

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

("BR Properties Corporate Offices FII", "Fundo" ou "BROF11")

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Setembro/2024

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de setembro de 2024.

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,440/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,1%³ e em linha com a projeção divulgada pela Gestão.
- A partir deste mês, a gestão passa a divulgar os gráficos de indicadores (ocupação, receitas, cronograma de vencimento, e outros) considerando os imóveis do BROF11 e BETW11 de forma consolidada. Dessa forma, a gestão entende que o cotista terá melhor visibilidade sobre a real alocação do Fundo, e diversificação de inquilinos.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/09/2024

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.261,7	108,66	11.610.812	10.228
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
551,5	47,50	43,7%	472.134
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ⁴	Retorno YTD
0,440	11,1%	(29,00%)	(22,73%)
Número de Imóveis ⁶	ABL Total (m²) ⁶	Prazo médio de vencto. dos contratos ⁶	Vacância Física ^{5,6}
3	99.505	6,0 anos	6,4%

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;

2. Número de cotistas do último dia do mês de referência deste Relatório Gerencial;

3. Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do Relatório Gerencial multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês);

4. Retorno dos últimos 12 meses do Fundo, considerando o valor de fechamento % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 (IPO).

5. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BROF11 e BETW11.

6. Considerando os imóveis do BETW11 e BROF11.

MENSAGEM DO CONSULTOR

BGR Asset Management Ltda.
Relatório Mensal **SETEMBRO/2024**



Nome

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ

48.978.859/0001-04

Ambiente de Negociação

B3

Código de Negociação

BROF11

Data de IPO

5 de abril de 2023

Público-alvo

Investidores em geral

Quantidade de Emissões

1

Cotas Emitidas

11.610.812

Administrador e Escriturador

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A.
DTVM

Tx. de Administração e Escrituração

0,15% a.a.^{1,3}

Consultor Imobiliário

BGR Asset Management Ltda.

Taxa de Consultoria

0,90% a.a.^{2,3}

Taxa de Performance

Não há

Prazo

Indeterminado

Tributação

Conforme Regulamento do Fundo, Prospecto do Fundo e Leis nº8.668/1993 e nº9.779/1999.

Caros investidores,

No mês de outubro (competência setembro), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,440/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,1%, e em linha com a projeção mensal para o ano de 2024 conforme divulgada anteriormente pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 permaneceu estável no mês de setembro, com alguns dias no mês de variação negativa em relação ao mês de agosto. A Gestão atribui essa tendência negativa a dois fatores principais: 1. ao contexto macroeconômico, marcado pelo aumento na taxa básica de juros (Selic) e por um cenário global mais desafiador e, 2. à projeção mensal de distribuição de dividendos para o ano de 2024 conforme divulgada pela Gestão nos relatórios gerenciais anteriores que, no segundo semestre de 2024 é fortemente impactada pelo período de carência da Caixa Econômica no Passeio Corporate.

A partir deste mês, a gestão passa a divulgar os gráficos de indicadores (ocupação, receitas, cronograma de vencimento, e outros) considerando os imóveis do BROF11 e BETW11 de forma consolidada. Dessa forma, a gestão entende que o cotista terá melhor visibilidade sobre a real alocação do Fundo, e diversificação de inquilinos.

Conforme divulgado anteriormente, a gestão do BROF anuncia que concluiu o processo de mensalização (antecipação) do pagamento de aluguel referente ao Contrato Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras, que seria pago em maio de 2025. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre setembro de 2024 e maio de 2025, conforme detalhado mais adiante neste relatório, trazendo maior regularidade ao pagamento de dividendos.

Por fim, conforme divulgado anteriormente, a Gestão firmou contrato com a XP Investimentos para assessoria financeira e estratégica na coordenação do processo de venda parcial do Ed. Passeio Corporate em meados de junho. O processo encontra-se em andamento.

Vale ressaltar novamente que a gestão do Fundo segue envidando esforços para ampliar cada vez mais a base de cotistas e difundir informações relevantes a mercado sobre o Fundo, seu time de gestão e seus ativos, bem como sobre seus rendimentos e projeções.

O Fundo segue com taxa de ocupação média dos imóveis de 93,6%. Nossa equipe de gestão continua empenhada em buscar oportunidades de investimento sólidas para maximizar o potencial de geração de valor do BRPR Corporate Offices FII. Estamos atentos aos movimentos do mercado imobiliário e nos esforçamos para tomar decisões embasadas na nossa visão do mercado imobiliário, visando a preservação do capital e o crescimento sustentável.

Acesse o site [aqui](#).

Cadastre-se no mailing [aqui](#).

1. Até R\$ 1,5 bilhões: 0,15%, de R\$ 1,5 bilhões a R\$2,0 bilhões: 0,14%, acima de R\$ 2,0 bilhões: 0,13%.
2. A BGR Asset Management Ltda., a seu exclusivo critério, concedeu um desconto de 0,1%, durante os primeiros 24 meses de funcionamento do Fundo, totalizando o valor de 0,9% para a Taxa de Consultoria no período.
3. Aplicado sobre (I) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (II) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo.

MISSÃO

“Nossa missão é investir em lugares que as pessoas sintam falta quando não estão lá.”

OBJETIVO DO FUNDO

Constituído em janeiro de 2023, o BROF11 - BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário - é um veículo de investimento cujos principais objetivos são a gestão ativa e geração de renda por meio de aluguel dos ativos de sua carteira. Com foco em eficiência e qualidade operacional, somada à prospecção de novos negócios de maneira assertiva e com uma estratégia ativa de reciclagem de portfólio, o BROF11 tem como objetivo gerar valor para o acionista através de investimentos em imóveis comerciais (lajes corporativas) estrategicamente localizados nas principais regiões do País.

O BROF11 possui uma política de gestão baseada em:

- I. Negociação ativa dos contratos de locação vigentes e de potenciais novas locações;
- II. Investimento em melhorias dos imóveis existentes;
- III. Busca de crescente eficiência operacional, reduzindo os custos de ocupação dos imóveis;
- IV. Expansão da carteira de ativos;
- V. Reciclagem eficiente do portfólio.

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

PASSEIO CORPORATE

- I. O Imóvel segue com ocupação de 94,9%. A equipe se mantém ativa no que diz respeito ao processo de locação das áreas disponíveis do Passeio Corporate por meio de acompanhamento de visitas junto à potenciais ocupantes, negociações em andamento, entre outras atividades.

ÁGUAS CLARAS

- I. O Imóvel segue 100% ocupado pela Vale, desde 2010, conforme contrato atípico vigente (Built-to-Suit). Após o vencimento do contrato Built-to-Suit, vigente até 19 de abril de 2025, vigorará o novo contrato até 19 de abril de 2030. Trata-se de um novo contrato típico, com pagamentos mensais, prazo de 60 meses, cujo valor de locação será determinado em até 120 dias antes do início do novo prazo contratual, tomando como base o valor de mercado que será definido por meio de laudos de avaliação a serem elaborados por consultorias imobiliárias a serem contratadas pelas partes;
- II. Assinatura de Instrumento Particular de Cessão de Crédito com o Banco Bradesco, cujo objeto foi a mensalização (antecipação) do pagamento de aluguel referente ao Contrato de Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras, que seria pago em uma única parcela postecipada anual em maio de 2025, ao final do contrato Built-to-Suit, referente ao período de competência de julho de 2024 a abril de 2025. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre setembro e maio de 2025;

E-TOWER

- I. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga (1.152,05 m²) e prospecção de novos inquilinos de qualidade para o edifício;
- II. O Imóvel segue com ocupação de 87,12%.

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

Não há atualizações.

ÁGUAS CLARAS

Não há atualizações.

E-TOWER

- I. Serviços de atualização de sistema de CFTV (40% já realizados), e reconhecimento facial (concluído).
- II. Início dos testes do serviço de instalação de hidrômetros para medição do consumo de água nas áreas privativas, concluído em agosto;
- III. Retrofit da iluminação da fachada – 70% já realizados.

CENÁRIO OPERACIONAL

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

16/10/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=759776&cvm=true>

15/10/2024 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=759428&cvm=true>

27/09/2024 Carta Consulta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=746375&cvm=true>

27/09/2024 Informe Anual Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=746166&cvm=true>

26/09/2024 Informe Trimestral Estruturado (Reapresentação)

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=745189&cvm=true>

19/09/2024 Informe Mensal Estruturado (Reapresentação)

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=741556&cvm=true>

BETW11

16/10/2024 Relatório Gerencial Setembro/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=760037&cvm=true>

15/10/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=758851&cvm=true>

15/10/2024 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=758816&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	set-24	Acumulado 2024	12 Meses
Receita de Locação	7.584.403	65.578.307	90.878.080
Rendimentos Financeiros	32.142	355.318	474.974
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.100.000	7.304.000	7.304.000
Total de Receitas	8.716.545	73.237.624	98.657.054
Despesas Imobiliárias	(205.596)	(1.646.736)	(2.305.173)
Despesas Operacionais	(577.533)	(5.785.723)	(7.989.083)
Despesas Financeiras (Contábil)	(1.523.815)	(20.568.732)	(20.568.732)
Total de Despesas	(2.306.944)	(28.001.191)	(30.862.989)
Lucro (Prejuízo) do Período	6.409.601	45.236.433	67.794.065
Ajuste ao Valor Justo	-	21.000.000	21.000.000
Ajuste para Distribuição do Resultado	3.602	(22.265.302)	(22.301.313)
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	1.734.860	5.019.675	2.519.063
Despesas Financeiras (Contábil)	(670.722)	5.363.001	5.363.001
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.477.341	54.353.807	74.374.816
Número de cotas	11.610.815	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,644	R\$ 4,681	R\$ 6,406

DRE (Caixa)	set-24	Acumulado 2024	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.477.341	54.353.807	74.374.816
Receitas Provisionadas	(837.258)	16.947.298	17.007.138
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.100.000)	(8.254.000)	(8.254.000)
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.189.431)	(19.557.372)	(19.557.372)
Dividendos BETW11 (Caixa)	1.100.000	9.354.000	9.354.000
Resultado Líquido para Distribuição	4.450.653	52.843.733	72.924.581
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,383	4,551	6,281
Resultado Retido (Período)	(658.105)	1.469.509	2.044.193
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	3.456.704	3.456.704	3.456.704

Rendimento Anunciado	5.108.757	51.374.224	70.880.388
Rendimento por Cota	0,440	4,425	6,105

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Receitas Provisionadas

A linha de Receitas Provisionadas leva em conta a soma de todos os valores de aluguéis do BROF11 competência setembro que transitaram na Conta Securitizadora, além dos valores de distribuição mensal do BETW11 competência agosto.

VISÃO ANALÍTICA

2. Despesas Financeiras (Caixa)

O valor de R\$ 2,2 milhões na linha de Despesas Financeiras (Caixa), refere-se ao pagamento de parcela mensal (juros e correção monetária) do CRI de R\$ 216 milhões emitido em janeiro para a aquisição das cotas seniores do BETW11.

3. Dividendos BETW11 (Contábil)

O valor de R\$ 1.100.000 refere-se a distribuição de dividendos do BETW11 (Agosto/2024).

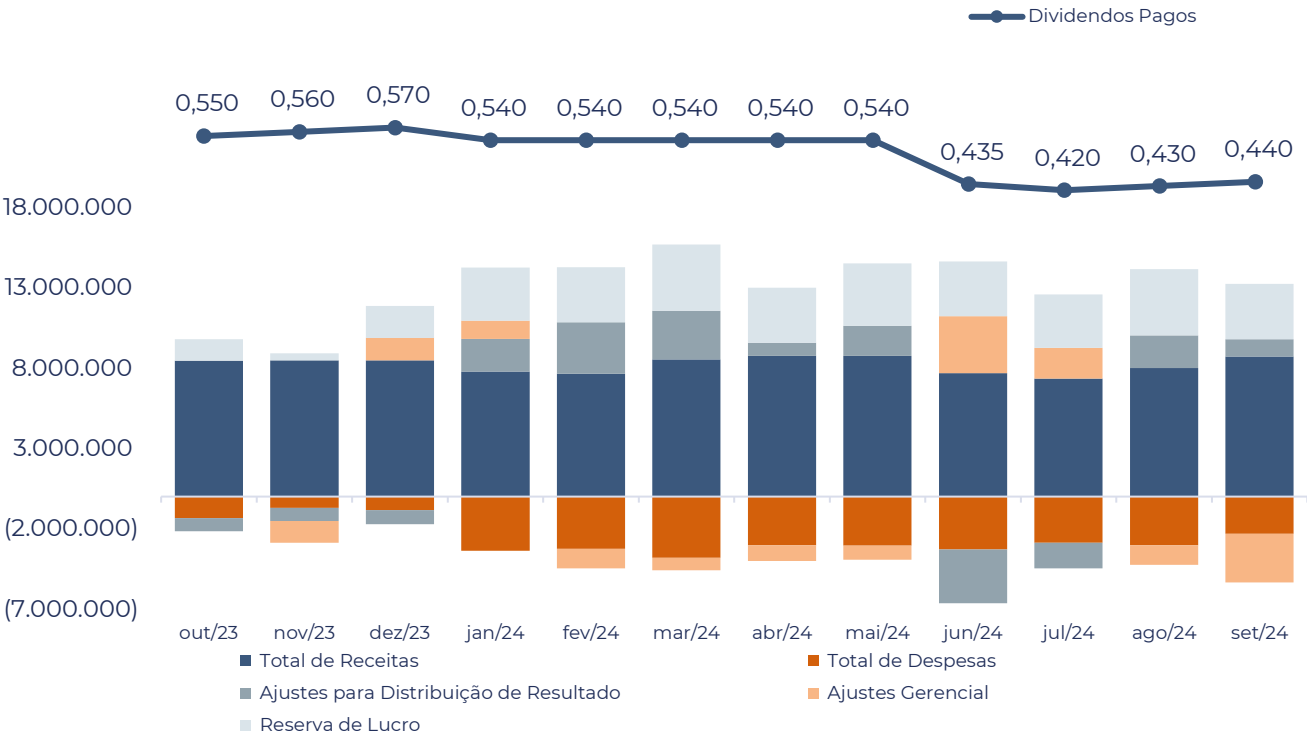
4. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 1.100.000 corresponde a distribuição de dividendos do BETW11 (Setembro/2024).

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de outubro (competência setembro) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,440/cota (dividend yield anualizado 11,1%), em linha com a projeção mensal para o ano de 2024.



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

2024

A gestão divulga abaixo a projeção de distribuição de dividendos para 2024 já considerando a mensalização (antecipação) dos aluguéis da Vale referentes ao período de julho de 2024 a abril de 2025, que seriam pagos em uma única parcela postecipada anual em maio de 2025, ao final do contrato Built-to-Suit. Além disso, também foram considerados os impactos abaixo:

- I. Efeito da carência Caixa Econômica Federal em 2024, conforme cronograma divulgado no Relatório Gerencial de Novembro de 2024;
- II. Distribuição de dividendos do BETW11, não considerando nenhuma nova locação e alteração de valores de aluguéis em 2024;
- III. Pagamentos mensais de juros e correção monetária do CRI.

Competência	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24
Pagamento	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24	jun/24	jul/24	ago/24	set/24	out/24	nov/24	dez/24
Projeção Limite Inferior	R\$ 0,55	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 0,42	R\$ 0,42
Projeção Limite Superior	R\$ 0,59	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 0,46	R\$ 0,46
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0,57	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,43	R\$ 0,42	R\$ 0,43	R\$ 0,44		
Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,49											
Valor da Cota (15/10/2024)	R\$ 46,91											
Dividend Yield Anualizado	12,5%											

2025

Por fim, em vista do final do período de carência da Caixa Econômica no Ed. Passeio Corporate em 2025, a gestão divulga também a Projeção de Rendimentos para o ano de 2025, considerando as premissas abaixo:

- I. Manutenção dos níveis de vacância atuais;
- II. Manutenção dos valores de aluguéis vigentes (sem revisão ou repasse de inflação);
- III. IPCA de 4%a.a. para cálculo das Despesas Financeiras;
- IV. Projeção de antecipação (mensalização) dos aluguéis da Vale referentes ao período julho de 2024 a abril de 2025, que serão pagos em uma única parcela postecipada anual em maio de 2025;
- V. Início do novo contrato típico com a Vale a partir de maio de 2025, considerando o novo valor de aluguel reavaliado a mercado (R\$ 50,00/m²/mês);
- VI. Fim do efeito da carência Caixa Econômica Federal em 2025.

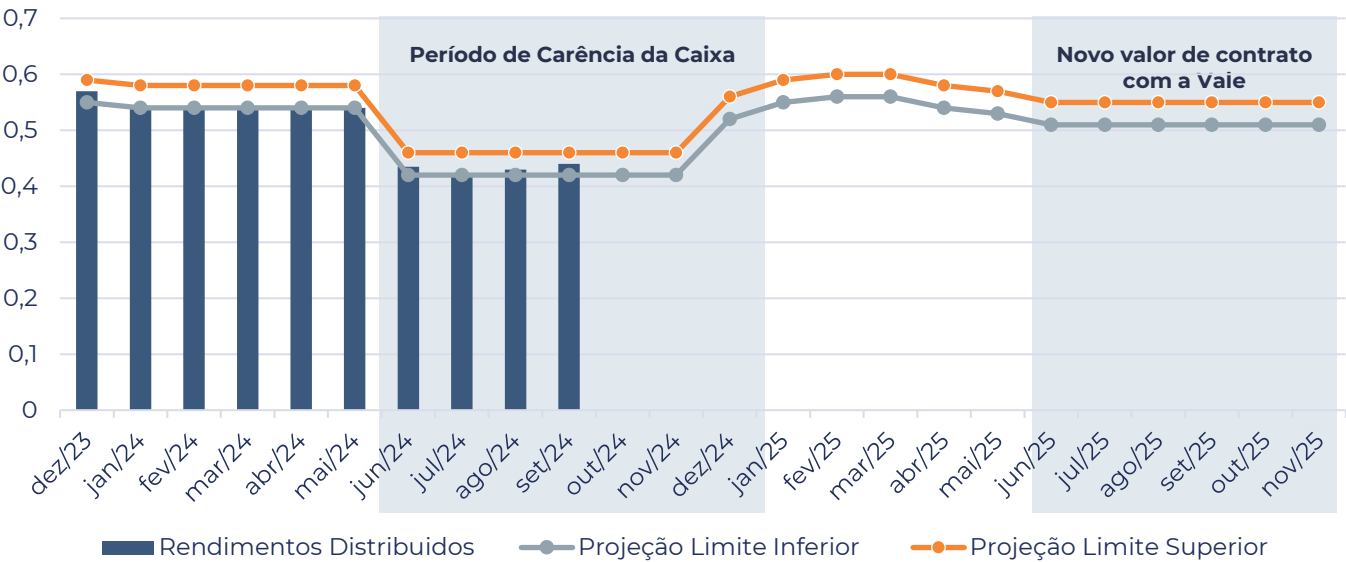
Competência	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Pagamento	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Projeção Limite Inferior	R\$ 0,52	R\$ 0,55	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,54	R\$ 0,53	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51	R\$ 0,51
Projeção Limite Superior	R\$ 0,56	R\$ 0,59	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,58	R\$ 0,57	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55	R\$ 0,55
Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,55											
Valor da Cota (15/10/2024)	R\$ 46,91											
Dividend Yield Anualizado	14,0%											

Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

VISÃO ANALÍTICA

Vale ressaltar que as projeções acima mencionadas consideram o cenário atual, isto é, sem possíveis impactos de reajustes de inflação e revisionais dos contratos, rescisões ou nova locações e novas aquisições ou alienações de ativos pelo BROFI1. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

PROJEÇÃO CONSOLIDADA 2024 E 2025



Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados.

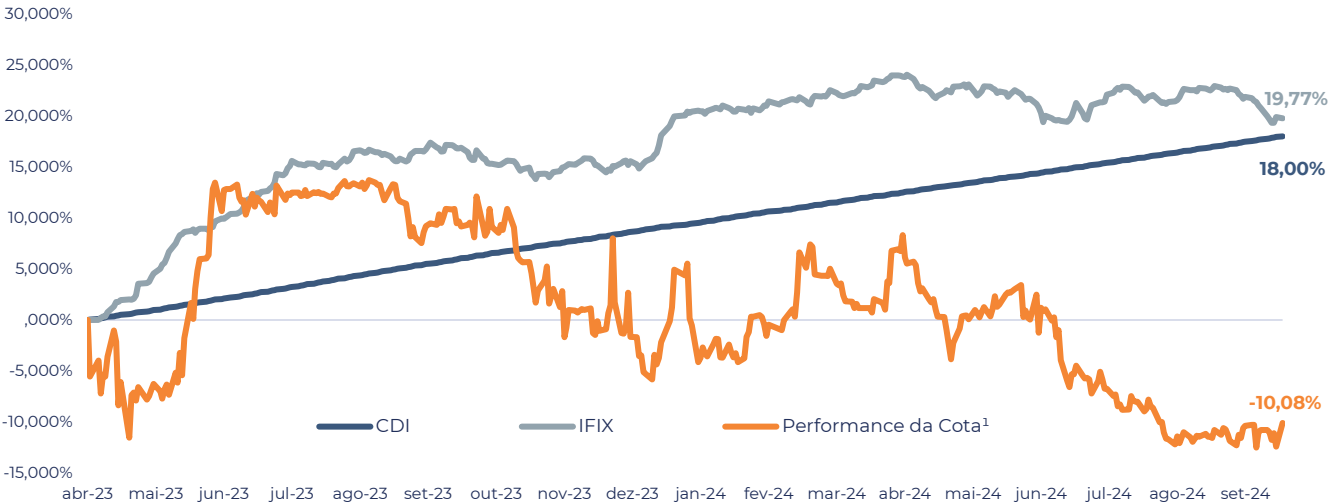
Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição ou a reprodução total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

VISÃO ANALÍTICA

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	set-24	Acumulado 2024	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROF11) ¹	0,00%	-22,73%	-29,00%	-25,22%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	0,78%	-14,32%	-17,63%	-10,08%
IFIX	-2,58%	-0,16%	3,40%	19,77%
CDI	0,83%	7,99%	10,95%	18,00%

¹ O valor "Desde o IPO" considera o preço de fechamento da cota em 05/04/2023.

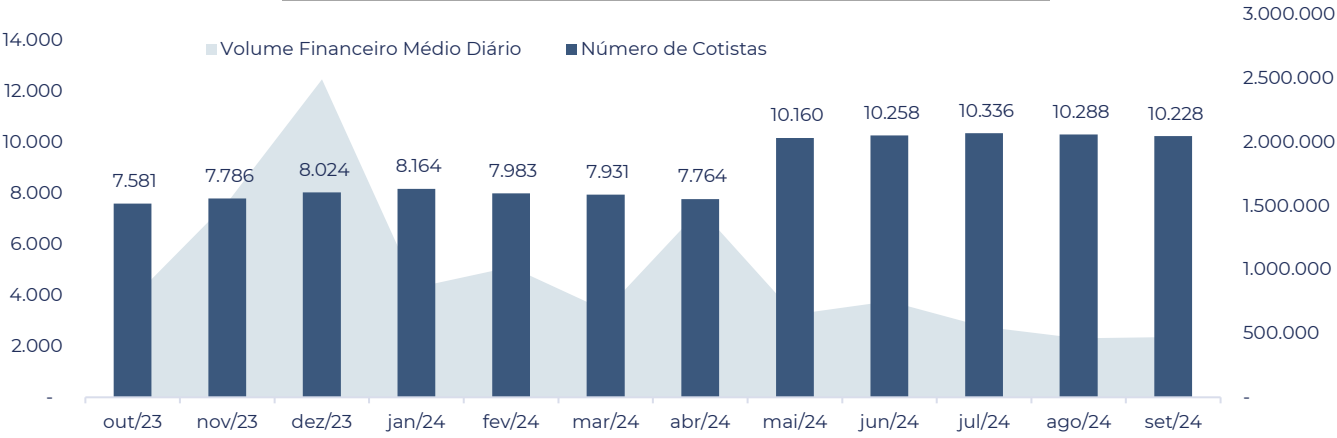


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

Fonte: ValorPRO (de 5 de abril de 2023 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor/Consultor Imobiliário, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 30/09/2024.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
set-24	Acumulado 2024	12 Meses
472.134	768.807	960.545



VISÃO ANALÍTICA



ENDIVIDAMENTO

Para viabilizar a aquisição do E-Tower, foram levantados recursos por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), totalizando R\$ 216.000.000, com prazo de 10 (dez) anos a um custo de IPCA + 8,25% a.a. e carência de amortização do principal nos primeiros 4 anos da operação. Essa estrutura de financiamento deve ser entendida como um empréstimo-ponte, uma vez que, como já detalhado anteriormente, a gestão tem a intenção de pré-pagar o CRI, tão logo decorrido o prazo de lock-up (restrição) de 1 ano, utilizando recursos levantados por meio da venda de ativos do portfólio atual do BROF11 (Passeio Corporate e Águas Claras).

As parcelas mensais de juros e correção monetária do CRI serão pagas por meio da totalidade dos rendimentos distribuídos pelo BETW11 e complementadas com as receitas do BROF11, quando necessário.

Loan to Value (LTV)	(R\$ milhões)
Valor Patrimonial dos ativos do BROF11	1.232,5
Valor das Cotas do BETW11	216,0
Valor Total dos Ativos do BROF11	1.448,5
Saldo Devedor do CRI	221,4
LTV	15,3%

Nota: O saldo devedor de R\$ 221,4 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de outubro, no valor de R\$ 2,2 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de setembro era R\$ 1.261,7 milhões, incluindo R\$ 1.234,1 de valor de avaliação dos imóveis.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	1.234,1	106,29
Caixa	0,7	0,06
Gastos com Colocação de Cotas	-0,4	-0,04
Lucros/Prejuízos acumulados	27,3	2,35
Patrimônio Líquido	1.261,7	108,66

PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

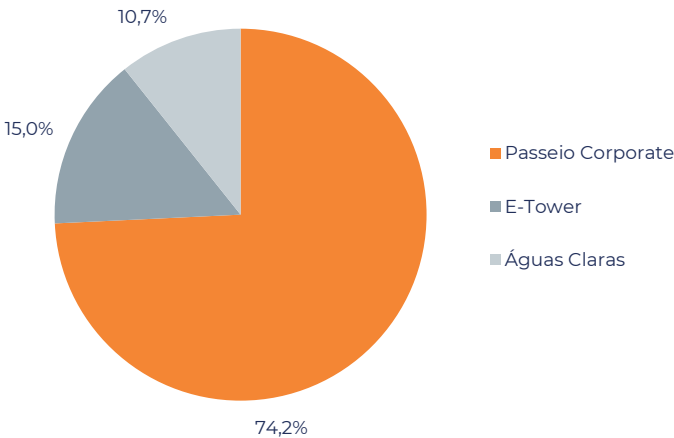


O portfólio do BROF11 é composto por participação em 3 imóveis comerciais, totalizando 99,5 mil m² de ABL próprio.

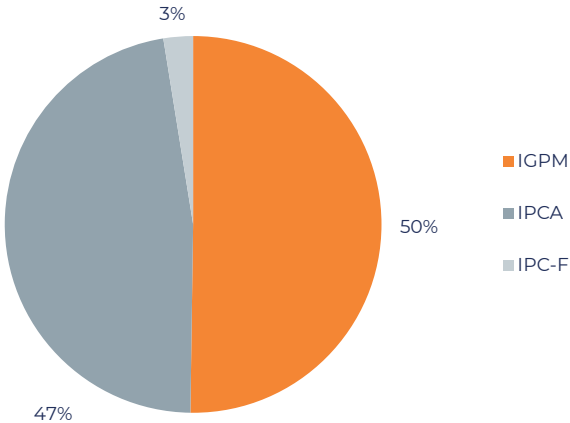
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	83,3%	94,86%	1.209,60	14.598,29	1,70%
	Águas Claras	MG	8.932	100,00%	8.932	9,0%	100,00%	43,90	4.914,91	1,86%
BETW11	E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	7,8%	87,12%	215,99	28.000,57	n/a
Total			100.735		99.505		93,56%	1.469,49	14.587,59	n/a

Embora o BROF11 seja detentor de 86,24% (7.714 m² de ABL) do BETW11, o Fundo recebe 100% das Receitas de Locação do E-Tower (8.944 m² de ABL).

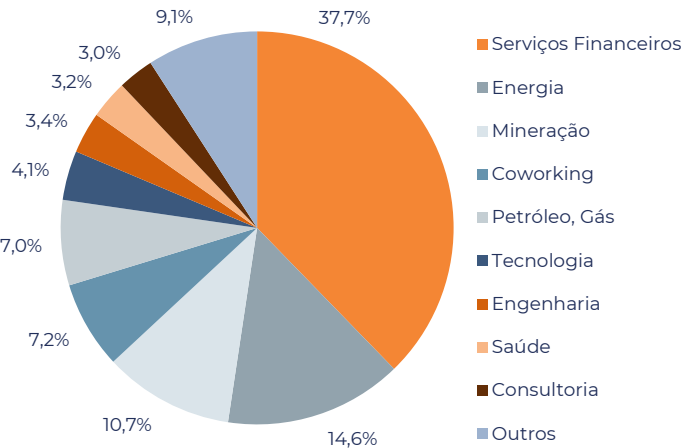
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



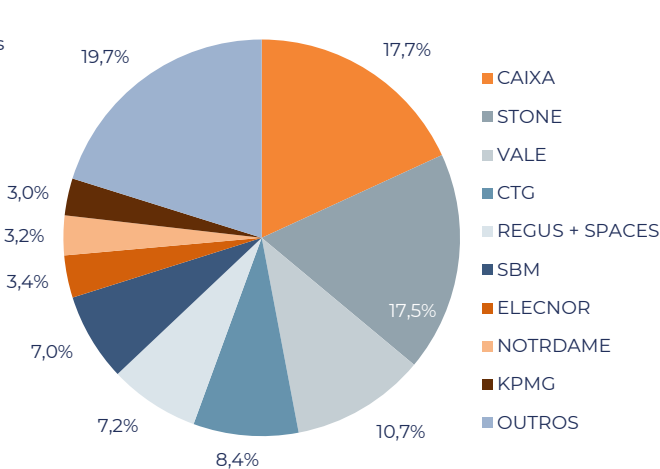
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)

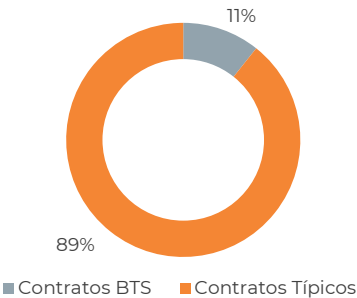


Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

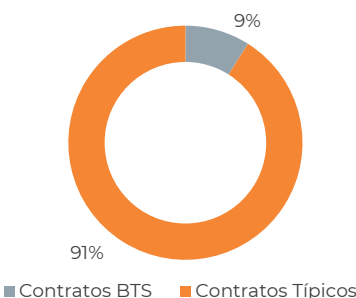


PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



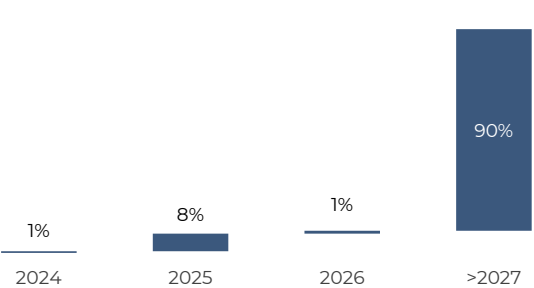
Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)



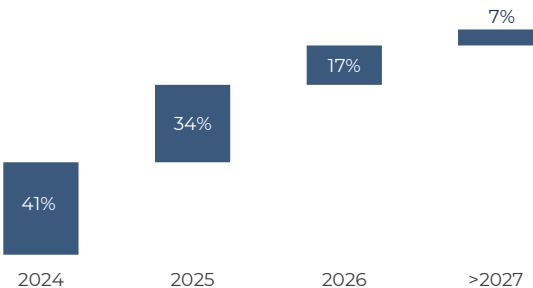
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	6,0 anos

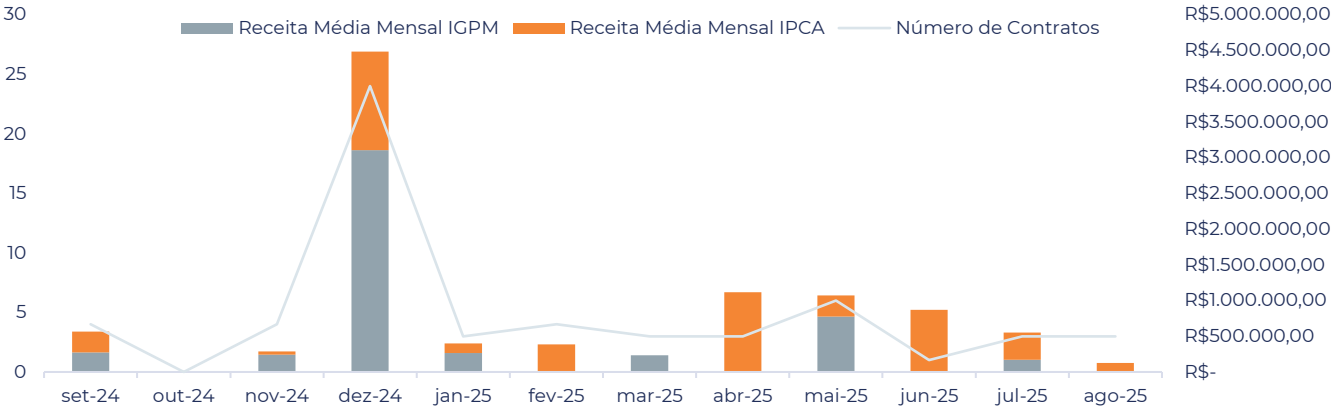
Cronograma de Vencimento dos
Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



Cronograma de Revisional do 3º
Ano dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



Cronograma Mensal de Reajuste de
Contratos de Locação
(Número de Contratos x Volume Financeiro)



PASSEIO
CORPORATE

Endereço

Rua do Passeio, nº 38
Rio de Janeiro – RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação

94,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,7 Anos

Aquisição

2023

Construção

2016

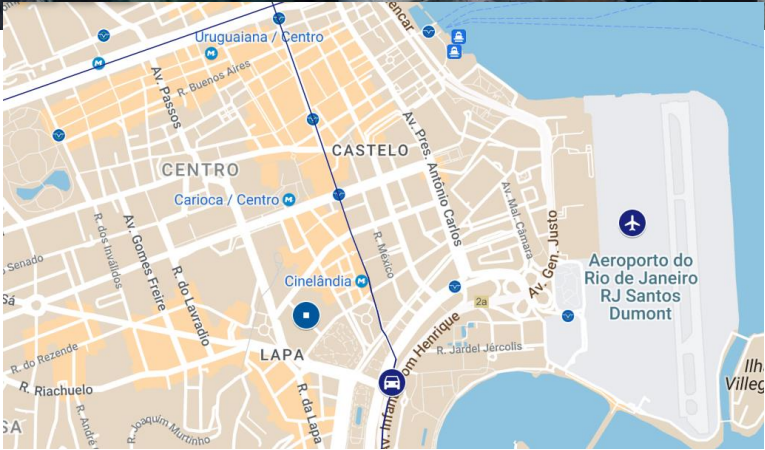
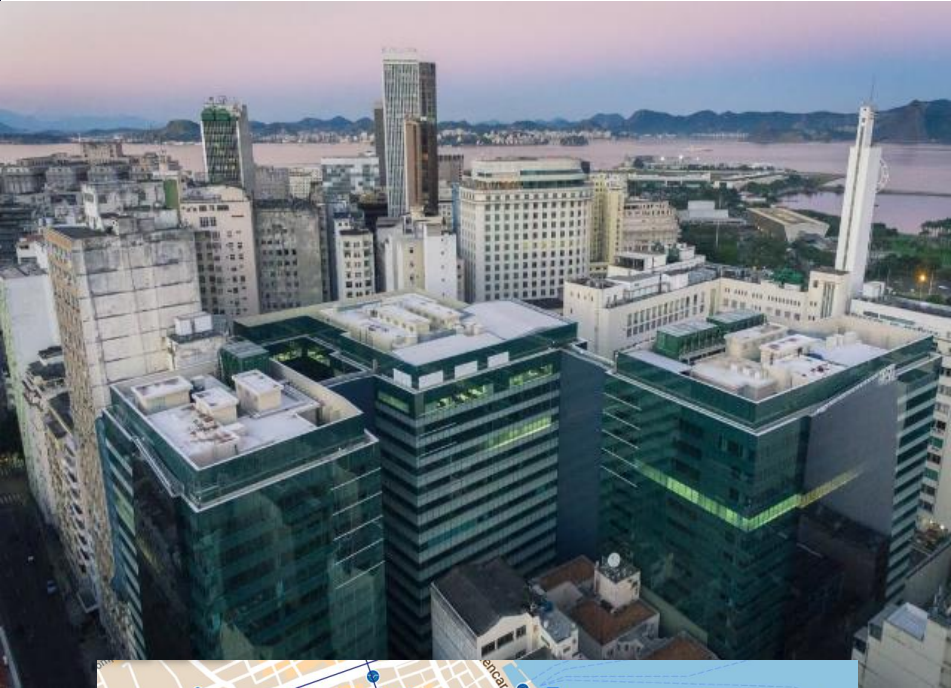
Certificações

LEED Gold Core and Shell Development

I-REC

Prêmio Master Imobiliário – Locações

Profissional 2019



Aeroporto
Santos Dumont
2,4 km



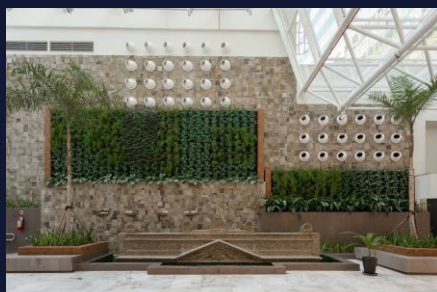
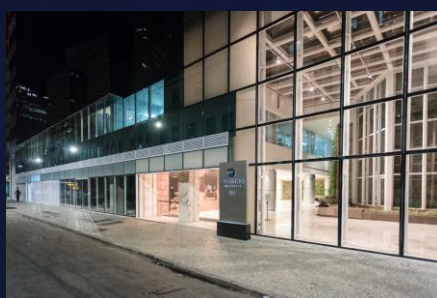
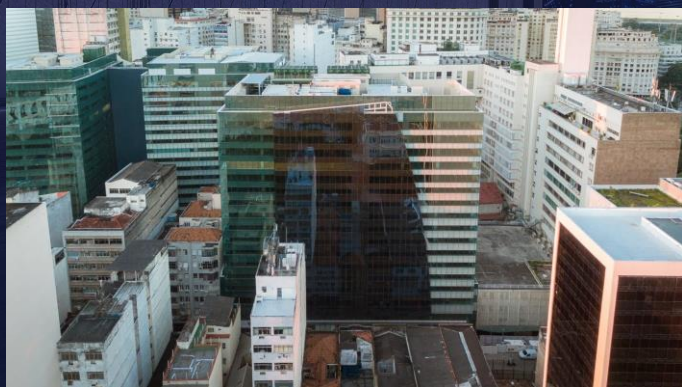
Estação de
Metrô Cinelândia
50 m



Próximo à Av. Rio
Branco e Infante
Dom Henrique

O mercado de escritórios corporativos do Rio de Janeiro, segundo maior do Brasil, fechou o segundo trimestre de 2024 com a taxa de vacância de 31,5%. A absorção líquida positiva verificada na primeira metade ano, totalizando 7.745 m², bem como a baixa previsão de estoque futuro criam condições favoráveis para uma potencial retomada nas ocupações das áreas vagas existentes no médio prazo. Vale ressaltar que apenas 14,46% dos 4,2 milhões de m² de estoque de edifícios corporativos monitorados do mercado geral do Rio de Janeiro representam edifícios AAA, classe de ativos de altíssima qualidade, a qual o Passeio Corporate faz parte, fato que comprova a resiliência de ocupação de imóveis com maior qualidade, visto que a qualidade do estoque geral é baixa. A região do Centro, onde o Passeio Corporate está localizado, apresentou os maiores índices de Absorção Bruta e Líquida do 2T24, e tem o menor índice de vacância (16,7%) entre todos os edifícios Triple A monitorados na cidade.

FOTOS



EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS

Endereço

Av. de Ligação, nº 1.809
Nova Lima - MG

ABL

8.932 m²

Ocupação

100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos

5,7 anos

Aquisição

2023

Construção

2010

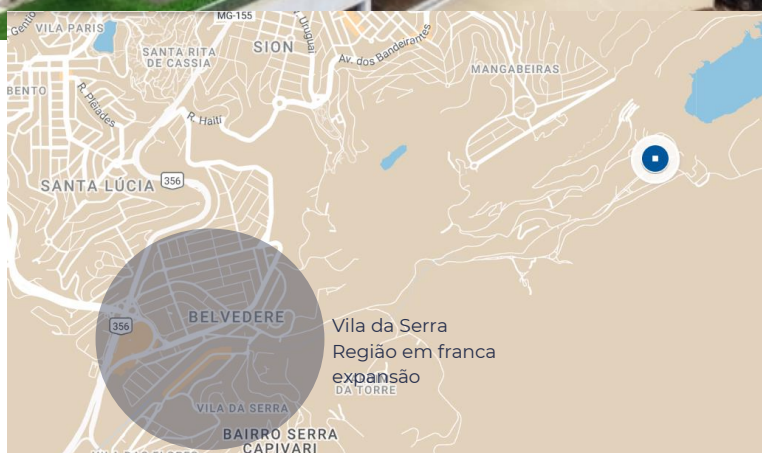
Certificações

LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal SETEMBRO/2024



Centro de Belo
Horizonte
9 km



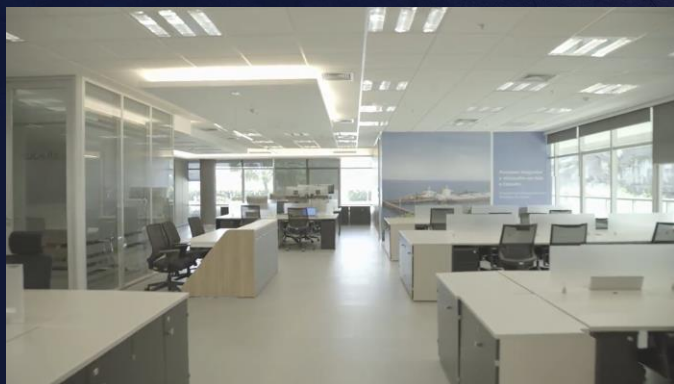
Vila da Serra BH
Shopping
5 km



Vila da Serra
Hotel Mercure
5 km

Ocupando a quarta posição entre os maiores mercados de escritórios corporativos do Brasil, o mercado de Belo Horizonte vem apresentando um movimento Flight-to-Quality e um deslocamento da região Centro para novas regiões, como Nova Lima, dada a existência de empreendimentos com maior qualidade técnica. Tal cenário favorece, diretamente, o Edifício Águas Claras devido às especificações técnicas e localização do imóvel. O Mercado Geral de Belo Horizonte apresentou terceiro aumento consecutivo de absorção bruta positiva, que registrou alta de 16,3% de março a agosto de 2023 frente ao mesmo período do ano anterior. Já a região de Nova Lima, que atualmente apresenta a 4º maior absorção dentre as regiões de Belo Horizonte, é responsável por apenas 7,0% da oferta total disponível do mercado geral com cerca de 50.850 m², e segue com boas perspectivas de crescimento.

FOTOS



ED. E-TOWER

Endereço

Rua Funchal, nº 418
São Paulo – SP

ABL Total

28.260 m²

Ocupação Total

91%

ABL Adquirida pelo BETW11

8.944 m²

Participação no Fundo

86,24%

ABL Efetiva

7.714 m²

Ocupação (BETW11)

87%

Prazo Médio Venc. Contratos

1,9 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Platinum Operations and
Maintenance



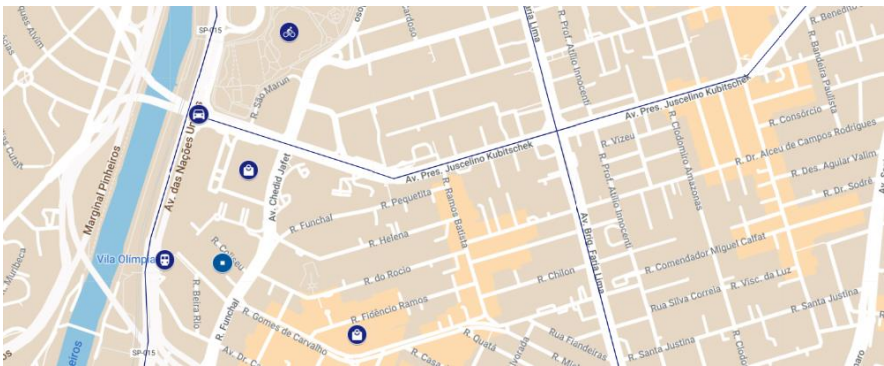
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



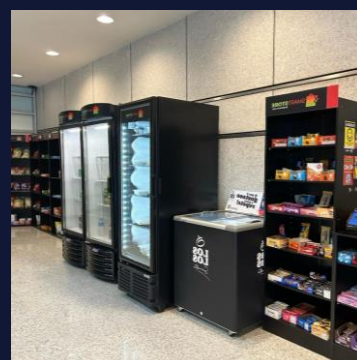
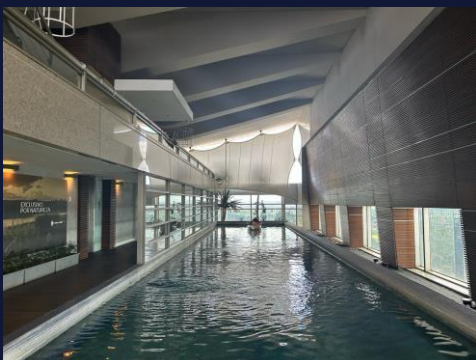
Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



Próximo às Av. das Nações
Unidas (Marginal
Pinheiros) e Av. Juscelino
Kubitschek



FOTOS



BROF11 NA MÍDIA

17/10/2024 fiis.com.br - BROF11 divulga dividendos de 0,92% ao mês; veja o valor

<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-divulga-dividend-yield-out-gb/>

27/09/2024 Suno - O que está acontecendo com os fundos imobiliários?

<https://www.suno.com.br/noticias/o-que-esta-acontecendo-fundos-imobiliarios-gb/>

27/09/2024 fiis.com.br - VINO11, BROF11 e SNEL11 estão entre destaques do Bom Dia FIIs (27/9)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-270924/>

26/09/2024 fiis.com.br - BROF11 pode pagar até 13,7% de dividendos; veja as projeções da gestora

<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-brof11-guidance-2025-gb/>

18/09/2024 fiis.com.br - HGRU11, GGRC11 e BROF11 estão entre destaques do Bom Dia FIIs (18/9)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-180924/>

GLOSSÁRIO

[Clique aqui](#) para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

CONTATO RI

bgrasset.com.br
ri@bgrasset.com.br

+55 11 3201-1000

No QR Code ao lado, você encontrará a página do Fundo, onde são disponibilizadas todas as informações, documentos e relatórios, incluindo o Regulamento e o Prospecto do Fundo.



BGR Asset Management Ltda.

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00
Avenida das Nações Unidas, nº 12.901
CENU Torre Oeste, 16º andar, Sala 1602
Brooklin Novo, CEP 04578-910, São Paulo – SP

Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.

DTVM

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, Torre Corcovado
Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ



Este material foi preparado pela BGR Asset Management Ltda. ("BGR"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela BGR para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A BGR não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela BGR. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a BGR acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A BGR não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. 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. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS. FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC. É recomendada a leitura cuidadosa do Formulário de Informações Complementares e regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE INVESTIR. ESTE FUNDO TEM MENOS DE 12 (DOZE) MESES. PARA AVALIAÇÃO DA PERFORMANCE DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO, É RECOMENDÁVEL A ANÁLISE DE, NO MÍNIMO, 12 (DOZE) MESES. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da BGR.