

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00

Relatório Gerencial Mensal

Abril/2024

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,540/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,7%³
- A taxa de ocupação dos imóveis do portfólio permanece em 95,4%, com alta diversificação de inquilinos
- Renovação do contrato com a Biogen no Ed. E-Tower por 60 meses a partir de maio/2024

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/04/2024

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.242,1	106,98	11.610.812	7.764
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
644,7	55,53	51,9%	1.472.035
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ⁴	Retorno YTD
0,540	11,7%	(12,58%)	(9,66%)
Número de Imóveis	ABL Total (m ²)	Prazo médio de vincto. dos contratos	Vacância Física ⁵
2	91.791	6,9 anos	4,6%

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

BGR Asset Management Ltda.
Relatório Mensal **ABRIL/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 maio (competência abril), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,540/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 11,7%, e em linha com a projeção mensal para o ano de 2024 conforme divulgada anteriormente pela Gestão. Vale destacar também que o Fundo ainda possui uma Reserva de Lucro de R\$ 3,4 milhões (aproximadamente R\$0,29 por cota).

O valor da cota do BROF11 apresentou uma variação negativa de 4,26% no mês de abril, acompanhando a variação de outros Fundos Imobiliários de tijolo e do IFIX, que neste mês apresentou variação negativa de 0,77%. A Gestão atribui essa tendência negativa ao contexto macroeconômico, marcado pela desaceleração nos cortes da taxa básica de juros (Selic) e por um cenário global mais desafiador.

O Fundo segue com taxa de ocupação média dos imóveis de 95,4%. 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.

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.

Aproveitamos também para comunicar que, além da nova marca e identidade visual utilizadas desde o início do ano, em abril publicamos o novo site da BGR Asset Management, com novas funcionalidades e ferramentas pensadas para o cotista.

Acesse o novo 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 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 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 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, referente ao período de competência de julho de 2023 a junho de 2024. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre janeiro e junho de 2024;
- III. Início das negociações a respeito da antecipação (mensalização) 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.

E-TOWER

- I. Foi celebrada a Renovação do contrato com a Biogen Brasil Produtos Farmacêuticos Ltda. (Biogen) (Salas 701 e 702, 7º andar, com 1.176,73 m²). O início da vigência do novo contrato será a partir de 01/05/2024, por 60 meses.
- 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

Não há atualizações.

ÁGUAS CLARAS

Não há atualizações.

CENÁRIO OPERACIONAL

E-TOWER

Não há atualizações.

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

17/05/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=665125&cvm=true>

15/05/2024 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=663812&cvm=true>

10/05/2024 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=656937&cvm=true>

08/05/2024 Comunicado ao Mercado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=656046&cvm=true>

BETW11

17/05/2024 Relatório Gerencial Abril/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=665243&cvm=true>

16/05/2024 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=664388&cvm=true>

15/05/2024 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=663813&cvm=true>

10/05/2024 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=656935&cvm=true>

18/04/2024 Fato Relevante

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=642373&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	abr-24		Acumulado 2024		Desde IPO	
Receita de Locação	7.721.598		30.612.826		107.857.560	
Rendimentos Financeiros ¹	41.160		172.470		559.178	
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.000.000		1.950.000		1.950.000	
Total de Receitas	8.762.758		32.735.296		110.366.738	
Despesas Imobiliárias	(195.087)		(705.801)		(3.004.874)	
Despesas Operacionais	(689.668)		(2.640.232)		(10.867.769)	
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.147.152)		(10.098.926)		(10.098.926)	
Total de Despesas	(3.031.907)		(13.444.959)		(23.971.568)	
Lucro (Prejuízo) do Período	5.730.851		19.290.337		86.395.170	
Ajuste ao Valor Justo	-		-		(1.570.000)	
Ajuste para Distribuição do Resultado	9.395		43.480		1.703.707	
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	847.821		3.206.370		(961.317)	
Despesas Financeiras (Contábil)	(48.440)		5.814.824		5.814.824	
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.539.626		28.355.010		91.382.384	
Número de cotas	11.610.813		11.610.812		11.610.812	
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$	0,563	R\$	2,442	R\$	7,870

DRE (Caixa)	abr-24		Acumulado 2024		Desde IPO	
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.539.626		28.355.010		91.382.384	
Receitas Provisionadas	1.213.521		4.859.839		4.086.143	
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.000.000)		(1.950.000)		(1.950.000)	
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.193.115)		(8.645.443)		(8.645.443)	
Dividendos BETW11 (Caixa)	1.000.000		3.900.000		3.900.000	
Resultado Líquido para Distribuição	5.560.032		26.519.406		88.773.085	
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,479		2,284		7,646	
Resultado Retido (Período)	(709.806)		1.440.052		3.427.248	
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	3.427.248		3.427.248		3.427.248	

Rendimento Anunciado	6.269.838	18.809.515	79.075.998
Rendimento por Cota	0,540	1,620	6,811

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Receitas Provisionadas

Na linha de receitas provisionadas, o principal impacto corresponde ao pagamento no valor de R\$ 1,7 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 relatório gerencial de dezembro de 2023.

VISÃO ANALÍTICA

2. Despesas Financeiras (Caixa)

O valor de R\$ 2,2 milhões na linha de Despesas Financeiras (Caixa), refere-se ao pagamento da quarta 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)

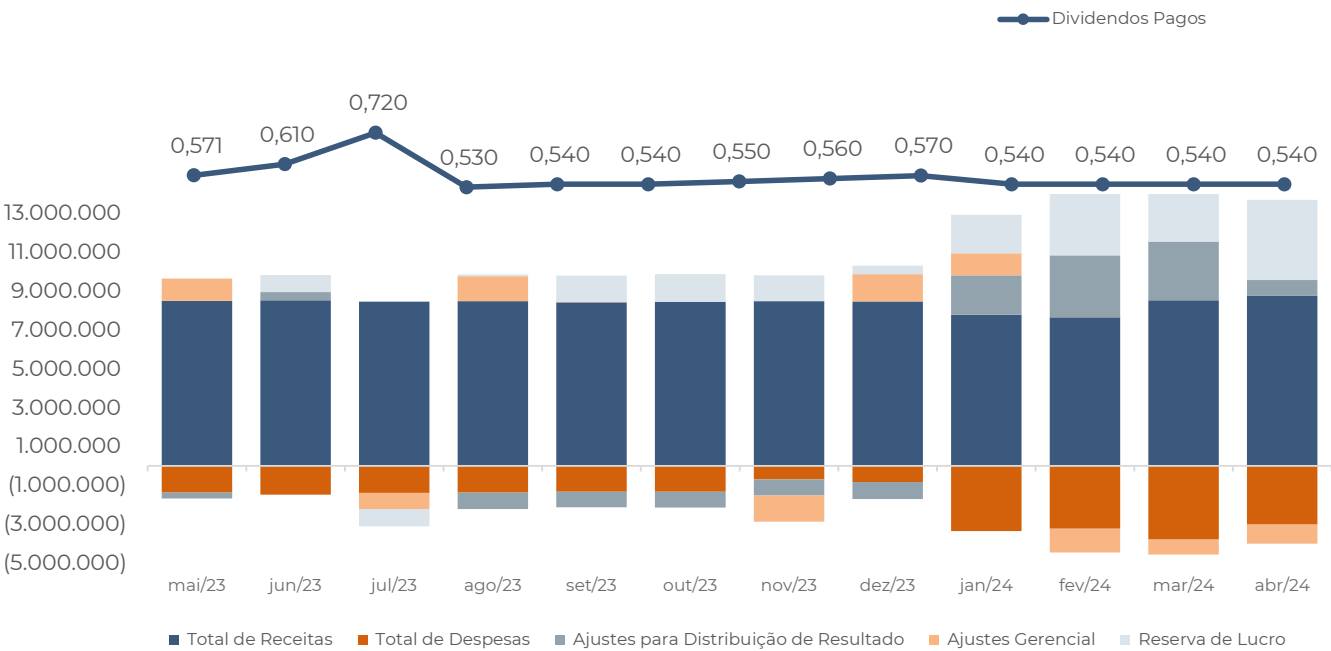
Ajuste contábil referente a terceira distribuição de dividendos do BETW11 (fundo em que o BROF11 é proprietário de 100% das cotas seniores) no valor de R\$1.000.000. Esse ajuste é necessário uma vez que esses dividendos já haviam sido contabilizados na distribuição de rendimentos do BROF11 do mês anterior.

4. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 1.000.000 corresponde a quarta distribuição de dividendos do BETW11.

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de maio (competência abril) a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,540/cota (dividend yield anualizado 11,7%), em linha com a projeção mensal para o ano de 2024.



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

VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

2024

A gestão divulga abaixo a projeção de distribuição de dividendos para 2024 revisitada. A melhora na projeção de distribuição de dividendos no segundo semestre se deve em função de reajustes de aluguéis positivos e novas locações ocorridas até o momento. Além disso, também foram considerados os impactos abaixo, já descritos anteriormente:

- 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.

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\$ 0,54	R\$ 0,40	R\$ 0,40	R\$ 0,40	R\$ 0,31	R\$ 0,33
Projeção Limite Superior	R\$ 0,59	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,58	R\$ 0,44	R\$ 0,44	R\$ 0,44	R\$ 0,35	R\$ 0,37
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0,57	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54	R\$ 0,54						

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,46
Valor da Cota (20/05/2024)	R\$ 56,40
Dividend Yield Anualizado	9,9%

A gestão apresenta também uma segunda projeção em que é considerada a mensalização 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.

A gestão informa que já iniciou negociações a respeito da antecipação (mensalização) do aluguel anual da Vale referente ao ano de 2025, e manterá os cotistas informados sobre eventuais desdobramentos.

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							

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,49
Valor da Cota (20/05/2024)	R\$ 56,40
Dividend Yield Anualizado	10,5%

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

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 (20/05/2024)	R\$ 56,40											
Dividend Yield Anualizado	11,6%											

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 BROF11. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

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.

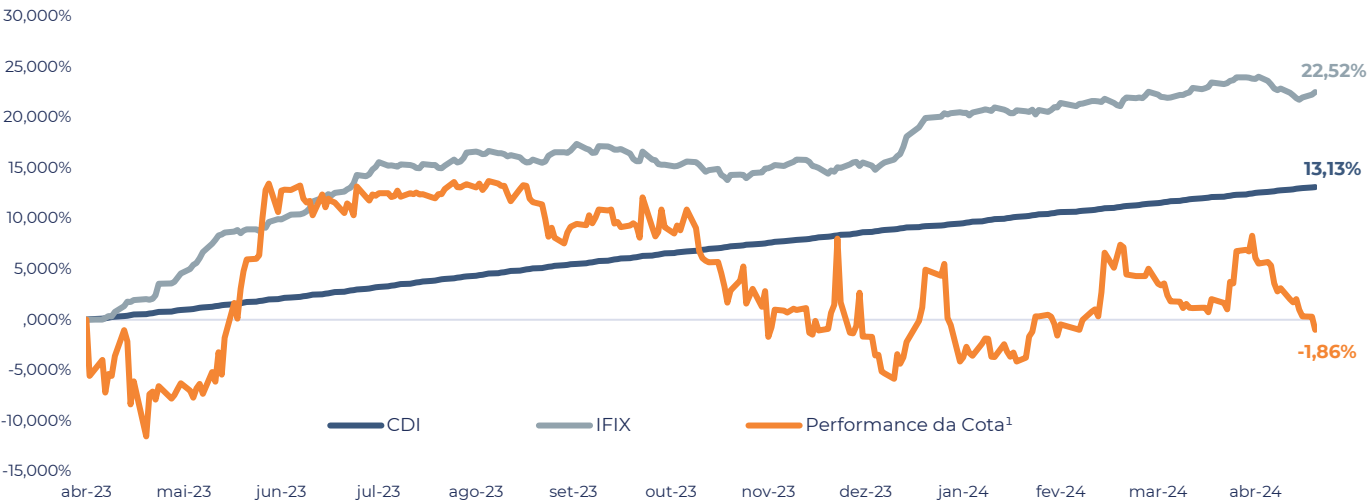
Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre 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

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	abr-24	Acumulado 2024	Desde IPO
Performance da cota (BROF11) ¹	-4,26%	-9,66%	-12,58%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	-2,98%	-5,67%	-1,01%
IFIX	-0,77%	2,12%	22,52%
CDI	0,89%	3,53%	13,13%

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

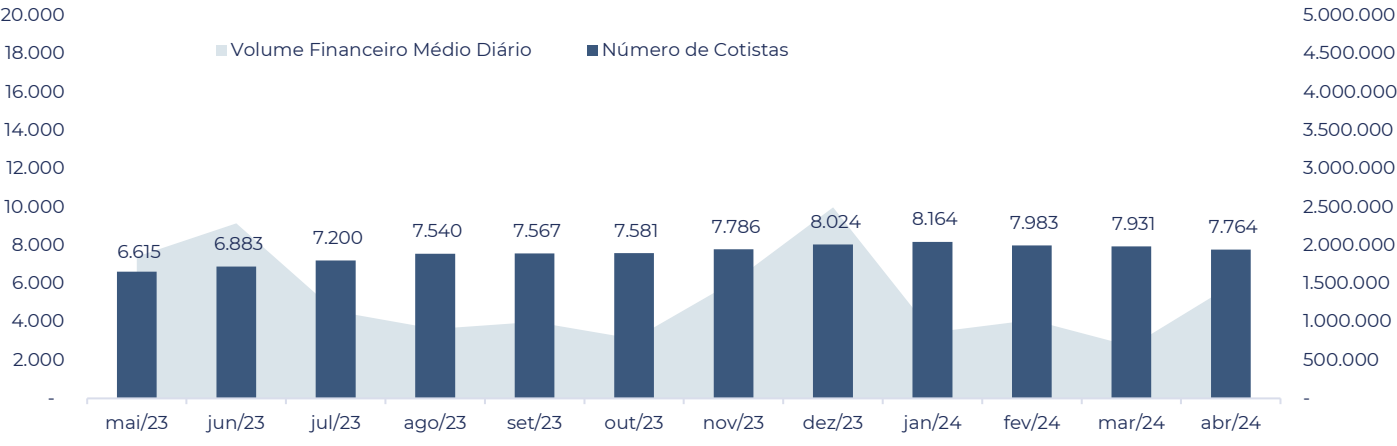


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 30/04/2024.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
abr-24	Acumulado 2024	Desde IPO
1.472.035	1.019.480	1.483.763



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	221,8
LTV	15,3%

Nota: O saldo devedor de R\$ 221,8 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de abril, no valor de R\$ 2,2 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 1.242,1 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	7,7	0,67
Patrimônio Líquido	1.242,1	106,98

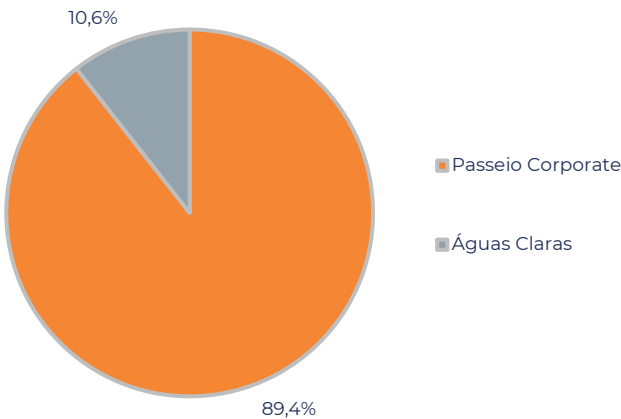
PORTFÓLIO BROFII



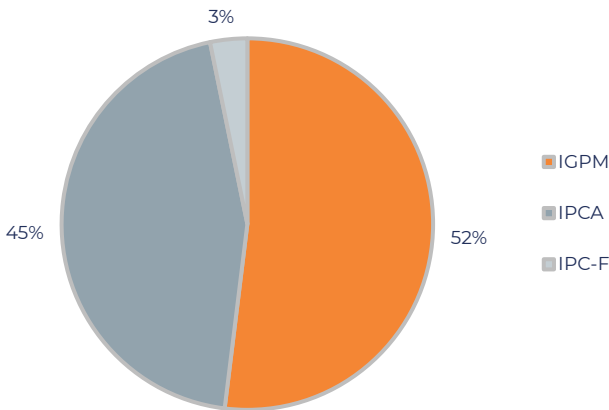
O portfólio do BROFII é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m² de ABL próprio.

Ativos	Estado	ABL	Participação no Ativo	Ocupação (%)	Valor de Avaliação (R\$ milhões)
Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	94,86%	1.189,40
Águas Claras	MG	8.932	100,00%	100,00%	43,10
Total		91.791		95,36%	1.232,50

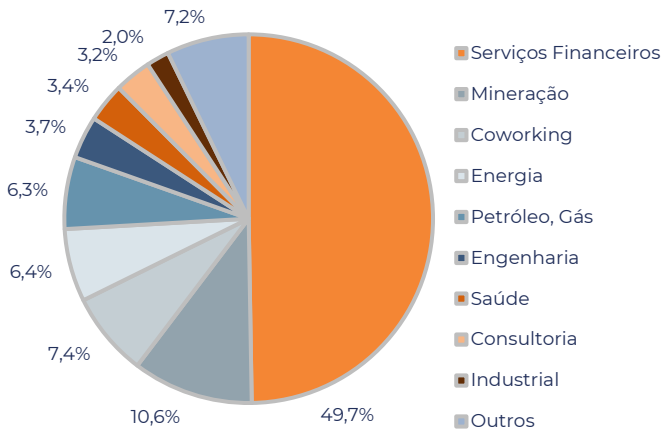
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



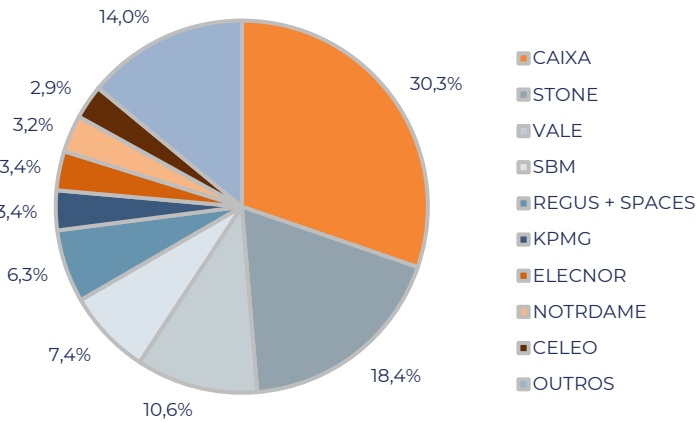
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)

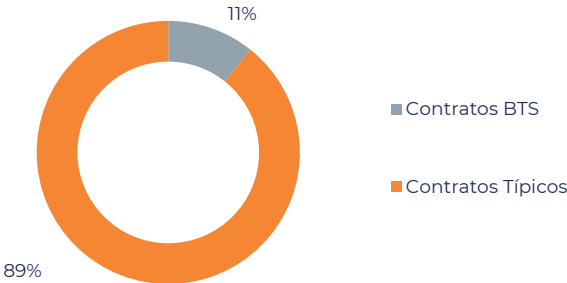


Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

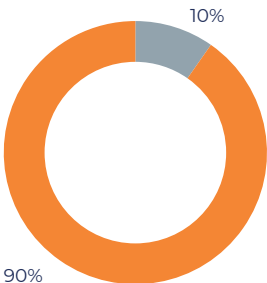


PORTFÓLIO BROFII

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



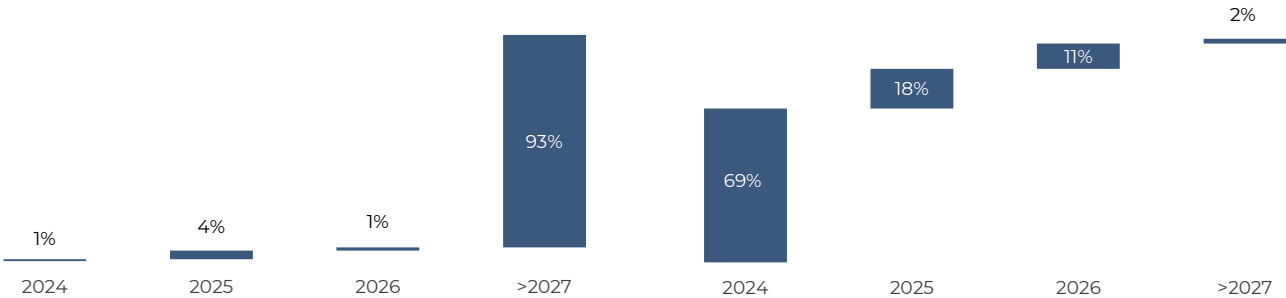
Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)



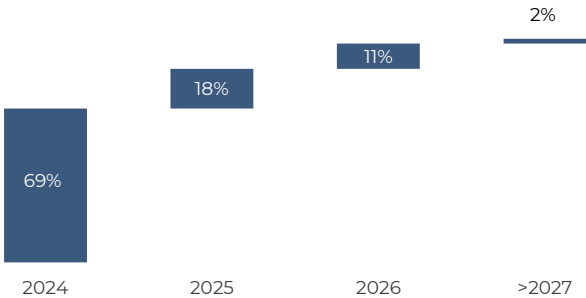
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	6,9 anos

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

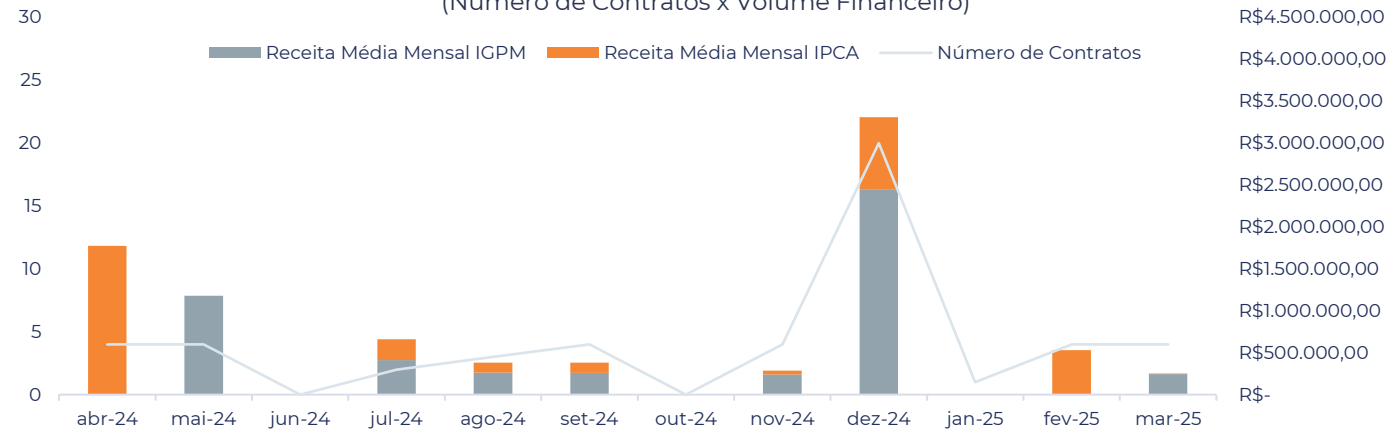


Cronograma de Revisional do 3º
Ano dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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

Receita Média Mensal IGPM Receita Média Mensal IPCA Número de Contratos



PASSEIO
CORPORATE

Endereço

Rua do Passeio, nº 38
Rio de Janeiro – RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação

94,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

7,0 Anos

Aquisição

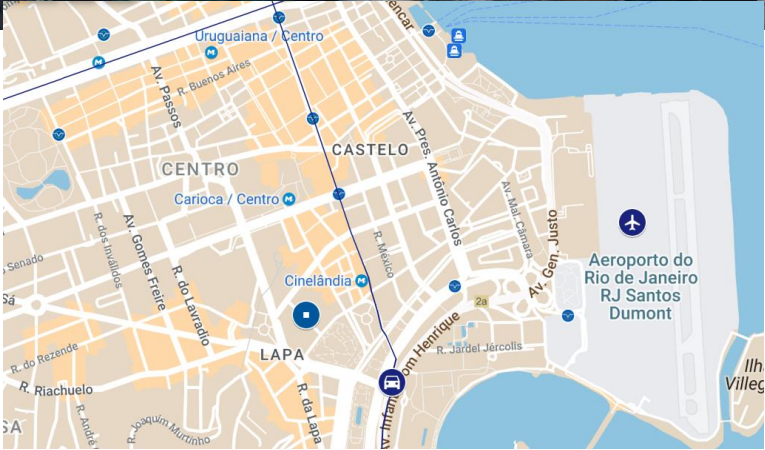
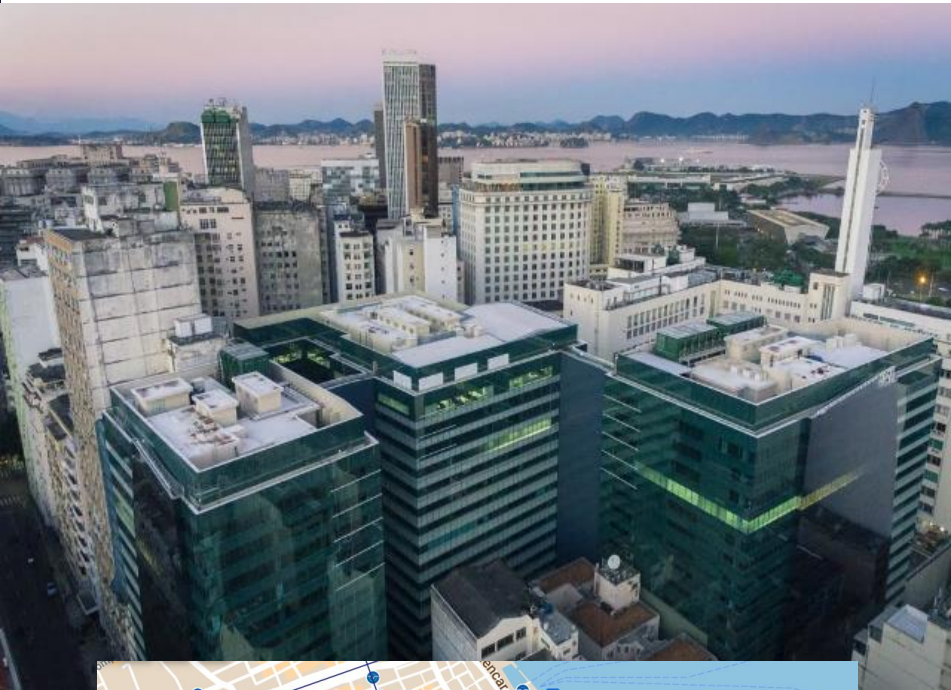
2023

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 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

6,1 anos

Aquisição

2023

Construção

2010

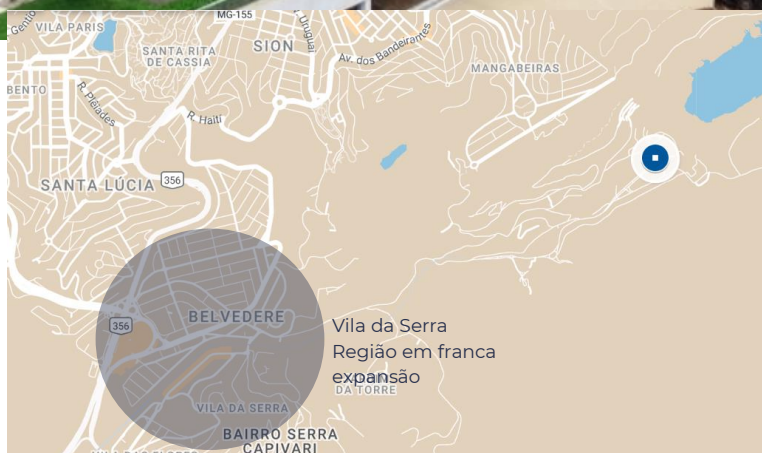
Certificações

LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal ABRIL/2024



Centro de Belo Horizonte
9 km



Vila da Serra BH Shopping
5 km



Vila da Serra Hotel Mercure
5 km

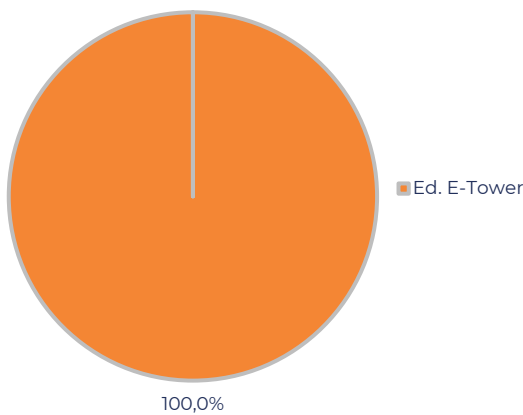
Ocupando a quarta posição entre os maiores mercados de escritórios corporativos do Brasil, o mercado de Belo Horizonte vem apresentando um movimento Flight-to-Quality e um deslocamento da região Centro para novas regiões, como Nova Lima, dada a existência de empreendimentos com maior qualidade técnica.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

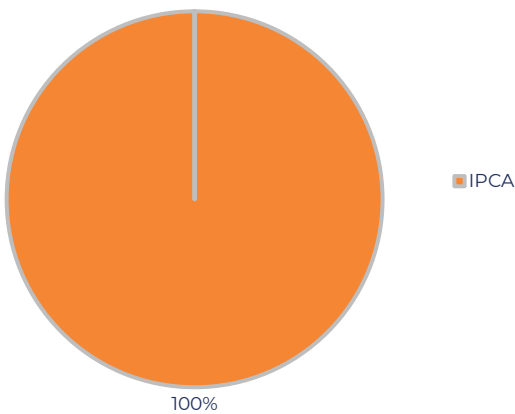


O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel comercial, totalizando 8,9 mil m² de ABL próprio.

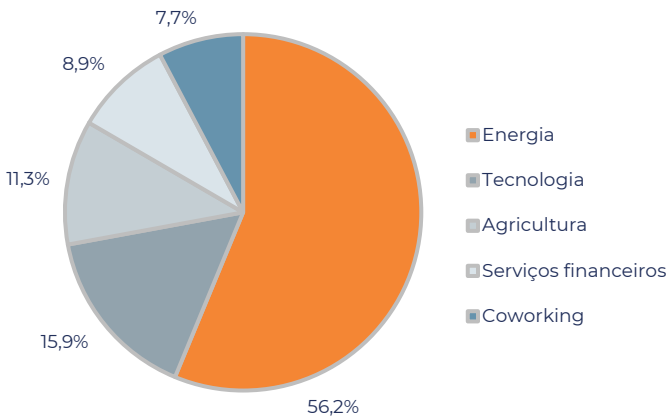
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



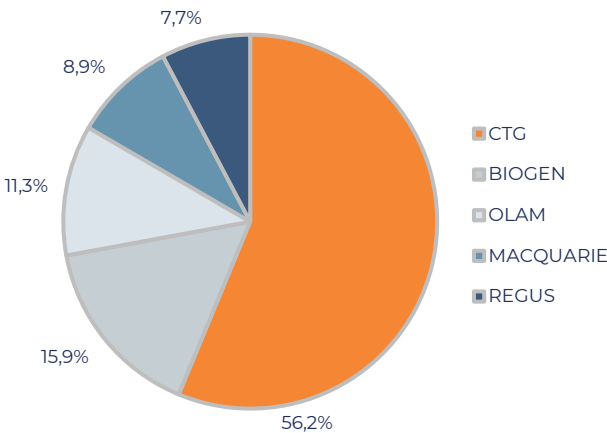
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

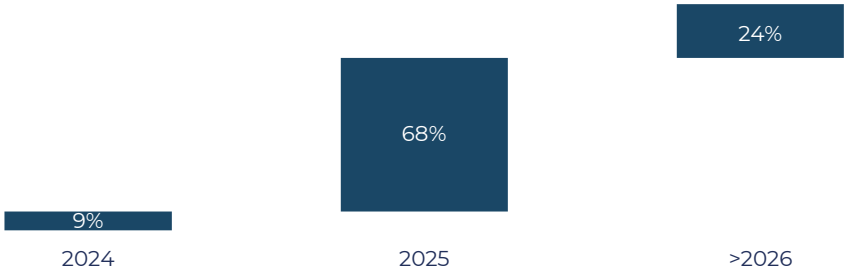


PORTFÓLIO BETW11

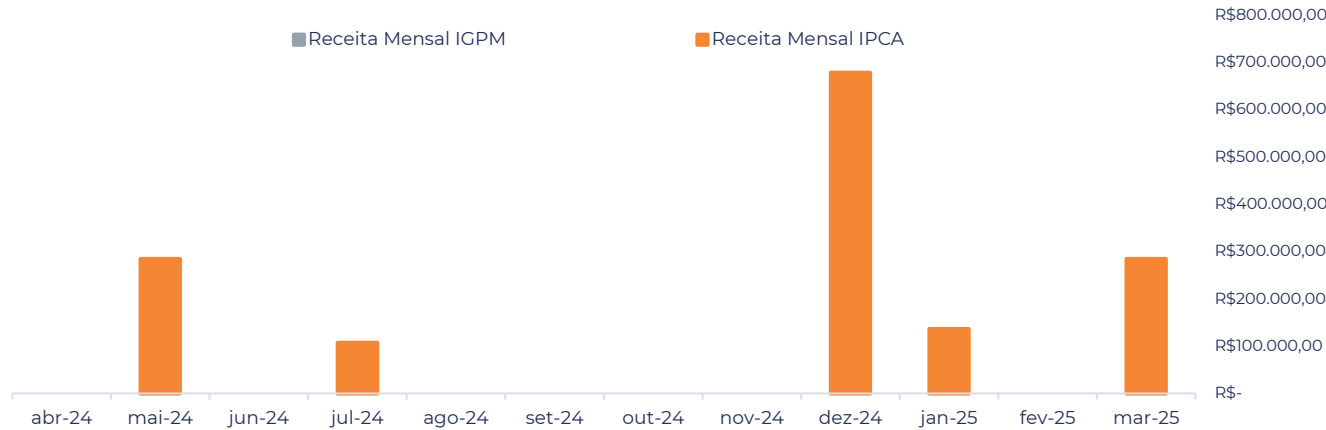
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	2,0 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

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

2,0 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Silver Operations and
Maintenance



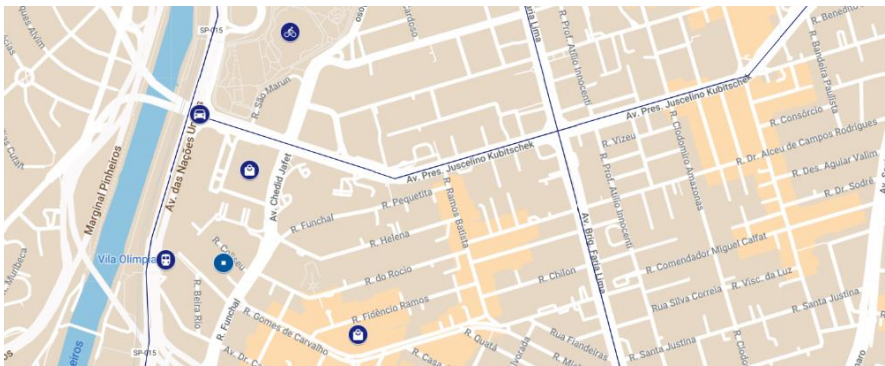
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



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

21/05/2024 FII Experience – "Lajes Corporativas: Será o fim ou um novo começo?"

Live do Evento (A partir do 5:39:36)

https://www.youtube.com/watch?v=UKpd-o-_YOk

21/05/2024 Valor Investe – Recuperação dos fundos de lajes começa pelo alto padrão

<https://valorinveste.globo.com/produtos/fundos-imobiliarios/noticia/2024/05/21/fiis-fundos-imobiliarios-lajes-corporativas-imovel-mercado-recuperacao.ghml>

20/05/2024 fiis.com.br – XPML11, BROF11 e AZIN11 são os destaques do Bom Dia FiIs (20/05)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-20-05-24-xpml11-jvj/>

17/05/2024 fiis.com.br – BROF11 divulga dividendos de 0,97% ao mês; veja o valor por cota

<https://fiis.com.br/noticias/brof11-divulga-dividendos-maio-gb/>

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.