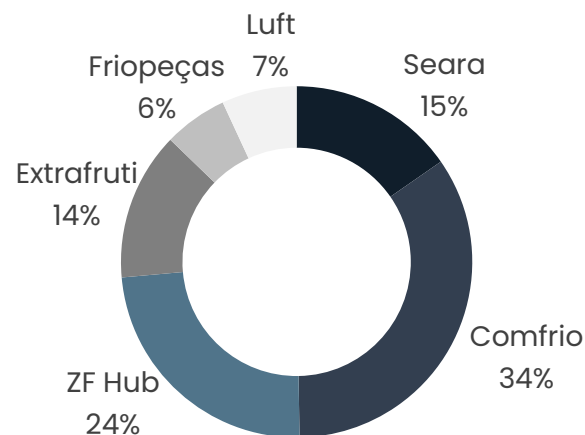
[2] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

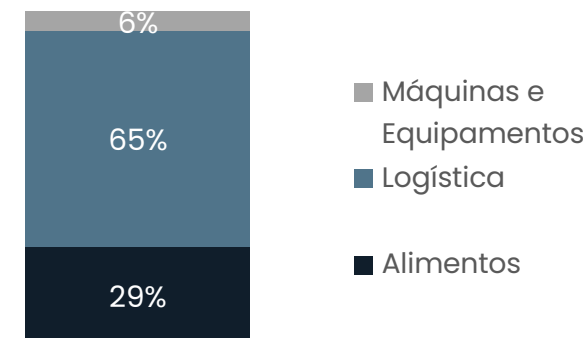
Geografia do ativos (% área bruta locável)



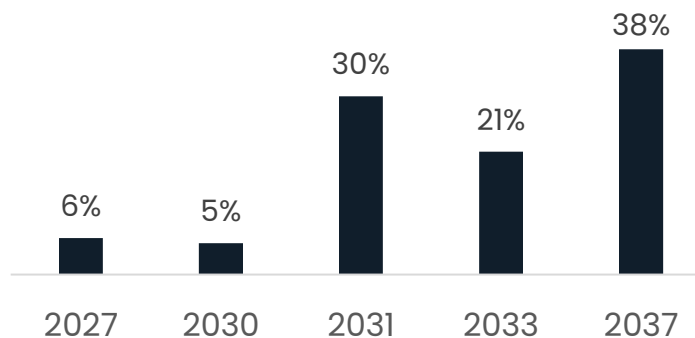
Locatários (% da receita imobiliária)



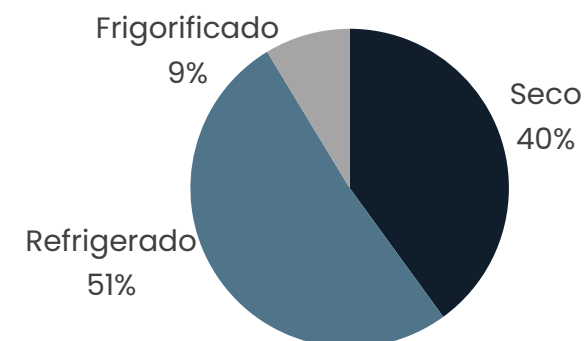
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária)



Vencimento (% da receita contratada)

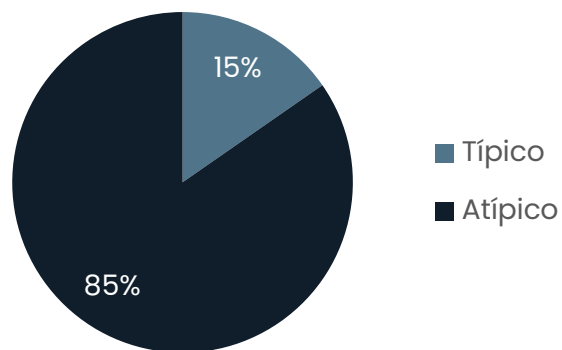


Tipo do galpão (% área bruta locável)

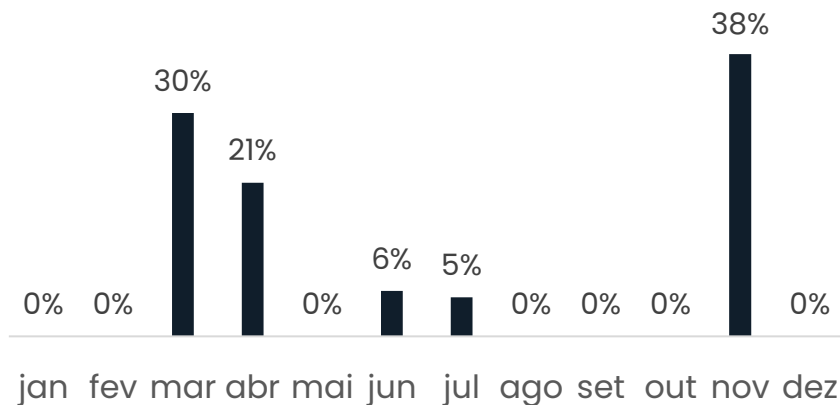


Principais Indicadores

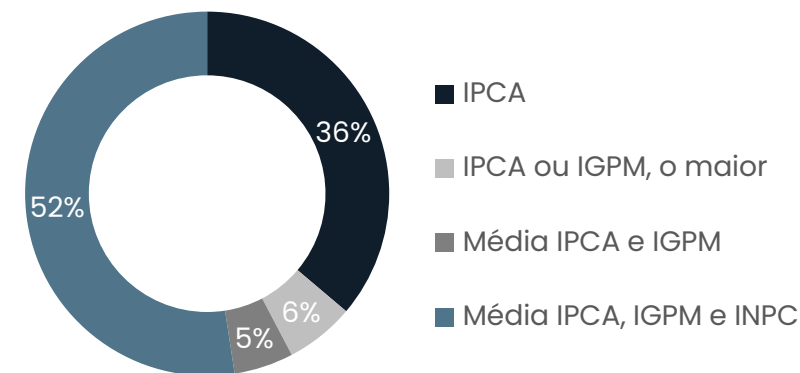
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária)



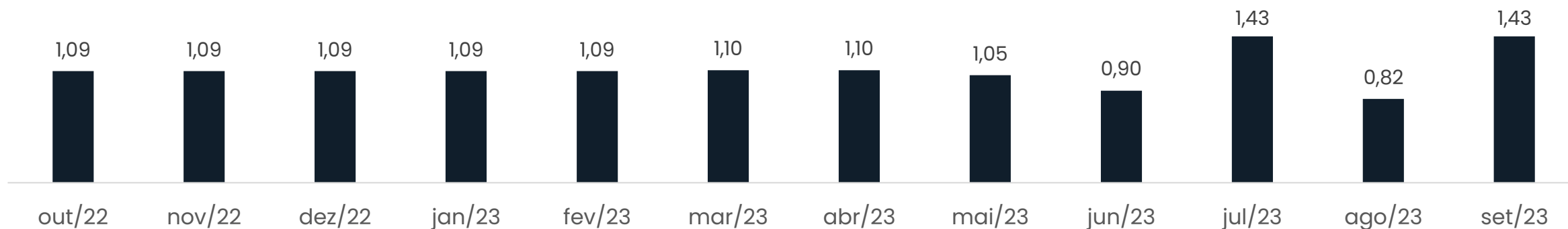
Mês de reajuste (% da receita contratada)



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\$	jul/23	ago/23	set/23	2023	12 Meses
Receitas Operacionais	4.473.120	2.557.846	5.074.023	30.434.510	37.256.010
Receitas Financeiras Líquidas	25.660	22.042	24.188	339.212	513.869
Receitas Totais	4.498.780	2.579.888	5.098.210	30.773.722	37.769.879
Taxa de Administração	(102.268)	(103.315)	(104.091)	(895.306)	(1.153.714)
Despesas Operacionais	(16.338)	(12.165)	(39.348)	(183.499)	(215.867)
Despesas Operacionais Totais	(118.605)	(115.480)	(143.439)	(1.078.805)	(1.369.581)
Resultado Operacional	4.380.175	2.464.408	4.954.771	29.694.917	36.400.298
Cotas Atribuíveis	3.019.491	3.019.491	3.246.003	n/a	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,451	0,816	1,526	10,33	13,73
Valor Distribuído por cota	1,425	0,816	1,434	10,01	13,28
% Distribuído no Período	98,2%	100,0%	93,9%	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

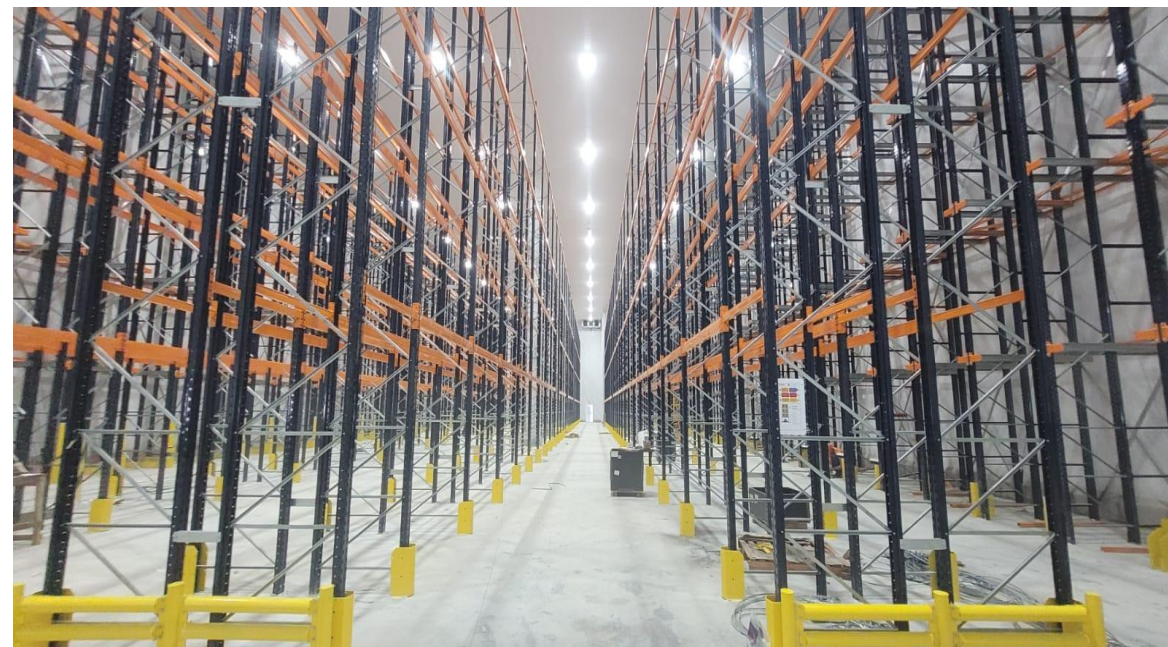


Relatório de Obra

As obras do galpão da Seara em Vitória da Conquista – BA estão em estágio final de execução. As principais atividades em andamento são: pintura, montagem e instalação dos móveis, solicitação do AVCB ao corpo de bombeiros da Bahia, preparação para o teste do sistema de refrigeração e plantio de grama. 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

