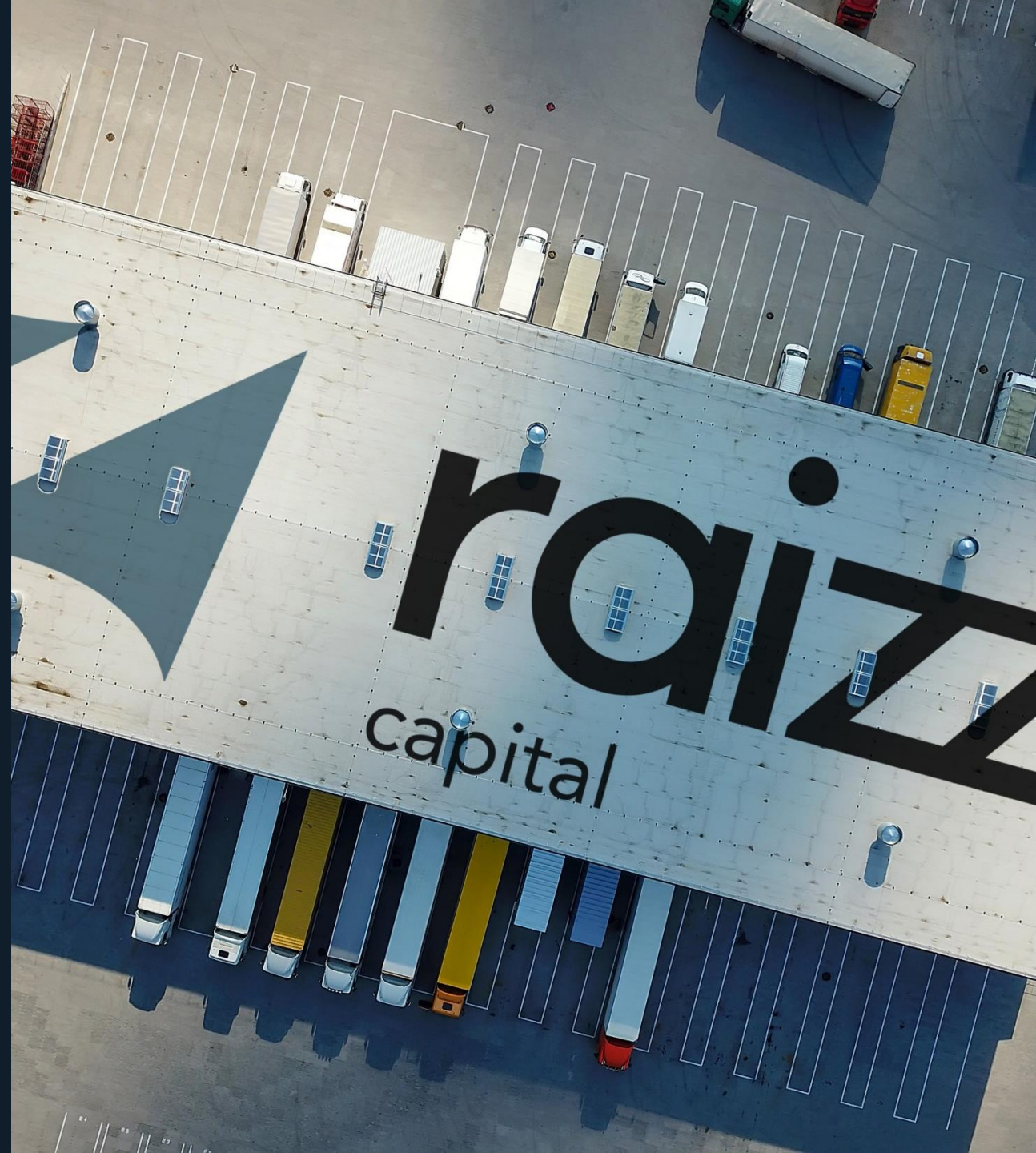




FII BRL PROP II

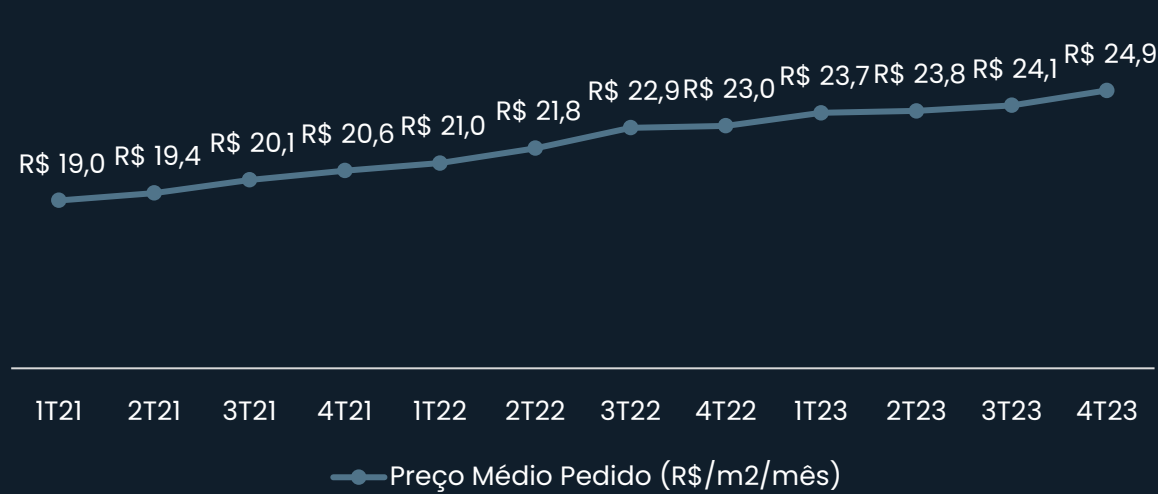
BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Janeiro/2024

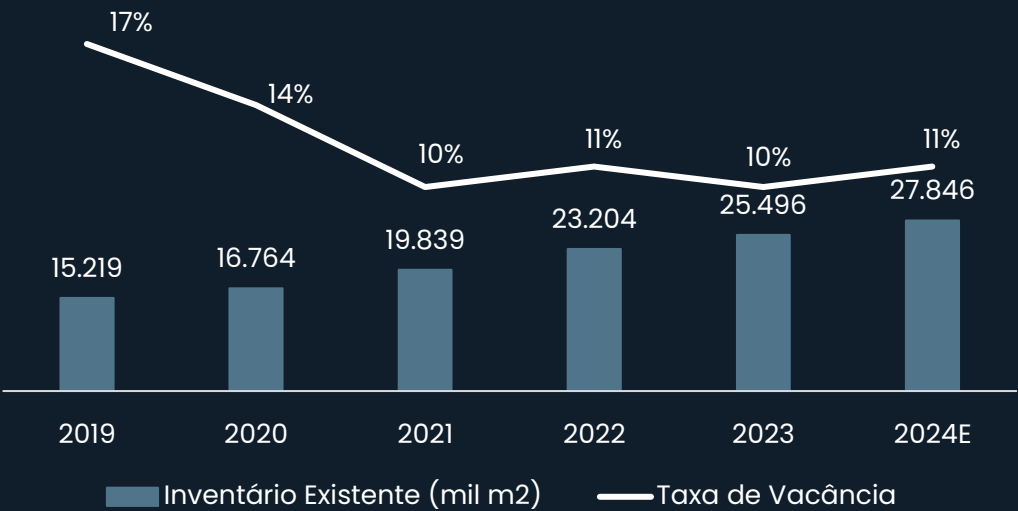


Mensagem aos Cotistas

Em 2023, houve melhora no ambiente macroeconômico brasileiro. O mercado imobiliário tende a se beneficiar de uma perspectiva de queda na taxa SELIC, de um lado, e do cenário de inflação e desemprego controlados e crescimento econômico que vem superando as expectativas dos economistas. Como reflexo disso, o preço médio de locação de galpões logísticos registrou alta de 8%, alcançando R\$ 24,90/m². Segundo dados da consultoria imobiliária Colliers, referente ao 4º Trimestre, os preços de aluguel no Brasil mantêm tendência de alta, enquanto a vacância em 2023 encontra-se estável, considerando a ABL entregue no ano. Confira-se os gráficos:



Fonte: Colliers – Market Overview 4T23



Fonte: Colliers – Market Overview 4T23

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: 09/02/2024**
- **Data de pagamento: 20/02/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,12**
- **Mês de referência: Janeiro/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
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
562.914.717,83

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

Quant. de Cotas
3.548.496

Quant. de Cotas Aptas^[1]
3.548.496

Cotistas
276

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

Destaques do mês de janeiro

- (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 ocupou o imóvel a partir do dia 03 de janeiro/24, com pagamento do primeiro aluguel vencendo em fevereiro/24.

Imóveis prontos

8

ABL Total

130.842 m²

Em ('000)

WAULT^[1]

8,7
Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,12
(R\$ /cota)
no mês

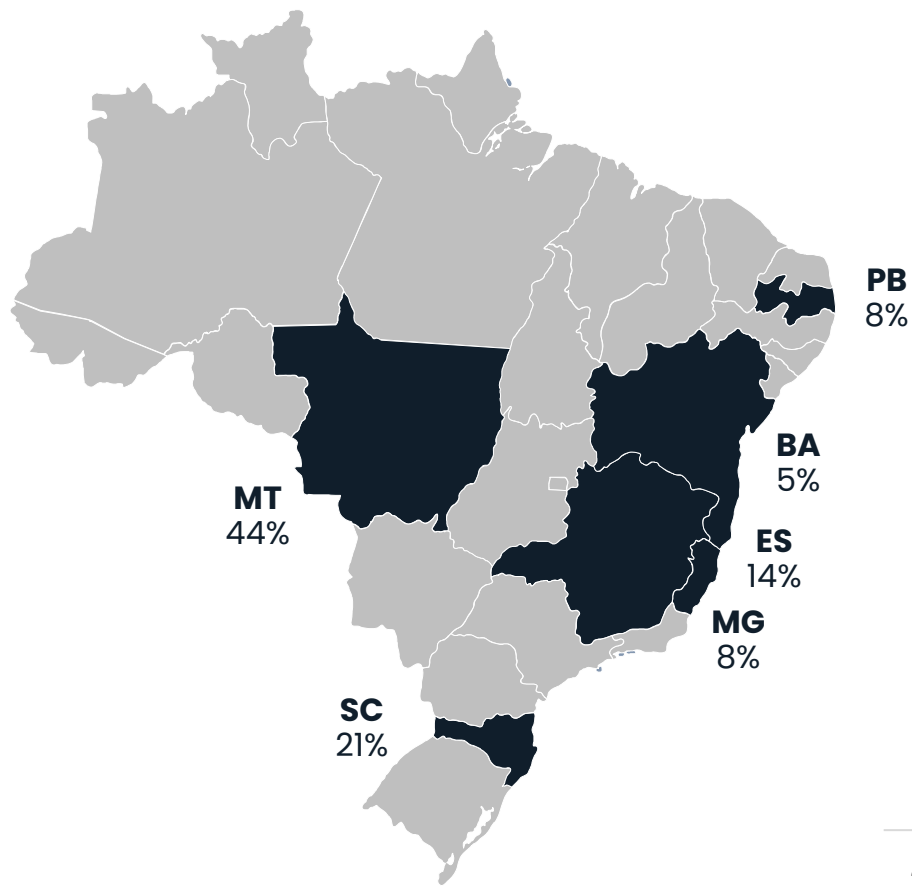
Valor Patrimonial

158,63
(R\$ /cota)

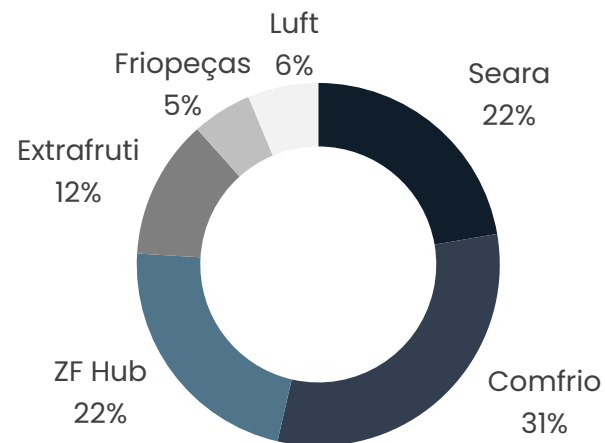
[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

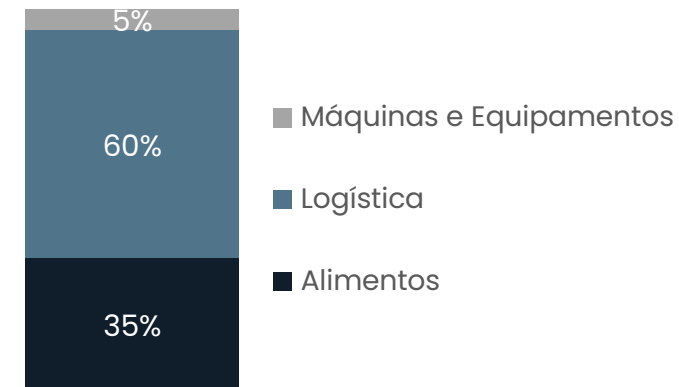
Geografia do ativos (% área bruta locável)



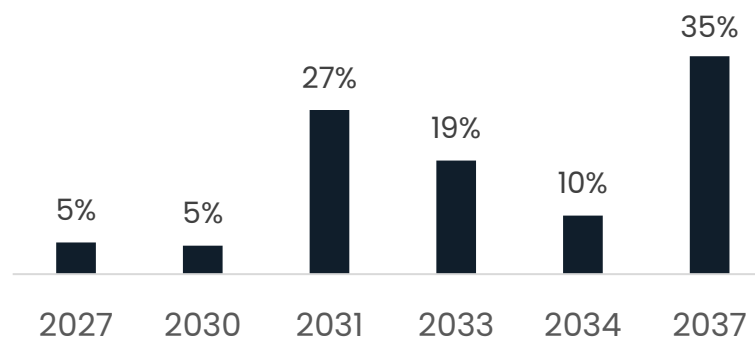
Locatários (% da receita imobiliária mensal)



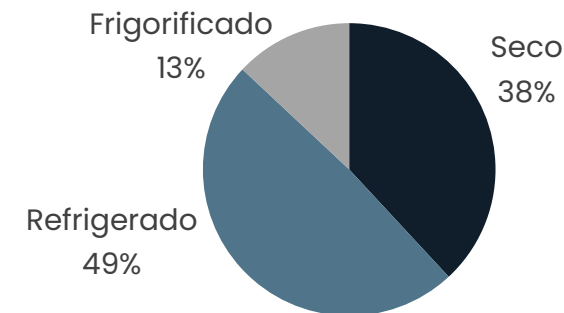
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária mensal)



Vencimento (% da receita contratada)

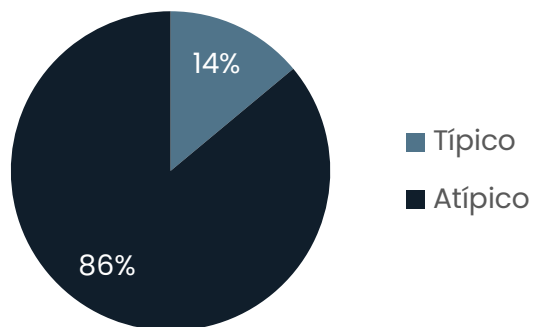


Tipo do galpão (% área bruta locável)

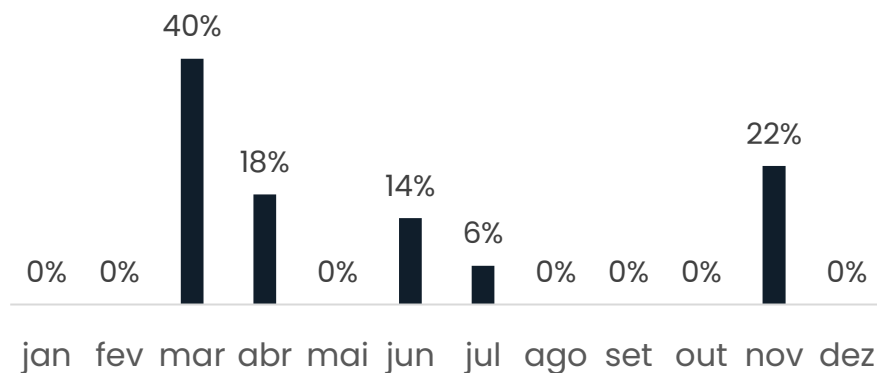


Principais Indicadores

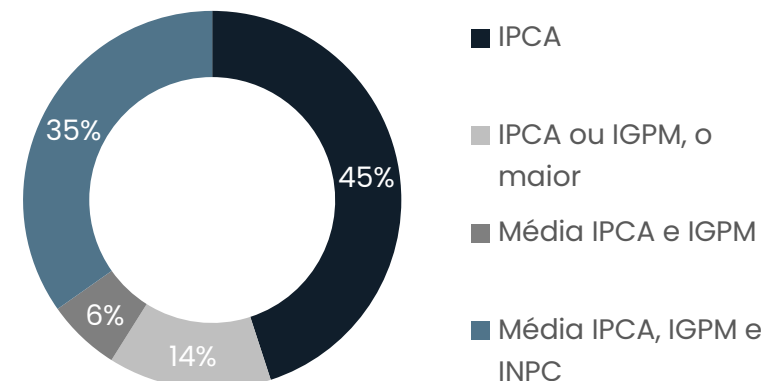
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



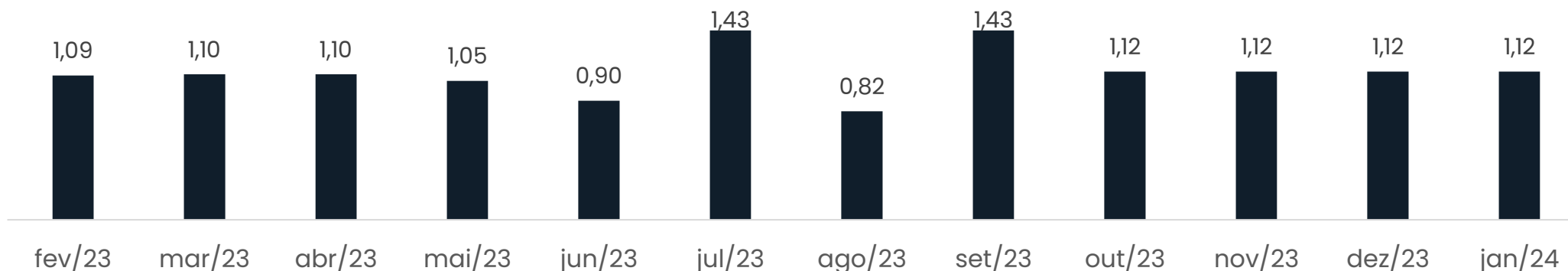
Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



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\$

	jan/24	2024	12 Meses
Receitas Operacionais	4.104.748	4.104.748	43.277.566
Receitas Financeiras Líquidas	20.552	20.552	407.052
Receitas Totais	4.125.300	4.125.300	43.684.618
Taxa de Administração	(116.356)	(116.356)	(1.262.974)
Despesas Operacionais	(13.080)	(13.080)	(243.970)
Despesas Operacionais Totais	(129.435)	(129.435)	(1.506.944)
Resultado Operacional	3.995.865	3.995.865	42.177.674
Cotas Atribuíveis	3.548.496	n/a	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,126	1,126	13,709
Valor Distribuído por cota	1,120	1,120	13,392
% Distribuído no Período	99,5%	99,5%	97,7%

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



Centro de Distribuição – Build To Suit

Cliente: JBS/Seara
Local: Vitória da Conquista – BA
ABL: 6.219 m²
Tipo: Frigorificado



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

