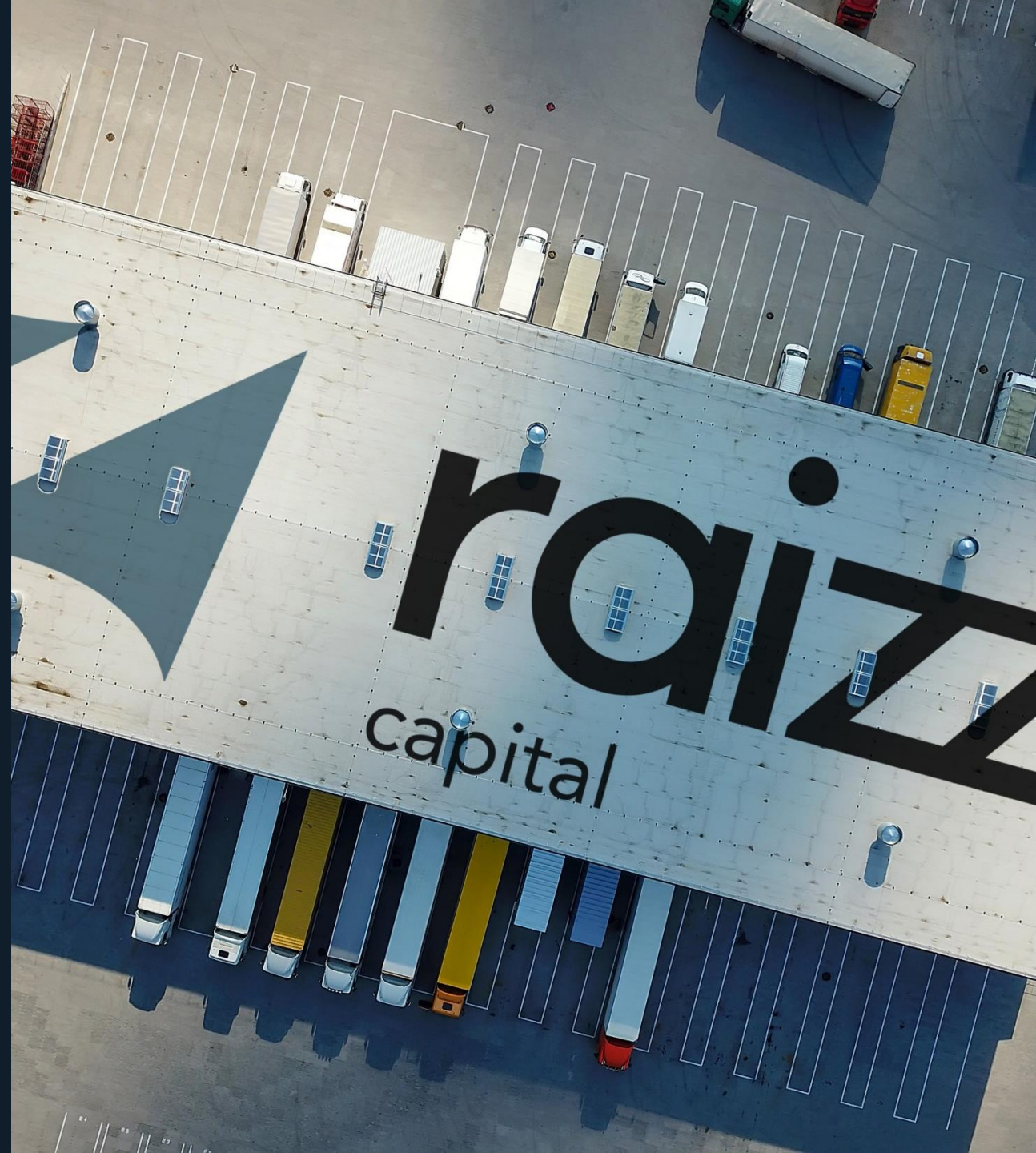




# FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Fevereiro/2024

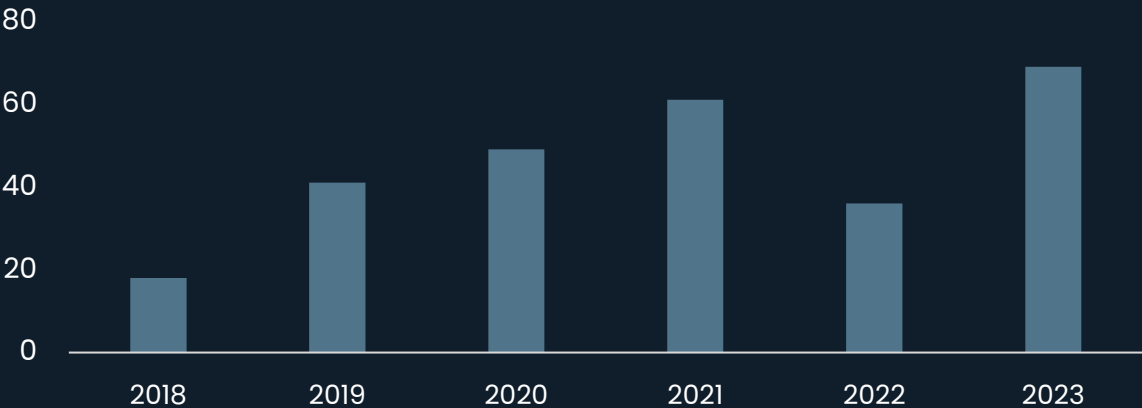


# Mensagem aos Cotistas

Em 2024 temos verificado a continuidade nas expectativas de queda dos juros. O Boletim Focus do BACEN tem revelado a crença dos integrantes do mercado de que o atual ciclo de queda de juros resultará em uma SELIC terminal próxima a 9%, sendo que atualmente está em 10,75%. Em sentido contrário, as expectativas para a variação do PIB em 2024 vêm sendo revisadas para cima, estando atualmente em 1,8%.

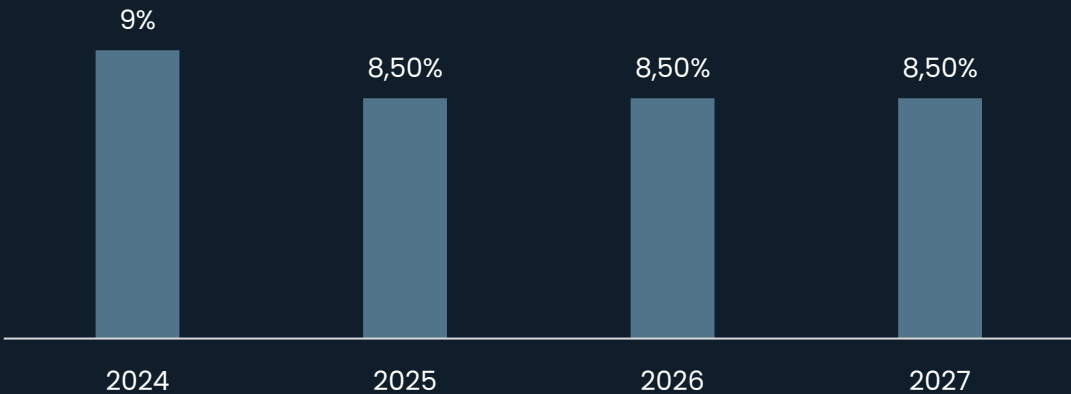
A expectativa de queda consistente dos juros e aumento do PIB, aliada a desemprego que vem reiteradamente surpreendendo positivamente vem criando um ambiente propício para novos investimentos por partes dos FIIs. Com efeito, segundo a ANBIMA, os FIIs captaram mais de R\$ 7 bilhões nos primeiros dois meses de 2024, dando sequência ao movimento de recuperação das captações iniciado em 2023, quando foram captados quase R\$ 70 bilhões no mercado primário, segundo a CVM:

Total Captado FIIs (R\$ Bilhões)



Fonte: Boletim Econômico CVM

Projeção Taxa SELIC



Fonte: Focus Relatório de Mercado 22/03/24

Esse movimento de retomada do interesse dos investidores pelos FIIs tem levado esses fundos a avaliarem novas oportunidades de negócio para aprimorar e diversificar seu portfólio. Nesse sentido, 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.

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.

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

# BRL PROP II

## Pagamento de Proventos

- **Data base: 13/03/2024**
- **Data de pagamento: 20/03/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,124**
- **Mês de referência: Fevereiro/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**  
562.905.238,17

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

**Quant. de Cotas**  
3.548.496

**Quant. de Cotas Aptas<sup>[1]</sup>**  
3.548.496

**Cotistas**  
283

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

## Destaques do mês de fevereiro

- (i) No mês de fevereiro não tivemos destaques no fundo. Dessa forma, gostaríamos de reforçar que todos os inquilinos se encontram em dia com o pagamento do aluguéis.

# Imóveis prontos

**8**

ABL Total

**130.842 m<sup>2</sup>**

Em ('000)

WAULT<sup>[1]</sup>

**8,7**  
Anos

Vacância Física  
e Financeira

**0%**

Rendimento

**1,124**  
(R\$ /cota)  
no mês

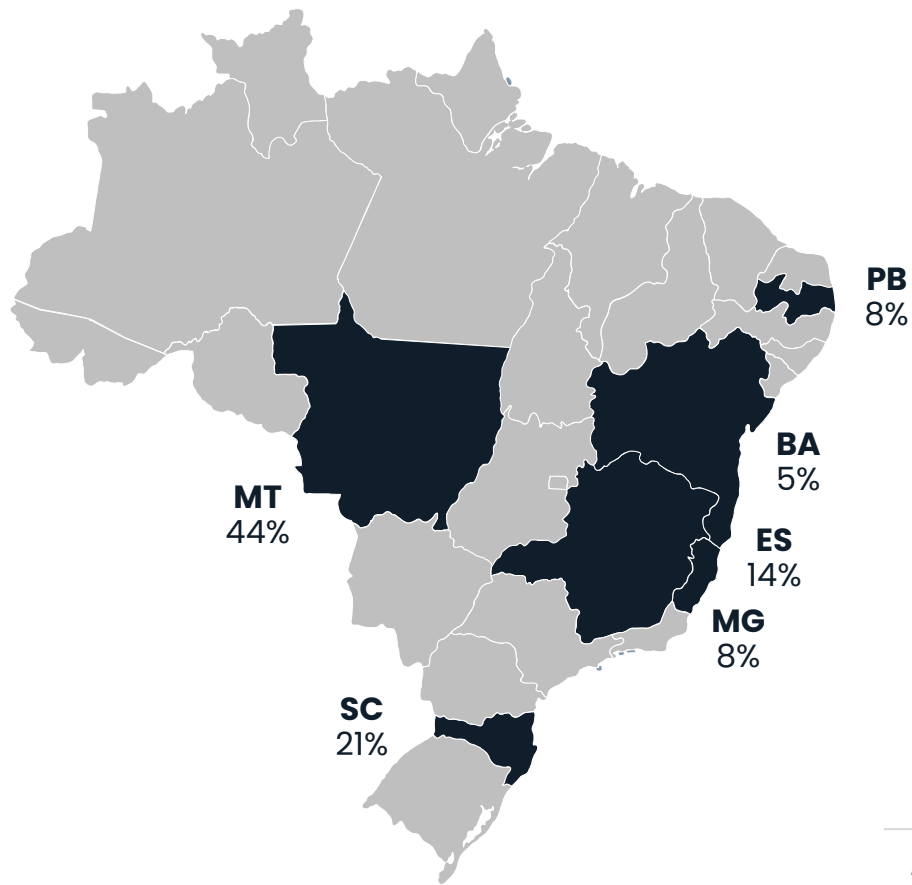
Valor Patrimonial

**158,63**  
(R\$ /cota)

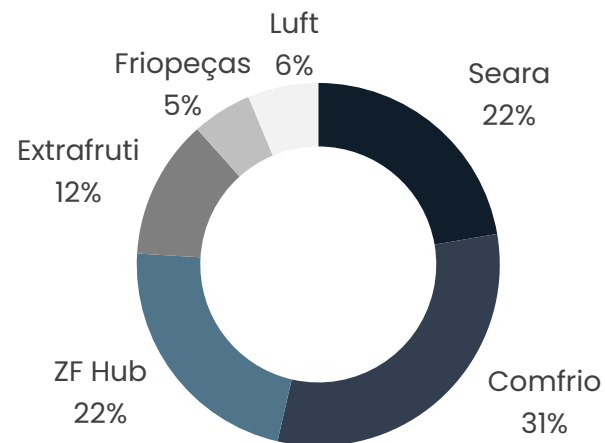
[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

# Principais Indicadores

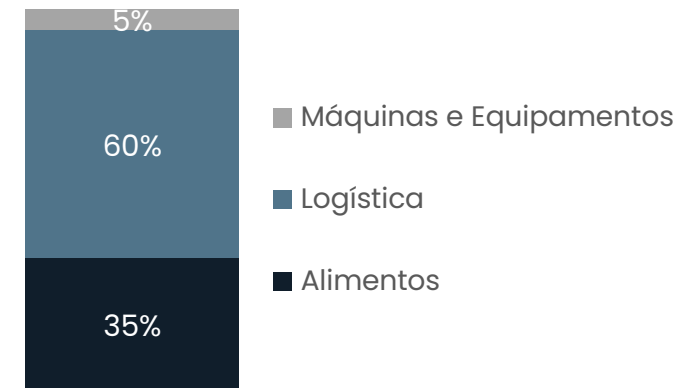
## Geografia do ativos (% área bruta locável)



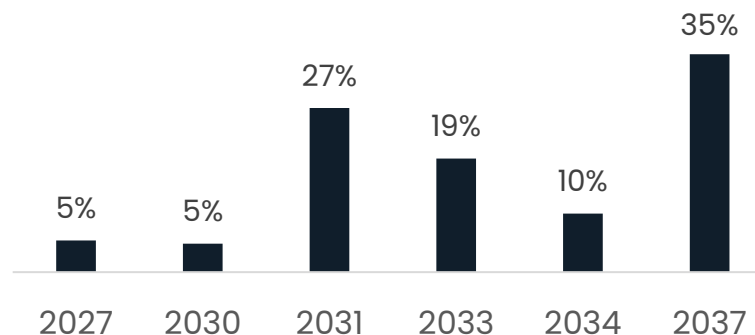
## Locatários (% da receita imobiliária mensal)



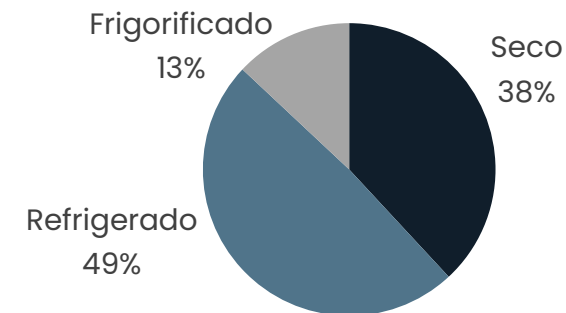
## Setor de atuação dos locatários (% da receita imobiliária mensal)



## Vencimento (% da receita contratada)

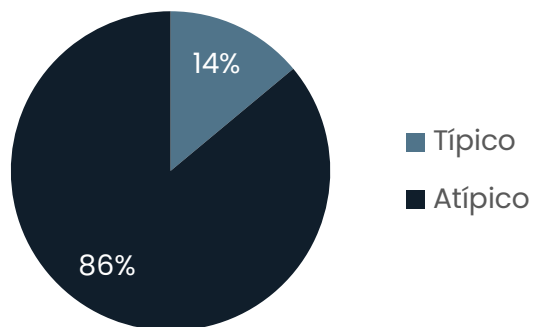


## Tipo do galpão (% área bruta locável)

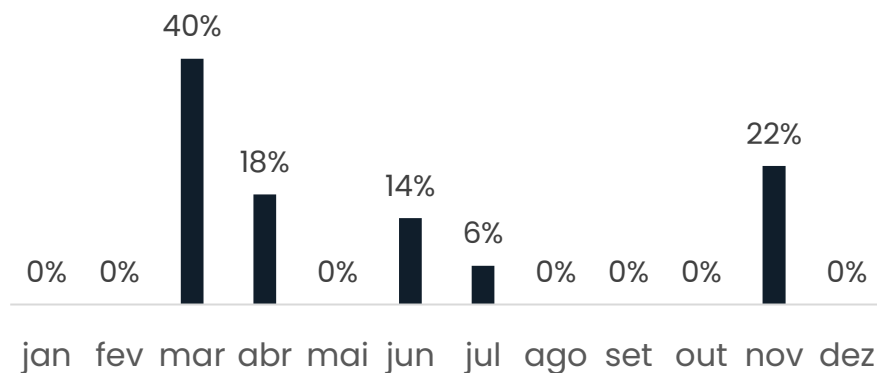


# Principais Indicadores

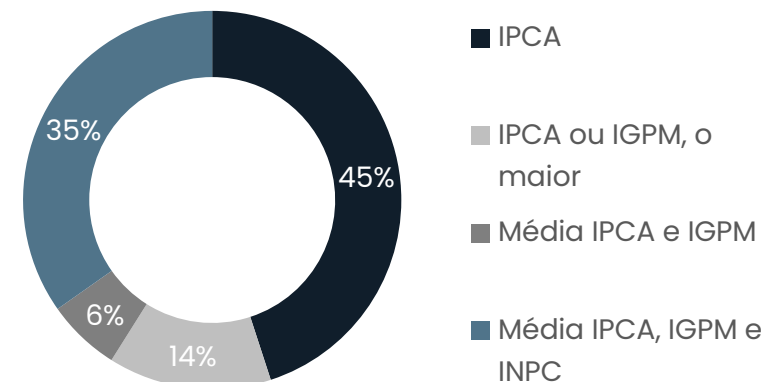
## Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



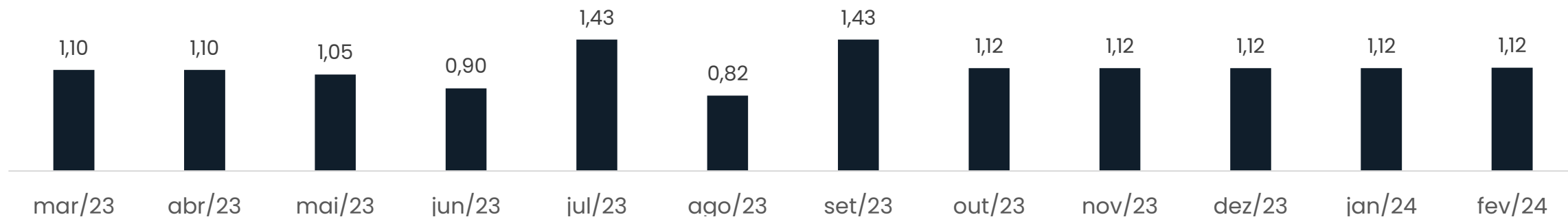
## Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



## 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\$

|                                             | fev/24           | 2024             | 12 Meses           |
|---------------------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Receitas Operacionais                       | 4.121.250        | 8.225.997        | 44.826.833         |
| Receitas Financeiras Líquidas               | 17.295           | 37.847           | 393.701            |
| <b>Receitas Totais</b>                      | <b>4.138.545</b> | <b>8.263.845</b> | <b>45.220.534</b>  |
| Taxa de Administração                       | (117.274)        | (233.630)        | (1.287.141)        |
| Despesas Operacionais                       | (8.327)          | (21.406)         | (249.046)          |
| <b>Despesas Operacionais Totais</b>         | <b>(125.601)</b> | <b>(255.036)</b> | <b>(1.536.187)</b> |
| <b>Resultado Operacional</b>                | <b>4.012.944</b> | <b>8.008.809</b> | <b>43.684.347</b>  |
| Cotas Atribuíveis                           | 3.548.496        | n/a              | n/a                |
| <b>Valor Distribuível Ajustado por Cota</b> | 1,131            | 2,257            | 13,704             |
| <b>Valor Distribuído por cota</b>           | 1,124            | 2,244            | 13,423             |
| % Distribuído no Período                    | 99,4%            | 99,4%            | 98,0%              |

# Portfólio Atual

## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: JBS/Seara  
Local: Belo Horizonte – MG  
ABL: 10.808 m<sup>2</sup>  
Tipo: Frigorificado



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: COMFRIO  
Local: Cuiabá – MT  
ABL: 21.685 m<sup>2</sup>  
Tipo: Refrigerado



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: COMFRIO  
Local: Lucas Do Rio Verde – MT  
ABL: 24.705 m<sup>2</sup>  
Tipo: Refrigerado



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: Luft  
Local: Querência – MT  
ABL: 11.047 m<sup>2</sup>  
Tipo: Seco



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: ZF Hub  
Local: Itajaí – SC  
ABL: 27.816 m<sup>2</sup>  
Tipo: Seco



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: Friopeças  
Local: Conde – PB  
ABL: 10.981 m<sup>2</sup>  
Tipo: Seco



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: Extrafruti  
Local: Viana – ES  
ABL: 17.608 m<sup>2</sup>  
Tipo: Refrigerado



## **Centro de Distribuição – Build To Suit**

Cliente: JBS/Seara  
Local: Vitória da Conquista – BA  
ABL: 6.219 m<sup>2</sup>  
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](http://www.raizzcapital.com.br)  
[contato@raizzcapital.com.br](mailto: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

