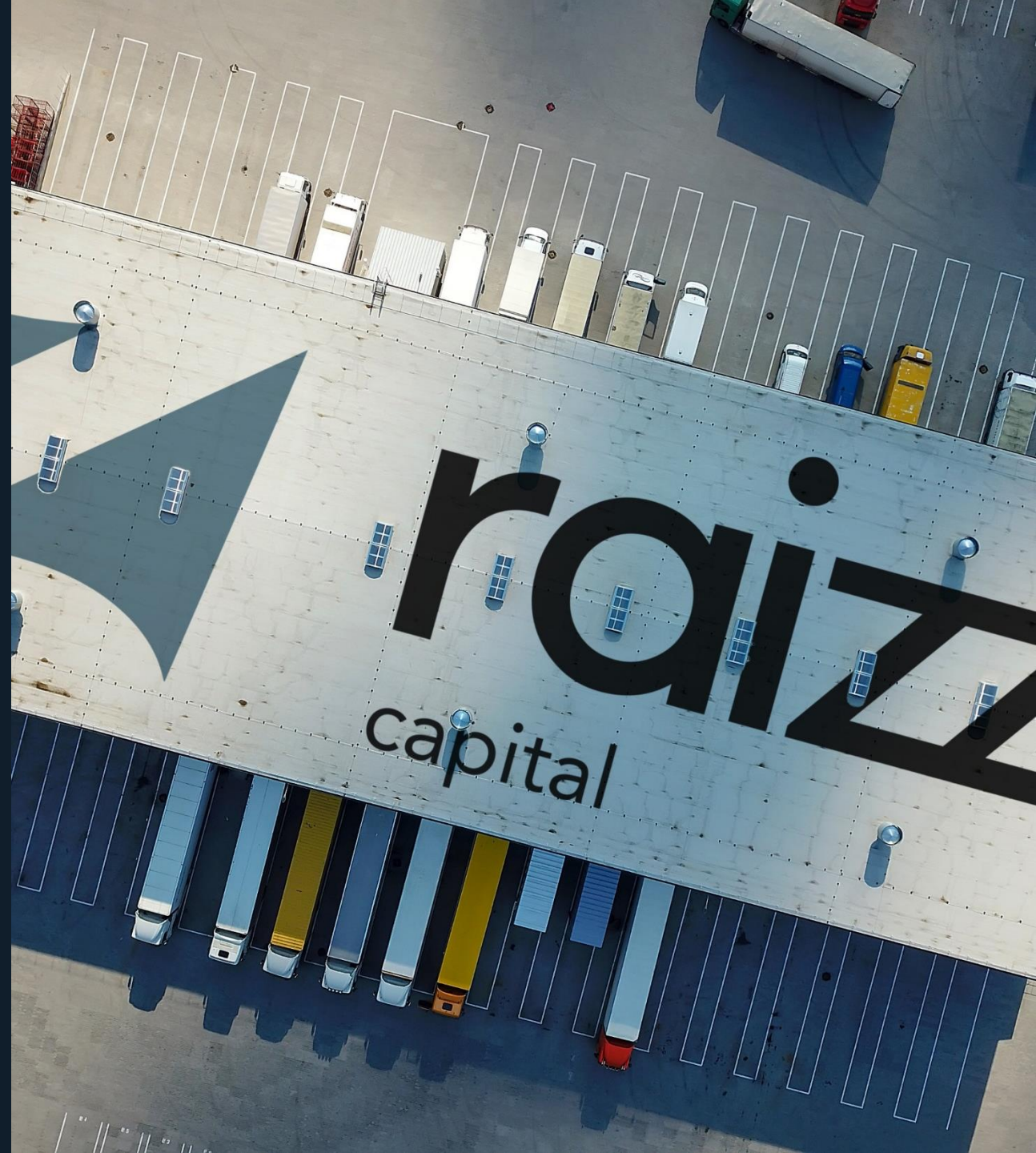




FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Março/2024



Mensagem aos Cotistas

No início de 2024 o Fundo anunciou seguidos aumentos nos valores de distribuição de rendimentos aos cotistas. Com efeito, nas competências março e abril foram anunciados rendimentos, respectivamente, de R\$ 1,133 e R\$ 1,136, frente a rendimentos de R\$ 1,12 que vinham sendo distribuídos mensalmente desde outubro de 2023. A contínua elevação dos rendimentos advém do repasse das correções contratuais previstas nos contratos de locação celebrados pelo Fundo. É importante sempre ressaltar a natureza de veículo de investimento imobiliário do Fundo, que permite aos seus cotistas adquirirem parcelas de imóveis AAA locados por meio de contratos de longo prazo a locatários de primeira linha.

É importante ressaltar que os fundos imobiliários são veículos extremamente eficientes, que permitem que centenas ou milhares de cotistas co-invistam em ativos de grande porte geridos de forma profissional, o que provavelmente seria inviável de ser feito individualmente. Entretanto, longe de um investimento meramente financeiro, o investimento no Fundo deve sempre ser enxergado como um investimento imobiliário, sendo que o Fundo é apenas um veículo que permite que isso seja feito de forma mais eficiente.

Nesse sentido, todos os rendimentos distribuídos tem origem nos aluguéis por ele recebidos no mês de referência. Com exceção da gestão temporária de seu caixa, o Fundo não possui investimento em “papéis” de nenhuma natureza, sendo a totalidade de seu PL representado pelos seus imóveis, todos locados, quitados e em excelente estado de conservação. No mesmo sentido, os rendimentos distribuídos pelo fundo são sustentáveis, e correspondem aos aluguéis referentes ao mês de competência, não sendo afetados pela aquisição parcelada de ativos, alavancagem ou ganhos na venda de ativos.

Assim, 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 continuam íntegros e operacionais, sendo todos ativos de alta relevância na operação dos locatários.

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

BRL PROP II

Pagamento de Proventos

- **Data base: 12/04/2024**
- **Data de pagamento: 19/04/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,133**
- **Mês de referência: Março/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
562.947.620,20

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
282

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

Destaques do mês de março

- (i) No mês de março tivemos o reajuste de 3 contratos do fundo. O índice de correção aplicado foi o IPCA.

Imóveis prontos

8

ABL Total

130.321 m²

Em ('000)

WAULT^[1]

8,6

Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,133

(R\$ /cota)
no mês

Valor Patrimonial

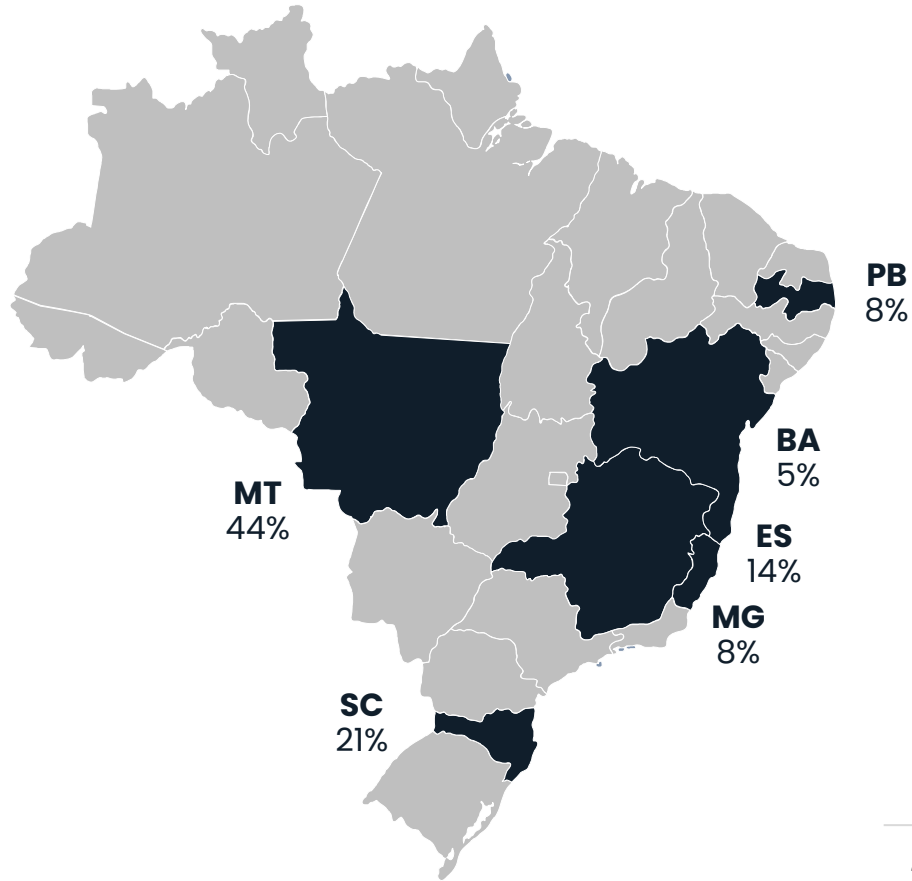
158,64

(R\$ /cota)

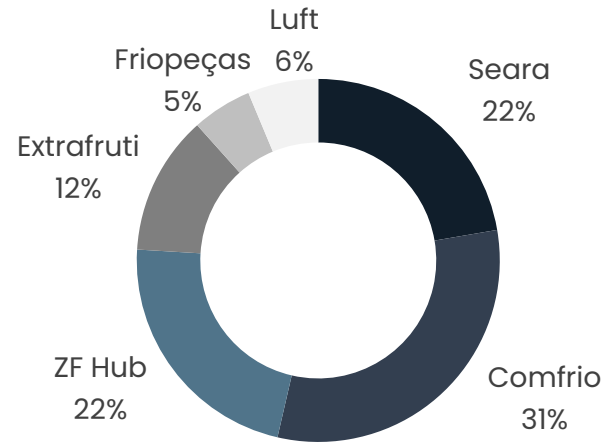
[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

Geografia do ativos (% área bruta locável)



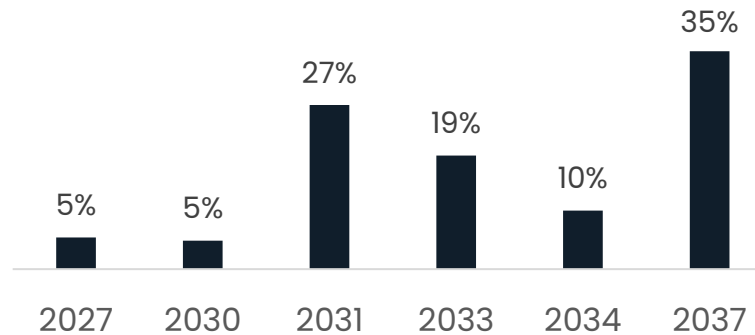
Locatários (% da receita imobiliária mensal)



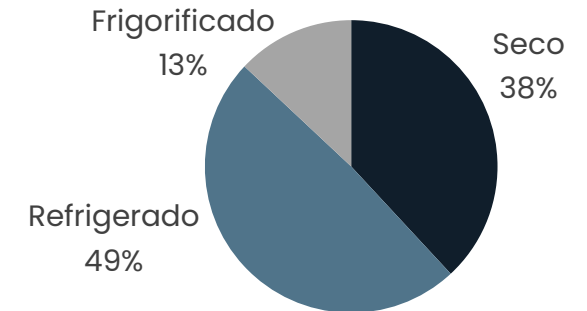
Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária mensal)



Vencimento (% da receita contratada)

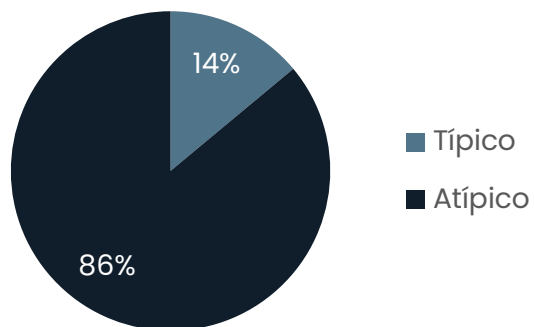


Tipo do galpão (% área bruta locável)

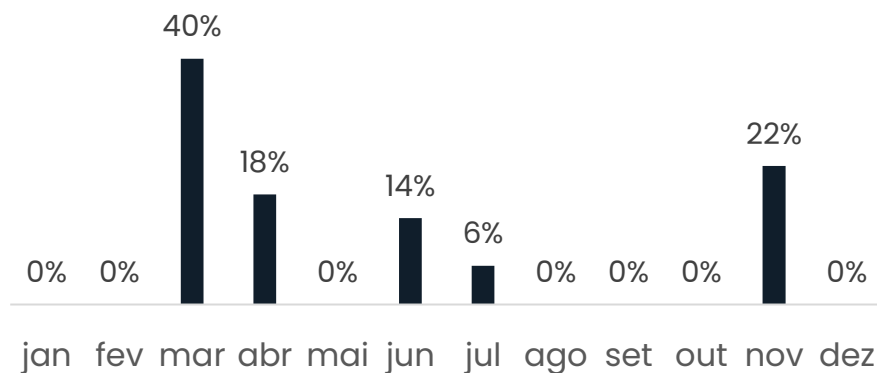


Principais Indicadores

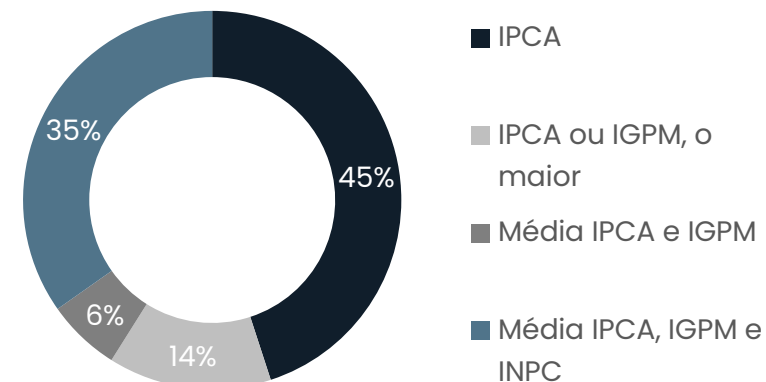
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



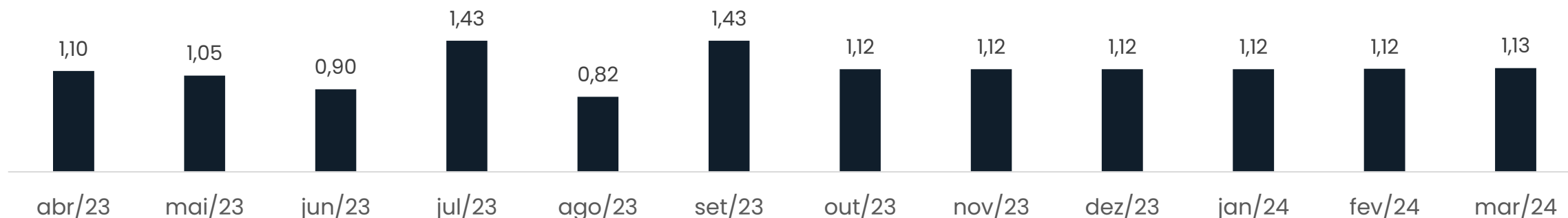
Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



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\$

	mar/24	2024	12 Meses
Receitas Operacionais	4.189.779	12.415.777	45.572.173
Receitas Financeiras Líquidas	19.150	56.997	309.621
Receitas Totais	4.208.929	12.472.774	45.881.794
Taxa de Administração	(117.272)	(350.901)	(1.309.280)
Despesas Operacionais	(11.620)	(33.026)	(249.046)
Despesas Operacionais Totais	(128.892)	(383.928)	(1.558.325)
Resultado Operacional	4.080.037	12.088.846	44.323.469
Cotas Atribuíveis	3.548.496	3.548.496	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,150	3,407	13,718
Valor Distribuído por cota	1,133	3,377	13,456
% Distribuído no Período	98,5%	99,1%	98,1%

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: 5.698 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

