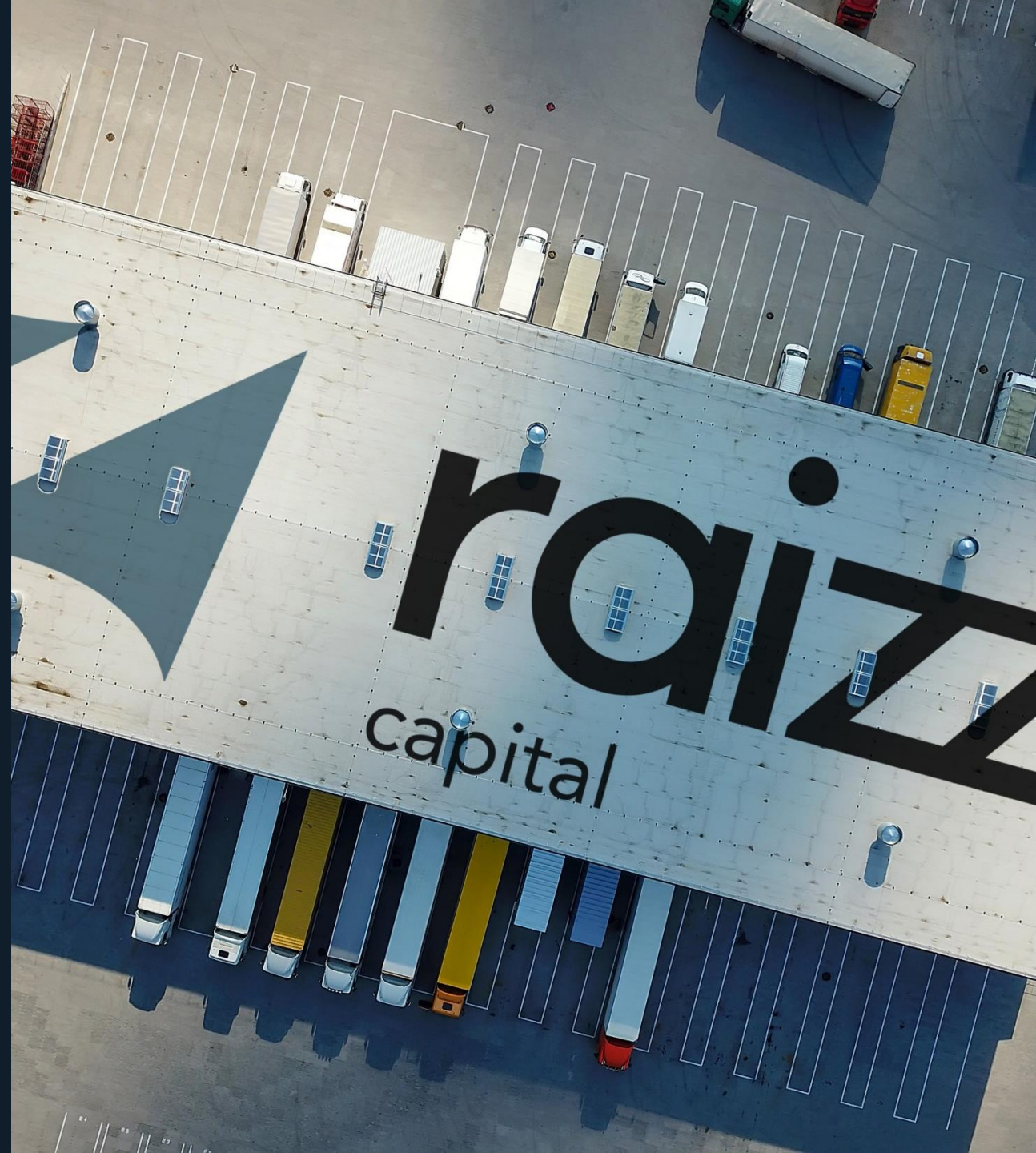




FII BRL PROP II

BRLA11 CNPJ: 35.652.278/0001-28

Relatório Gerencial – Abril/2024



Mensagem aos Cotistas

Conforme informado aos cotistas por meio de procedimento de consulta formal, o Fundo está se preparando para realizar sua 12ª Emissão, que tem por objetivo, dentre outros projetos, a aquisição de dois novos ativos prontos, que serão locados aos vendedores, que são os atuais ocupantes (operação de sale and leaseback).

Ambas operações estão em fase de diligência, os imóveis se localizam em praças logísticas de alta demanda, nas quais o Fundo ainda não possui exposição, e terão como locatários empresas de destaque em seus ramos de atuação.

Essas operações estão inseridas no contexto da contínua diversificação das receitas do Fundo, entre i) ativos localizados em regiões geográficas diferentes; ii) locatários diferentes; iii) locatários atuantes setores diversos da economia.

Com efeito, as operações objeto da 12ª emissão, caso sejam concretizadas, resultarão na exposição do Fundo a ativos localizados em dois novos estados da Federação, locados a dois novos locatários que atuam em setores da economia onde os demais locatários do Fundo não atuam.

Essas operações, somadas a outros projetos em curso, caso sejam bem sucedidas, resultarão em uma menor representatividade das atuais receitas de aluguel frente à receita total do fundo, diversificando os recebimentos do fundo e reduzindo sua exposição a riscos geográficos, setoriais e específicos de determinado locatário. Esse movimento, em nossa visão, gera valor e melhora o perfil de risco do Fundo.

Ademais, o fundo permanece com receitas estáveis, inadimplência e vacância zero. 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: 13/05/2024**
- **Data de pagamento: 20/05/2024**
- **Rendimento por cota: R\$ 1,136**
- **Mês de referência: Abril/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
562.930.504,69

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 abril

(i) No mês de abril tivemos o reajuste em 2 contratos do fundo.

Imóveis prontos

8

ABL Total

130.321 m²

Em ('000)

WAULT^[1]

8,5
Anos

Vacância Física
e Financeira

0%

Rendimento

1,136
(R\$ /cota)
no mês

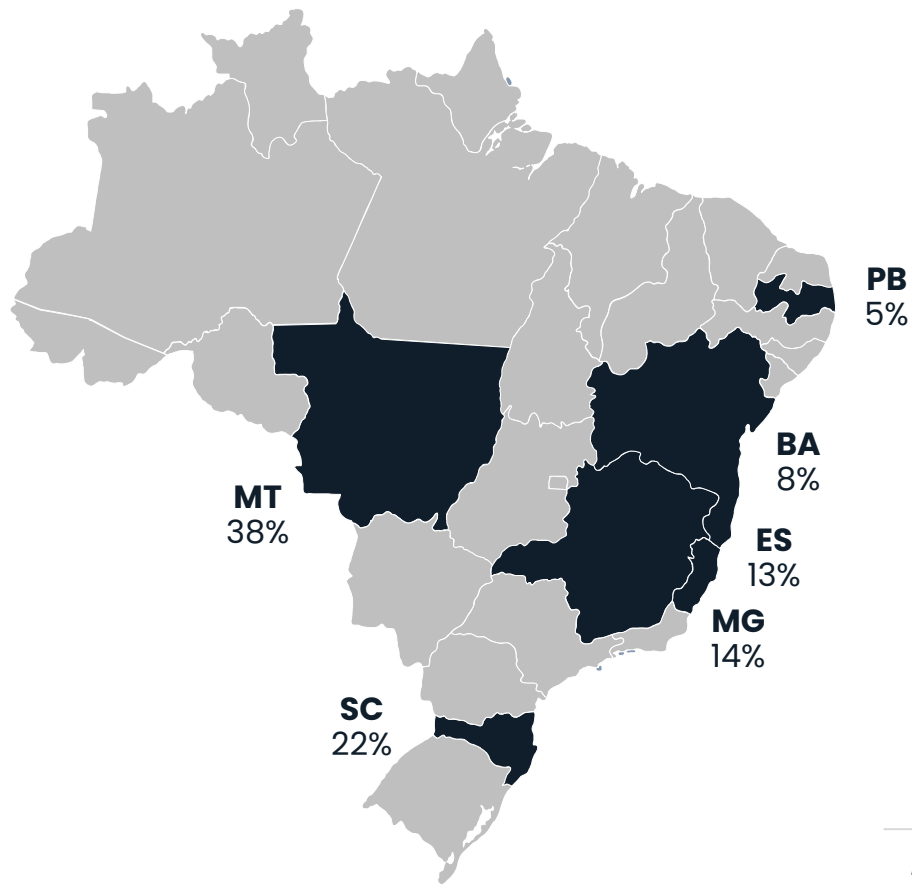
Valor Patrimonial

158,64
(R\$ /cota)

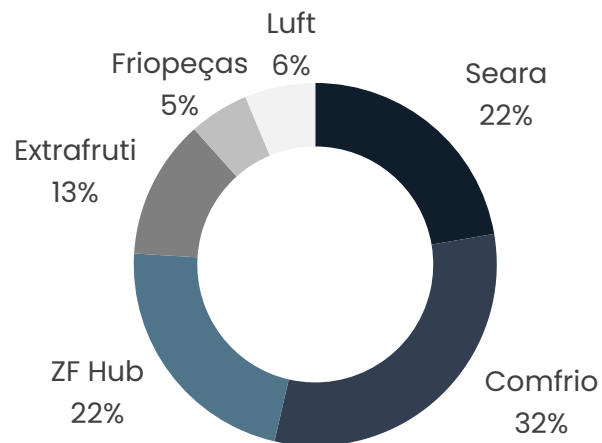
[1] WAULT (*Weighted Average of Unexpired Lease Term*): Média Ponderada do Prazo dos Contratos de Aluguéis pela Receita Contratada.

Principais Indicadores

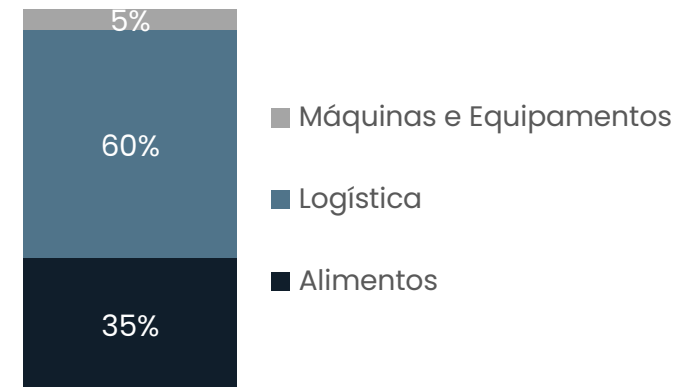
Geografia do ativos
(% da receita imobiliária mensal)



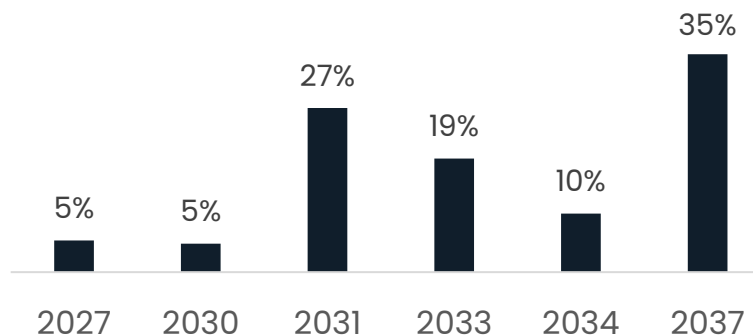
Locatários
(% da receita imobiliária mensal)



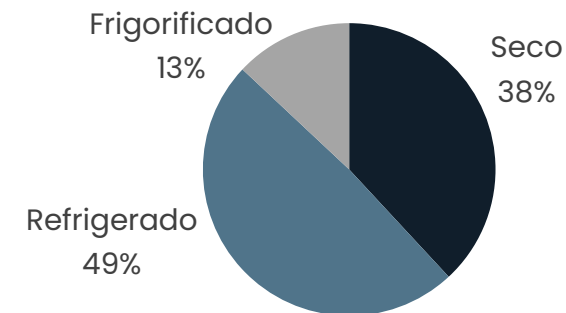
Setor de atuação dos locatários
(% da receita imobiliária mensal)



Vencimento
(% da receita contratada)

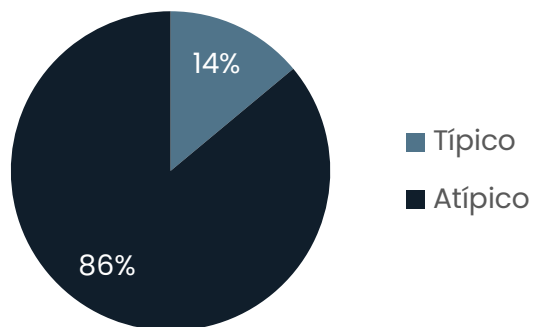


Tipo do galpão
(% área bruta locável)

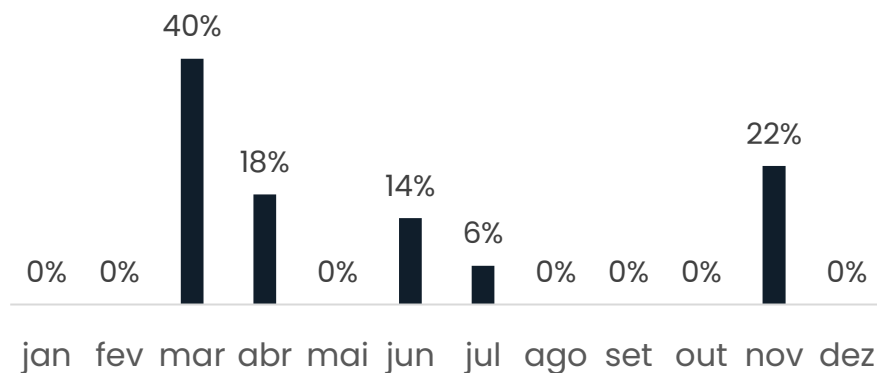


Principais Indicadores

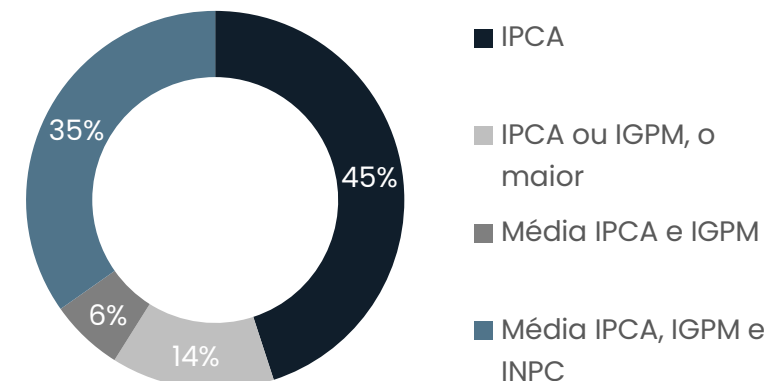
Tipologia dos contratos (% da receita imobiliária mensal)



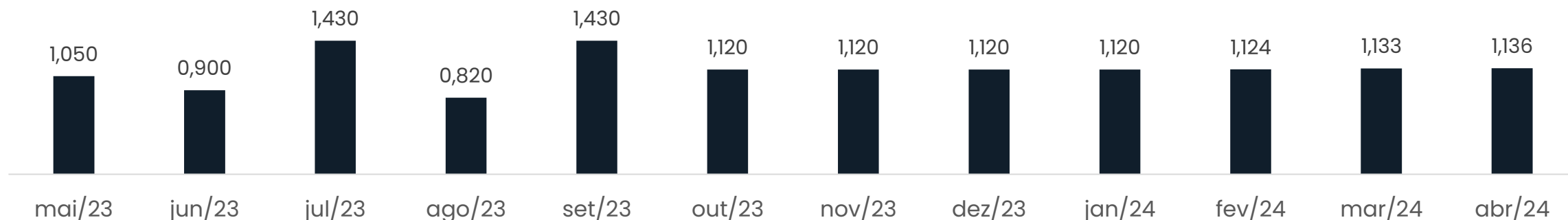
Mês de reajuste (% da receita imobiliária mensal)



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\$

	abr/24	2024	12 Meses
Receitas Operacionais	4.203.336	16.619.113	46.315.764
Receitas Financeiras Líquidas	19.186	76.183	289.689
Receitas Totais	4.222.522	16.695.296	46.605.452
Taxa de Administração	(117.281)	(468.182)	(1.325.334)
Despesas Operacionais	(67.013)	(100.040)	(299.008)
Despesas Operacionais Totais	(184.294)	(568.222)	(1.624.342)
Resultado Operacional	4.038.228	16.127.074	44.981.110
Cotas Atribuíveis	3.548.496	3.548.496	n/a
Valor Distribuível Ajustado por Cota	1,138	4,545	13,732
Valor Distribuído por cota	1,136	4,513	13,492
% Distribuído no Período	99,8%	99,3%	98,3%

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 Log

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

