

BROF11

BRPR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00

Relatório Gerencial Mensal

Janeiro/2024

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,540/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,4%³
- A taxa de ocupação dos imóveis do portfólio permanece em 95,0%, com alta diversificação de inquilinos
- Renovação do contrato com a Radix Engenharia no Ed. Passeio Corporate por 5 anos a partir de fevereiro

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 31/01/2024

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.244,2	107,16	11.610.812	8.164
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
662,3	57,04	53,2%	860.377
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ⁴	Retorno YTD
0,540	11,4%	(10,2%)	(7,21%)
Número de Imóveis	ABL Total (m²)	Prazo médio de vincto. dos contratos	Vacância Física ⁵
2	91.791	7,0 anos	4,9%

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 BROFII.

MENSAGEM DO CONSULTOR

Caros investidores,

O principal destaque do mês de janeiro, conforme anunciado no Relatório Gerencial de Dezembro, foi a aquisição de parte do Edifício E-Tower (Escritórios AAA), localizado na região da JK em São Paulo. Essa transação foi estruturada por meio da criação do “BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” (BETW11), veículo no qual o Vendedor integralizou 8.944 m² de ABL do imóvel, e o BROF11 passou a ser detentor de 86,24% do Fundo através da compra de 100% das Cotas Seniores. Todo o detalhamento desta transação e seus desdobramentos estão descritos no Relatório Gerencial de Dezembro. Também reforçamos que todo o time de RI e gestão do BROF11 segue à disposição para eventuais dúvidas e esclarecimentos.

No mês de janeiro, o valor da cota do BROF11 apresentou uma variação negativa de 7,21%. Desde o IPO do BROF11, a variação do valor das cotas performou negativamente em 10,20%. Ao considerar o valor da cota ajustada pelos rendimentos, essa variação representou uma variação negativa de 1,18% no período. Para esse mês, o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,540/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,4%.

Vale destacar que o Resultado Líquido para Distribuição do BROF11 no mês de janeiro já foi impactado pelo recebimento dos dividendos do BETW11 no valor de R\$ 950 mil, bem como pela retenção para pagamento da primeira parcela do CRI no valor de R\$ 2,1 milhões.

O Fundo segue com taxa de ocupação média dos imóveis de 95%. 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.

Vale ressaltar também que a gestão do Fundo seguirá 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.

Aproveitamos também para comunicar que, a partir deste mês, lançamos oficialmente a nova marca e identidade visual da gestora, a BGR Asset Management. Temos o prazer em anunciar que somos agora uma empresa independente, mantendo a forte expertise imobiliária de nossa equipe.

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

BRPR Gestão de Recursos 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.

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 BRPR Gestão de Recursos, 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 criar 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 94,60%. 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.
- II. Foi celebrada a Renovação do contrato com a Radix Engenharia e Desenvolvimento de Software Ltda. (Setor 2, 14º Andar, com área de 2.096,85 m²). O início da vigência do novo contrato será a partir de 01/02/2024, por 60 meses.

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 Aditamento ao Contrato de Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras, cujo objeto foi a antecipação do pagamento anual de aluguel, que seria pago no primeiro dia útil de julho de 2024. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre janeiro e junho de 2024.

E-TOWER

- I. Reuniões realizadas com todos os ocupantes atuais para início de relacionamento comercial;
- II. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga (1.152,05 m²) e prospecção de novos inquilinos de qualidade para o edifício;
- III. O Imóvel segue com ocupação de 87,12%.

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

Destaca-se a seguir a atualização das principais obras referentes ao mês de janeiro:

- I. Instalação de *energy valves*, visando a eficiência energética do empreendimento, com redução do consumo de energia e melhor monitoramento via automação. Previsão de término em fevereiro.

ÁGUAS CLARAS

Não há atualizações.

CENÁRIO OPERACIONAL

E-TOWER

- I. Assembleia Geral Ordinária ocorrida em 06/02/2024, cuja pauta englobou os seguintes assuntos:
 - I. Aprovação das contas do exercício 2023;
 - II. Eleições de Síndico e Conselho consultivo – no qual foram incluídos os novos proprietários, inclusive o **BRPR E-Tower FII**;
 - III. Contratação da administradora Hersil para um período de 2 anos;
 - IV. Análise e aprovação da Previsão Orçamentária para 2024;
 - V. Aprovação das manutenções via saldo de encargos comuns, com as seguintes previsões:
 - I. Substituição dos quadros de comando dos Chillers;
 - II. Substituição de todas as câmeras de CFTV;
 - III. Troca de todas as gerenciadoras do sistema de automação;
 - IV. Incremento de sistema face id nas catracas;

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

20/02/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=607459&cvm=true>

01/02/2024 Comunicado ao Mercado – Informes de Rendimentos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=594003&cvm=true>

BETW11

28/02/2024 Relatório Gerencial Janeiro/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=610154&cvm=true>

19/02/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=606959&cvm=true>

19/02/2024 Ata da Assembleia Geral Extraordinária

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=607136&cvm=true>

19/02/2024 Regulamento do Fundo

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=607137&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	jan-24	Acumulado 2024	Desde IPO
Receita de Locação	7.741.462	7.741.462	84.986.197
Rendimentos Financeiros ¹	46.119	46.119	432.826
Total de Receitas	7.787.581	7.787.581	85.419.024
Despesas Imobiliárias	(141.168)	(141.168)	(2.440.241)
Despesas Operacionais	(661.278)	(661.278)	(8.888.815)
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.560.456)	(2.560.456)	(2.560.456)
Total de Despesas	(3.362.903)	(3.362.903)	(13.889.512)
Lucro (Prejuízo) do Período	4.424.678	4.424.678	71.529.511
Ajuste ao Valor Justo	-	-	(1.570.000)
Ajuste para Distribuição do Resultado	(1.277.970)	(1.277.970)	382.258
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	745.712	745.712	(3.421.975)
Despesas Financeiras (Contábil)	2.560.456	2.560.456	2.560.456
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.452.877	6.452.877	69.480.251
Número de cotas	11.610.816	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,556	R\$ 0,556	R\$ 5,984

DRE (Caixa)	jan-24	Acumulado 2024	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.452.877	6.452.877	69.480.251
Receitas Provisionadas	2.273.519	2.273.519	1.499.824
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.088.510)	(2.088.510)	(2.088.510)
Dividendos BETW11	950.000	950.000	950.000
Resultado Líquido para Distribuição	7.587.887	7.587.887	69.841.565
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,654	0,654	6,015
Resultado Retido (Período)	1.318.048	1.318.048	3.305.244
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	3.305.244	3.305.244	3.305.244

Rendimento Anunciado	6.269.838	6.269.838	66.536.321
Rendimento por Cota	0,540	0,540	5,731

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Receitas Provisionadas

Na linha de receitas provisionadas, o principal impacto corresponde ao pagamento no valor de R\$ 1,6 milhões referente ao Aditamento ao Contrato de Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras , visando a antecipação de aluguéis referentes ao período julho de 2023 a junho de 2024, que seriam pagos em uma única parcela postecipada anual em julho de 2024, conforme cronograma divulgado no último relatório.

VISÃO ANALÍTICA

2. Despesas Financeiras (Caixa)

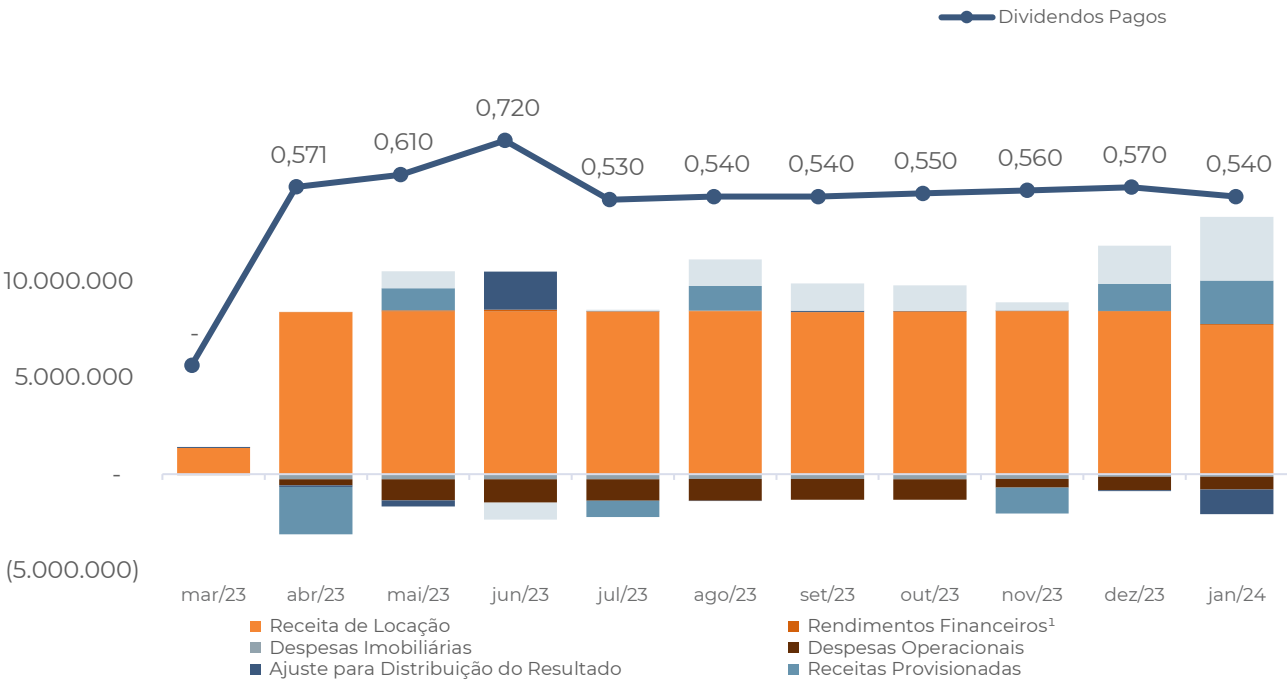
O valor de R\$ 2,1 milhões na linha de Despesas Financeiras (Caixa), refere-se ao pagamento da primeira parcela mensal (juros e correção monetária) do CRI de R\$ 216 milhões emitido em janeiro para a aquisição das cotas seniores do BETW11, conforme detalhado no último relatório.

3. Dividendos BETW11

O valor de R\$ 950 mil corresponde a primeira distribuição de dividendos do BETW11, fundo em que o BROF11 é proprietário de 100% das cotas seniores, conforme transação detalhada no último relatório.

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de fevereiro (competência janeiro) a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,540/cota (*dividend yield* anualizado 11,4%), em linha com a projeção mensal para o ano de 2024 conforme divulgada anteriormente pela Gestão.



¹ Rendimentos obtidos em aplicações financeiras e/ou valores mobiliários, provenientes dos recursos em caixa.

VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

Com a conclusão da transação do Edifício E-Tower, a gestão divulga abaixo a projeção de distribuição de dividendos para 2024 já considerando os impactos abaixo descritos:

- I. Antecipação dos aluguéis da Vale referente ao período julho de 2023 a junho de 2024, que seriam pagos em uma única parcela postecipada anual em julho de 2024, conforme divulgado no Relatório Gerencial de Novembro;
- II. Efeito da carência Caixa Econômica Federal em 2024, conforme cronograma divulgado no Relatório Gerencial de Novembro;
- III. Distribuição de dividendos do BETW11, não considerando nenhuma nova locação e alteração de valores de aluguéis em 2024;
- IV. Pagamentos mensais de juros e correção monetária do CRI.

É importante destacar também que, com o fim da carência da caixa, cujo impacto em 2024 é de R\$ 16.901.858 e em 2025 de R\$ 2.257.879, o BROF11 voltará a receber normalmente esses valores, resultando num aumento mensal médio de aproximadamente R\$0,13 por cota nos dividendos.

Vale ressaltar que a projeção mencionada considera 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 BROF11. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

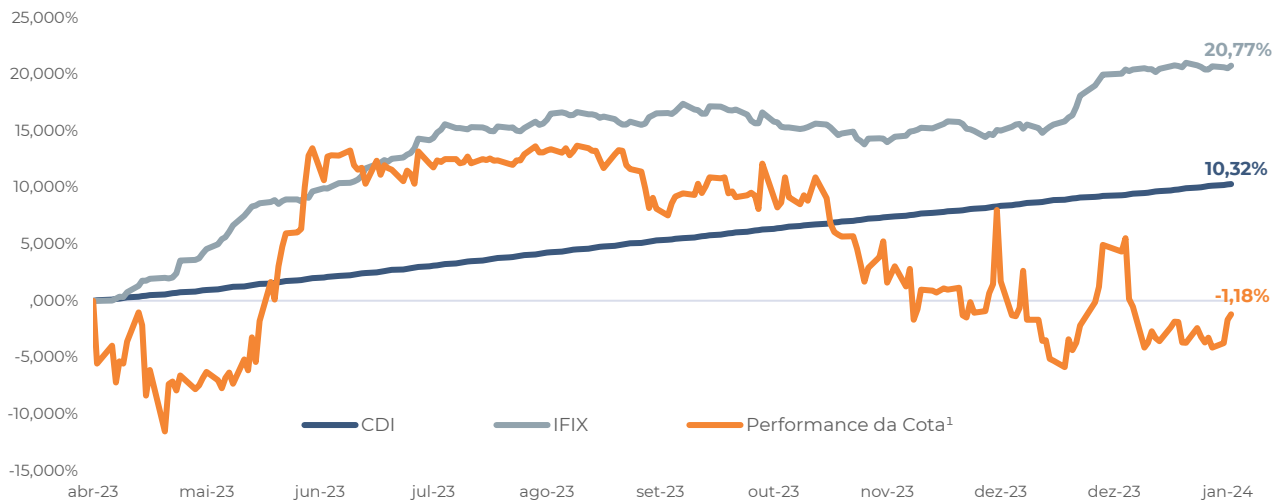
competência	dez-23		jan-24		fev-24		mar-24		abr-24		mai-24		jun-24		jul-24		ago-24		set-24		out-24		nov-24	
Pagamento	jan-24		fev-24		mar-24		abr-24		mai-24		jun-24		jul-24		ago-24		set-24		out-24		nov-24		dez-24	
Limite Inferior (Cenário Base)	R\$	0,55	R\$	0,54	R\$	0,54	R\$	0,54	R\$	0,54	R\$	0,54	R\$	0,34	R\$	0,27	R\$	0,28	R\$	0,29	R\$	0,28	R\$	0,31
Limite Superior (Cenário Base)	R\$	0,59	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,38	R\$	0,31	R\$	0,32	R\$	0,33	R\$	0,32	R\$	0,35
Dividendo Médio Linearizado (2024)	R\$	0,44																						
Valor da Cota (21/02/2024)	R\$	58,00																						
Dividend Yield Anualizado	9,06%																							

VISÃO ANALÍTICA

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	jan-24	Acumulado 2024	Desde IPO
Performance da cota (BROFI) ¹	-7,21%	-7,21%	-10,20%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	-5,84%	-5,84%	-1,18%
IFIX	0,67%	0,67%	20,77%
CDI	0,97%	0,97%	10,32%

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

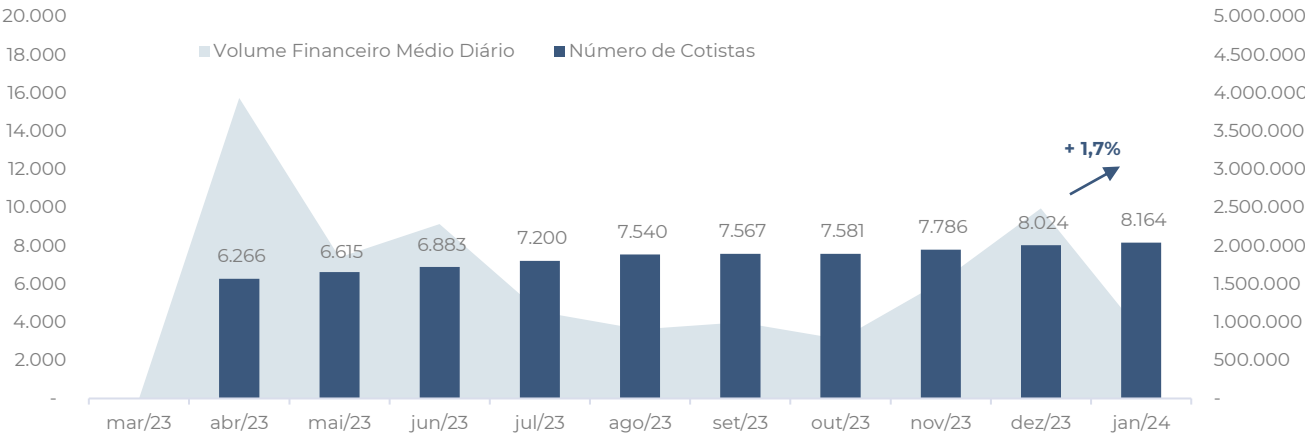


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 31/01/2024.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
jan-24	Acumulado 2024	Desde IPO
860.377	860.377	1.604.840



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	219,2
LTV	15,1%

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de janeiro era R\$ 1.244,2 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
Ajuste ao Valor Justo de Propriedades	-1,6	-0,14
Lucros/Prejuízos acumulados	11,3	0,98
Patrimônio Líquido	1.244,2	107,16

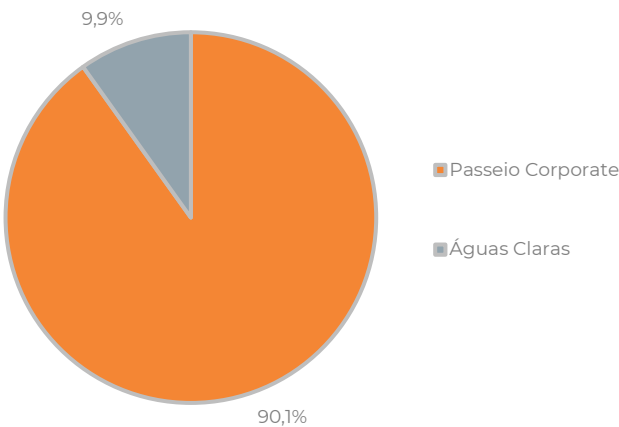
PORTFÓLIO BROFII



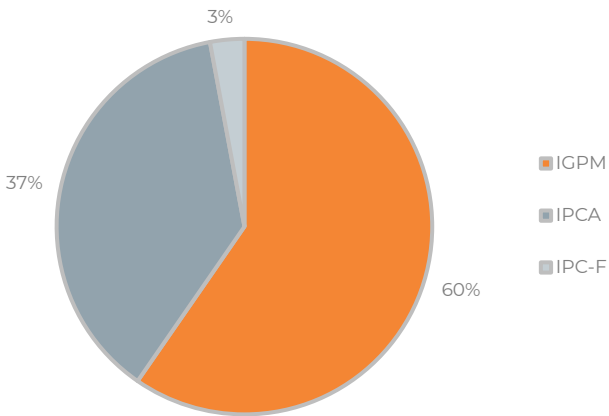
O portfólio do BROFII é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m² de ABL próprio.

Ativos	Estado	ABL	Participação no Ativo	Ocupação (%)	Valor de Avaliação (R\$ milhões)
Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	94,60%	1.189,40
Águas Claras	MG	8.932	100,00%	100,00%	43,10
Total		91.791		95,13%	1.232,50

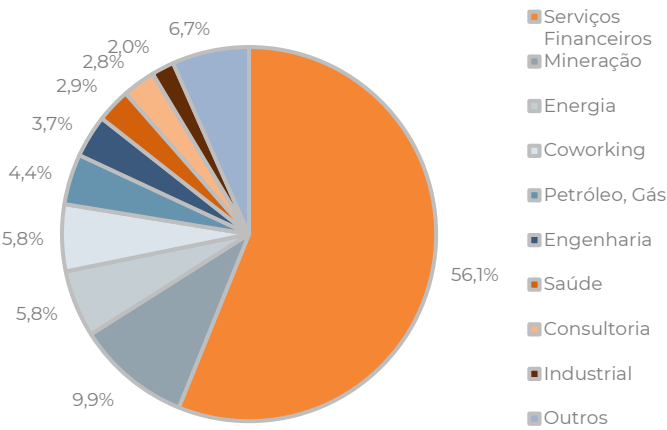
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



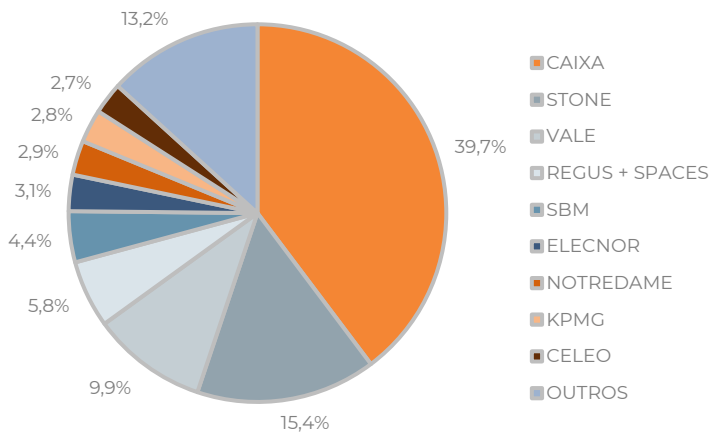
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)

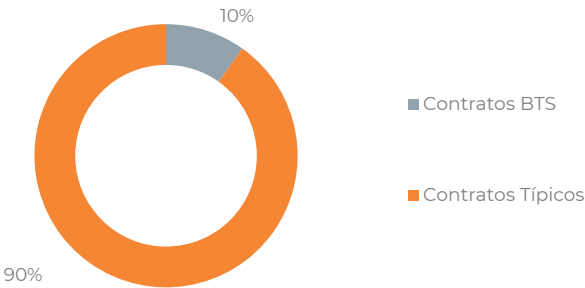


Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

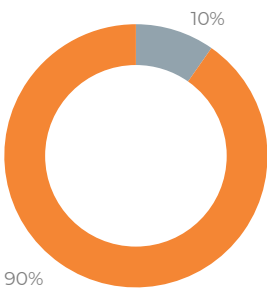


PORTFÓLIO BROFII

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



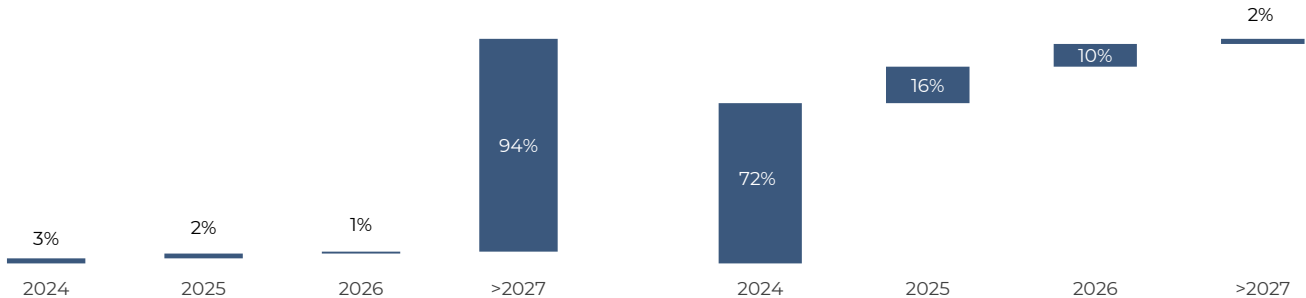
Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)



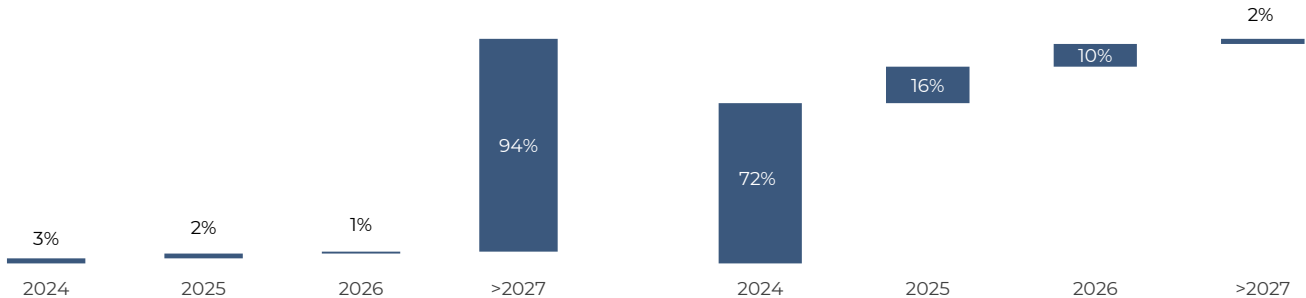
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	7,0 anos

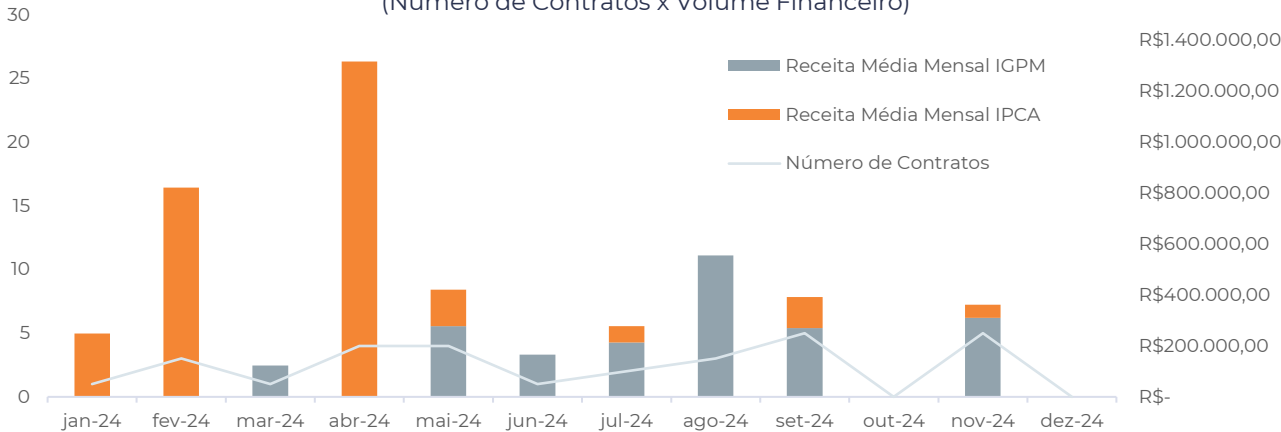
Cronograma de Vencimento dos
Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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

94,6%

Prazo Médio Venc. Contratos

7,1 Anos

Aquisição

2023

Construção

2016

Certificações

LEED Gold Core and Shell Development

I-REC

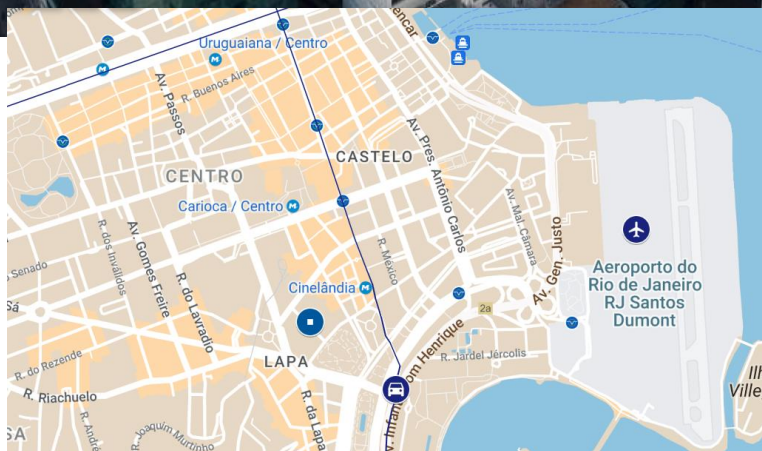
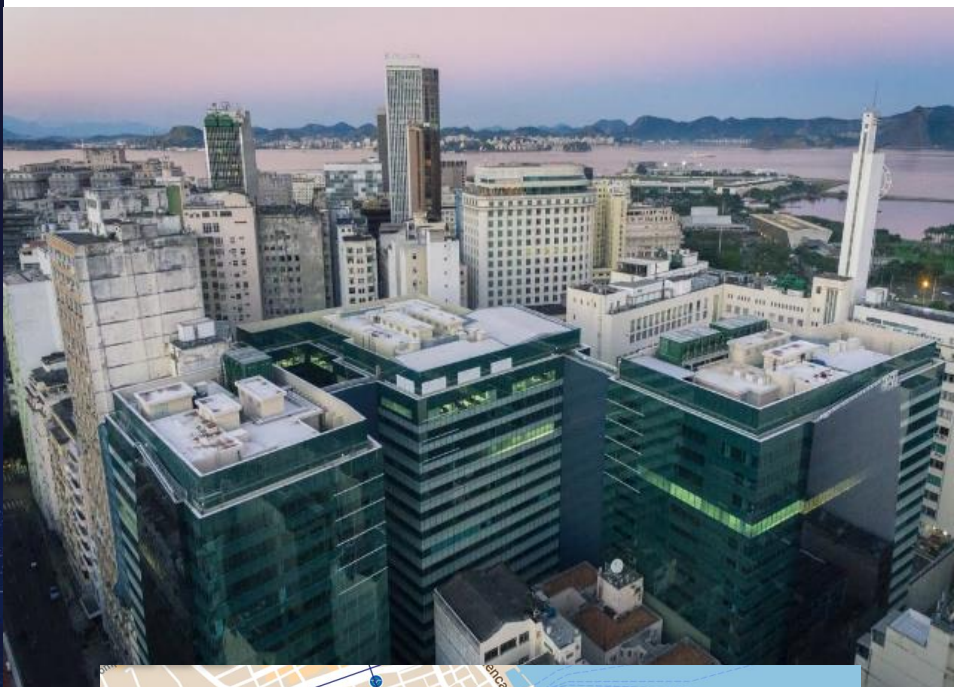
Prêmio Master Imobiliário – Locações

Profissional 2019



BRPR Gestão de Recursos Ltda.

Relatório Mensal JANEIRO/2024



Aeroporto
Santos Dumont
2,4 km



Estação de
Metrô Cinelândia
50 m



Próximo às Av. Rio
Branco e Infante
Dom Henrique

O mercado de escritórios corporativos do Rio de Janeiro, segundo maior do Brasil, fechou o ano de 2023 com a taxa de vacância de 29%. A absorção líquida positiva verificada no ano, totalizando 13.200 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.

EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS

Endereço

Av. de Ligação, nº 1.809
Nova Lima - MG

ABL

8.932 m²

Ocupação

100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,4 anos

Aquisição

2023

Construção

2010

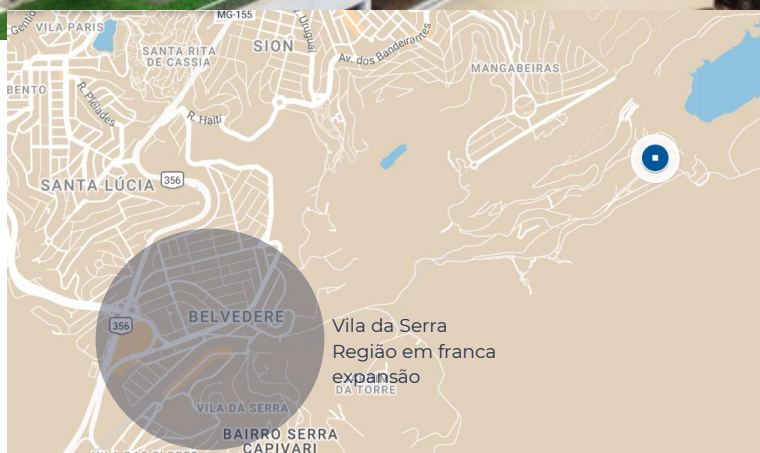
Certificações

LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



BRPR Gestão de Recursos Ltda.

Relatório Mensal JANEIRO/2024



Centro de Belo Horizonte
9 km



Vila da Serra BH Shopping
5 km



Vila da Serra Hotel Mercure
5 km

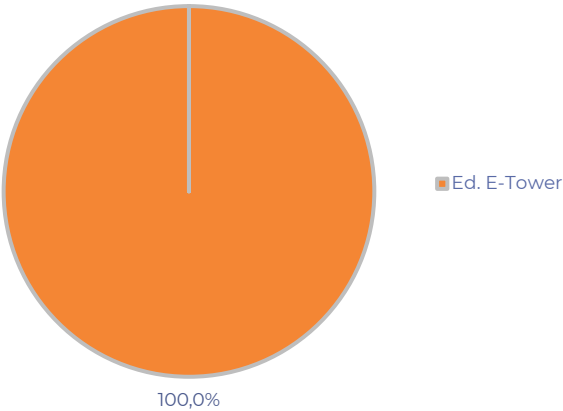
Ocupando a quarta posição entre os maiores mercados de escritórios corporativos do Brasil, o mercado de Belo Horizonte vem apresentando um movimento Flight-to-Quality e um deslocamento da região Centro para novas regiões, como Nova Lima, dada a existência de empreendimentos com maior qualidade técnica. 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.

PORTFÓLIO BETW11

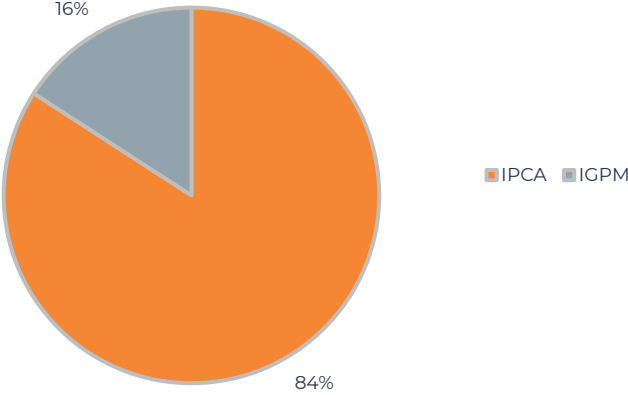


O portfólio do BETW11 é composto por participação em 1 imóvel comercial, totalizando 8,9 mil m² de ABL próprio.

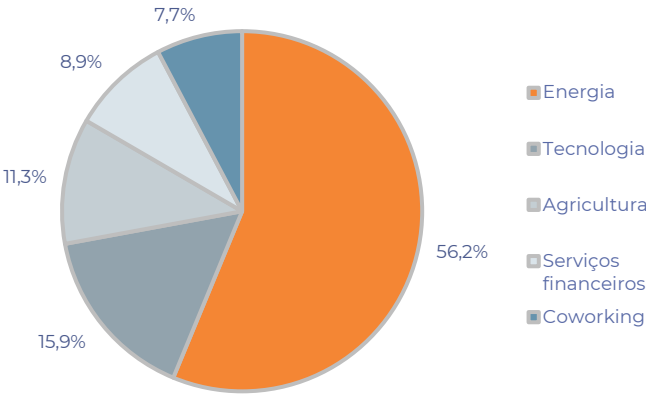
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



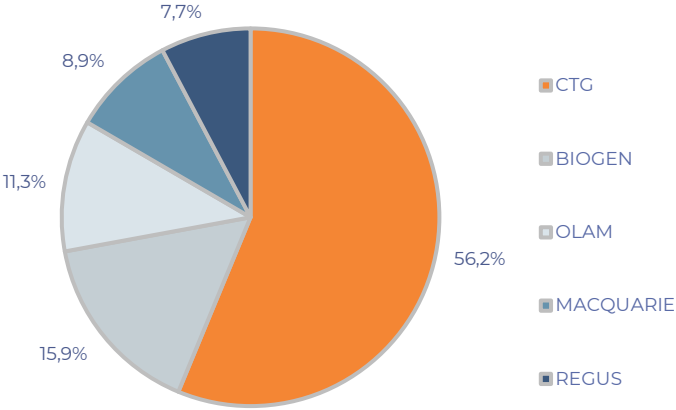
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

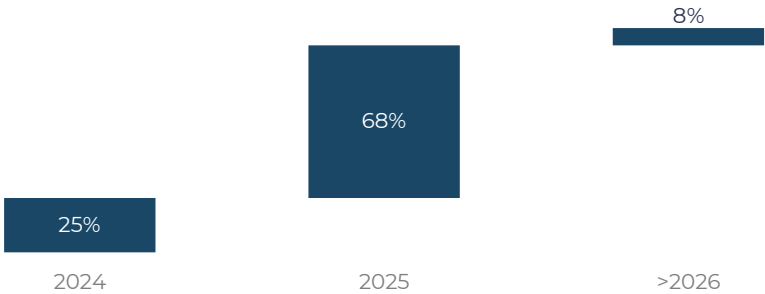


PORTFÓLIO BETW11

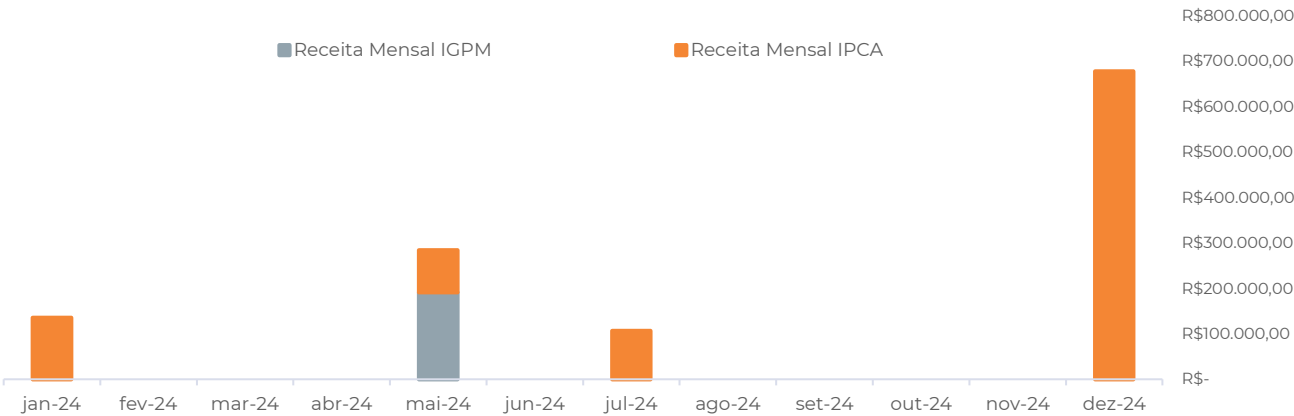
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	1,5 anos

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



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



ED. E-TOWER

BRPR Gestão de Recursos Ltda.
Relatório Mensal **JANEIRO/2024**



Endereço

Rua Funchal, nº 418
São Paulo – SP

ABL Total

28.260 m²

Ocupação Total

91%

ABL Adquirida pelo BETW11

8.944 m²

Ocupação (BETW11)

87%

Prazo Médio Venc. Contratos

1,5 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Silver Operations and
Maintenance



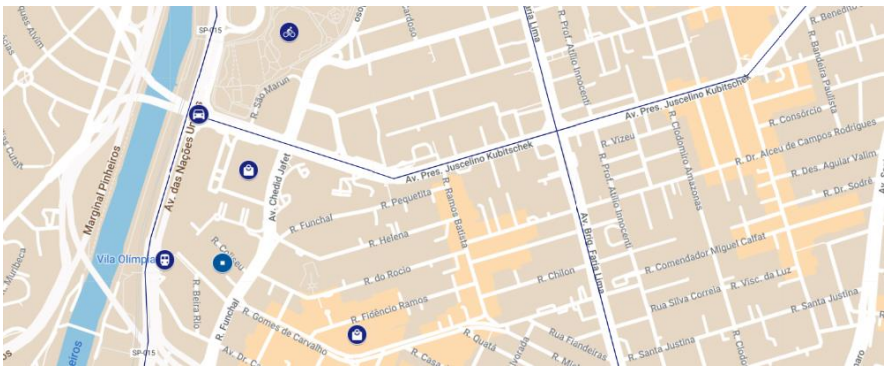
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



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



BROF11 NA MÍDIA

22/02/2024 Brazil Journal – A nova gestora dos ex-CEO e CFO da BR Properties

<https://braziljournal.com/a-nova-gestora-dos-ex-ceo-e-cfo-da-br-properties/>

21/02/2024 fiis.com.br – CPTS11, PVB11 e BROF11 são os destaques do Bom Dia FIIs (21/02)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-21-02-24-jvj/>

20/02/2024 fiis.com.br – BROF11: fundo imobiliário anuncia dividendos de 11,65% ao ano

<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-brof11-dividendos-fevereiro-2024-jvj/>

30/01/2024 fiis.com.br – BROF11 lidera altas no penúltimo dia do mês; IFIX tem queda leve

<https://fiis.com.br/noticias/brof11-lidera-altas-penultimo-dia-ifix-cai-fc/>

19/01/2024 fiis.com.br – BROF11 esclarece dívida e compra de ativo premium em São Paulo; entenda

<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-brof11-explica-divida-aquisicao-gb/>

18/01/2024 fiis.com.br – CPTS11, BRCO11 e BROF11 são os destaques do Bom Dia FIIs (18/01)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-18-01-24-jvj/>

17/01/2024 fiis.com.br - BROF11: fundo imobiliário aumenta dividendos pelo 3º mês seguido; Veja o valor

<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-brof11-dividendos-janeiro-2024-jvj/>

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.



BRPR Gestão de Recursos 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 BRPR Gestão de Recursos Ltda. ("BRPR Gestão de Recursos"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela BRPR Gestão de Recursos 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 BRPR Gestão de Recursos 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 BRPR Gestão de Recursos. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a BRPR Gestão de Recursos 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 BRPR Gestão de Recursos 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 BRPR Gestão de Recursos.