

# BROF11

**BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

## Relatório Gerencial Mensal

---

Junho/2024

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

---

## VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,435/cota\*, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,0%<sup>3</sup> e em linha com a projeção divulgada pela Gestão
- A taxa de ocupação dos imóveis do portfólio permanece em 95,4%, com alta diversificação de inquilinos
- Contratação da XP Investimentos para assessoria financeira e estratégica na coordenação do processo de venda parcial do Ed. Passeio Corporate

### PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/06/2024

|                                                        |                                        |                                                  |                                            |
|--------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <b>Valor Patrimonial</b><br>(R\$ milhões) <sup>1</sup> | <b>Valor Patrimonial</b><br>(R\$/cota) | <b>Número de cotas</b>                           | <b>Número de Investidores</b> <sup>2</sup> |
| 1.254,8                                                | 108,07                                 | 11.610.812                                       | 10.258                                     |
| <b>Valor de Mercado</b><br>(R\$ milhões)               | <b>Valor de Mercado</b><br>(R\$/cota)  | <b>P/VP</b>                                      | <b>Volume financeiro médio diário</b>      |
| 607,8                                                  | 52,35                                  | 48,4%                                            | 752.697                                    |
| <b>Rendimento Mensal</b><br>(R\$/cota)                 | <b>Yield anualizado</b> <sup>3</sup>   | <b>Retorno dos últimos 12 meses</b> <sup>4</sup> | <b>Retorno YTD</b>                         |
| 0,435*                                                 | 10,0%                                  | (24,48%)                                         | (14,84%)                                   |
| <b>Número de Imóveis</b>                               | <b>ABL Total</b> (m <sup>2</sup> )     | <b>Prazo médio de vincto. dos contratos</b>      | <b>Vacância Física</b> <sup>5</sup>        |
| 2                                                      | 91.791                                 | 6,7 anos                                         | 4,6%                                       |

\* Para efeito deste relatório, consideramos o arredondamento em 3 casas decimais sobre o valor da distribuição de rendimento mensal, ou seja, o valor de R\$ 0,434688286/cota será considerado nos gráficos e textos a seguir como R\$0,435/cota.

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

**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.<sup>1,3</sup>

**Consultor Imobiliário**

BGR Asset Management Ltda.

**Taxa de Consultoria**

0,90% a.a.<sup>2,3</sup>

**Taxa de Performance**

Não há

**Prazo**

Indeterminado

**Tributação**

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

**BGR Asset Management Ltda.**

Relatório Mensal **JUNHO/2024**



**Caros investidores,**

Conforme divulgado anteriormente pela Gestão, a estratégia de aquisição do Ed. E-Tower realizada em janeiro, viabilizada por meio de uma estrutura de financiamento (empréstimo-ponte), envolve o pré-pagamento do CRI, após 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). Dessa forma, a venda de parte dos ativos do atual portfólio, e a utilização desses recursos para amortização do CRI deverá gerar valor ao cotista, através da redução da despesa financeira atual do CRI, da diversificação do Fundo por meio do rebalanceamento de ativos e regiões, e da consequente esperada reprecificação da cota, reduzindo seu desconto em relação ao valor patrimonial.

Diante dessa estratégia, o maior destaque deste mês foi a contratação da XP Investimentos para assessoria financeira e estratégica na coordenação do processo de venda parcial do Ed. Passeio Corporate. A Gestão firmou contrato com a XP Investimentos em meados de junho, e 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.

No mês de julho (competência junho), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,435/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,0%, e em linha com a projeção mensal para o ano de 2024 conforme divulgada anteriormente pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 apresentou uma variação negativa de 9,04% no mês de junho. A Gestão atribui essa tendência negativa a dois fatores principais: 1. ao contexto macroeconômico, marcado pela desaceleração nos cortes da 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.

Vale ressaltar que o cenário macro também afetou nesse mês a variação de outros Fundos Imobiliários de tijolo e do IFIX, que apresentou variação negativa de 1,04% neste mês.

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.

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 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. Em negociação 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. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga (1.152,05 m<sup>2</sup>) 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.

## CENÁRIO OPERACIONAL

### E-TOWER

- I. Em andamento revitalização do paisagismo na lateral do edifício, cuja conclusão está prevista para julho;
- II. Início de serviços de atualização de sistema de CFTV e reconhecimento facial.

## 3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

### BROF11

**16/07/2024** Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=699910&cvm=true>

**18/07/2024** Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=701427&cvm=true>

### BETW11

**17/07/2024** Relatório Gerencial Junho/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=700459&cvm=true>

**15/07/2024** Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=698497&cvm=true>

**15/07/2024** Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=699224&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

| DRE (Contábil)                              | jun-24             | Acumulado 2024      | 12 Meses            |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação                          | 6.634.029          | 44.957.394          | 95.548.662          |
| Rendimentos Financeiros <sup>1</sup>        | 56.848             | 272.499             | 484.477             |
| Dividendos BETW11 (Contábil)                | 1.000.000          | 3.950.000           | 3.950.000           |
| <b>Total de Receitas</b>                    | <b>7.690.878</b>   | <b>49.179.893</b>   | <b>99.983.138</b>   |
| Despesas Imobiliárias                       | (180.710)          | (1.047.028)         | (2.495.514)         |
| Despesas Operacionais                       | (674.121)          | (3.966.720)         | (9.496.590)         |
| Despesas Financeiras (Contábil)             | (2.442.927)        | (14.785.162)        | (14.785.162)        |
| <b>Total de Despesas</b>                    | <b>(3.297.757)</b> | <b>(19.798.910)</b> | <b>(26.777.267)</b> |
| <b>Lucro (Prejuízo) do Período</b>          | <b>4.393.120</b>   | <b>29.380.984</b>   | <b>73.205.872</b>   |
| Ajuste ao Valor Justo                       | 21.000.000         | 21.000.000          | 21.000.000          |
| Ajuste para Distribuição do Resultado       | (24.657.225)       | (23.682.893)        | (23.679.248)        |
| Ajuste (Provisão) Aluguel Vale              | 79.015             | 4.159.966           | (7.721)             |
| Despesas Financeiras (Contábil)             | 249.812            | 6.139.719           | 6.139.719           |
| <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b> | <b>1.064.722</b>   | <b>36.997.776</b>   | <b>76.658.622</b>   |
| <b>Número de cotas</b>                      | <b>11.610.812</b>  | <b>11.610.812</b>   | <b>11.610.812</b>   |
| <b>Lucro Líquido por cota (R\$)</b>         | <b>R\$ 0,092</b>   | <b>R\$ 3,186</b>    | <b>R\$ 6,602</b>    |

| DRE (Caixa)                                         | jun-24           | Acumulado 2024    | 12 Meses          |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>         | <b>1.064.722</b> | <b>36.997.776</b> | <b>76.658.622</b> |
| Receitas Provisionadas                              | 5.565.257        | 12.681.880        | 13.207.800        |
| Dividendos BETW11 (Contábil)                        | (1.000.000)      | (4.900.000)       | (4.900.000)       |
| Despesas Financeiras (Caixa)                        | (2.193.484)      | (13.010.113)      | (13.010.113)      |
| Dividendos BETW11 (Caixa)                           | 1.154.000        | 6.054.000         | 6.054.000         |
| <b>Resultado Líquido para Distribuição</b>          | <b>4.590.495</b> | <b>37.823.542</b> | <b>78.010.309</b> |
| <b>Resultado Líquido para Distribuição por Cota</b> | <b>0,395</b>     | <b>3,258</b>      | <b>6,719</b>      |
| Resultado Retido (Período)                          | (456.589)        | 1.427.266         | 4.300.826         |
| Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)                  | 3.414.461        | 3.414.461         | 3.414.461         |

|                             |                  |                   |                   |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimento Anunciado</b> | <b>5.047.084</b> | <b>36.396.276</b> | <b>74.595.848</b> |
| <b>Rendimento por Cota</b>  | <b>0,435</b>     | <b>3,135</b>      | <b>6,425</b>      |

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Reavaliação dos Ativos do Fundo

No mês de junho houve a reavaliação dos ativos do Fundo, em razão do encerramento do exercício social. Os ativos do Fundo foram avaliados a mercado (valor justo) pela consultoria CB Richard Ellis e seus valores apresentaram um aumento de 1,70% em relação a última avaliação.

## VISÃO ANALÍTICA



A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2023 e 2024 para efeitos de comparação.

| Ativos            | Estado | ABL           | Participação no Ativo | Ocupação (%)  | Valor de Avaliação 2023 (R\$ milhões) | Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões) | R\$/m² - 2024    | % 24 vs 23   |
|-------------------|--------|---------------|-----------------------|---------------|---------------------------------------|---------------------------------------|------------------|--------------|
| Passeio Corporate | RJ     | 82.859        | 100,00%               | 94,86%        | 1.189,40                              | 1.209,60                              | 14.598,29        | 1,70%        |
| Águas Claras      | MG     | 8.932         | 100,00%               | 100,00%       | 43,10                                 | 43,90                                 | 4.914,91         | 1,86%        |
| <b>Total</b>      |        | <b>91.791</b> |                       | <b>95,36%</b> | <b>1.232,50</b>                       | <b>1.253,50</b>                       | <b>13.656,02</b> | <b>1,70%</b> |

### 2. Receitas Provisionadas

Com o fechamento do semestre e consequente encerramento do exercício do FII, a contabilização dos ajustes gerenciais realizados pela Administradora impactou tanto as linhas de Ajuste para Distribuição do Resultado como a linha de Receitas Provisionadas. A mecânica leva em conta o repasse da Conta Securitizadora dos aluguéis para a conta do BROFII. A linha de Ajuste para Distribuição do Resultado, além do impacto de R\$ 21 milhões correspondente ao Ajuste a Valor Justo dos Imóveis, engloba também a soma de todos os valores de aluguéis e rendimentos do BETW11 pagos até 19/jun na Conta Securitizadora, retidos para pagar a parcela mensal do CRI com vencimento em início de julho (R\$2,2 milhões), já deduzido do que foi repassado ao Fundo BROFII. Além desse impacto, essa linha também considera o aluguel competência maio/2024 da Stone (R\$ 1,4 milhões) no Passeio Corporate, a ser recebido no final de junho, devido ao descasamento do pagamento competência-caixa, já detalhado em relatórios anteriores. Da mesma forma, a linha de Receitas Provisionadas considera todos esses efeitos acumulados, somados às Despesas Financeiras e Dividendos BETW11.

### 3. Despesas Financeiras (Caixa)

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

### 4. Dividendos BETW11 (Contábil)

O valor de R\$ 1.000.000 refere-se a quinta distribuição de dividendos do BETW11 (Maio/2024).

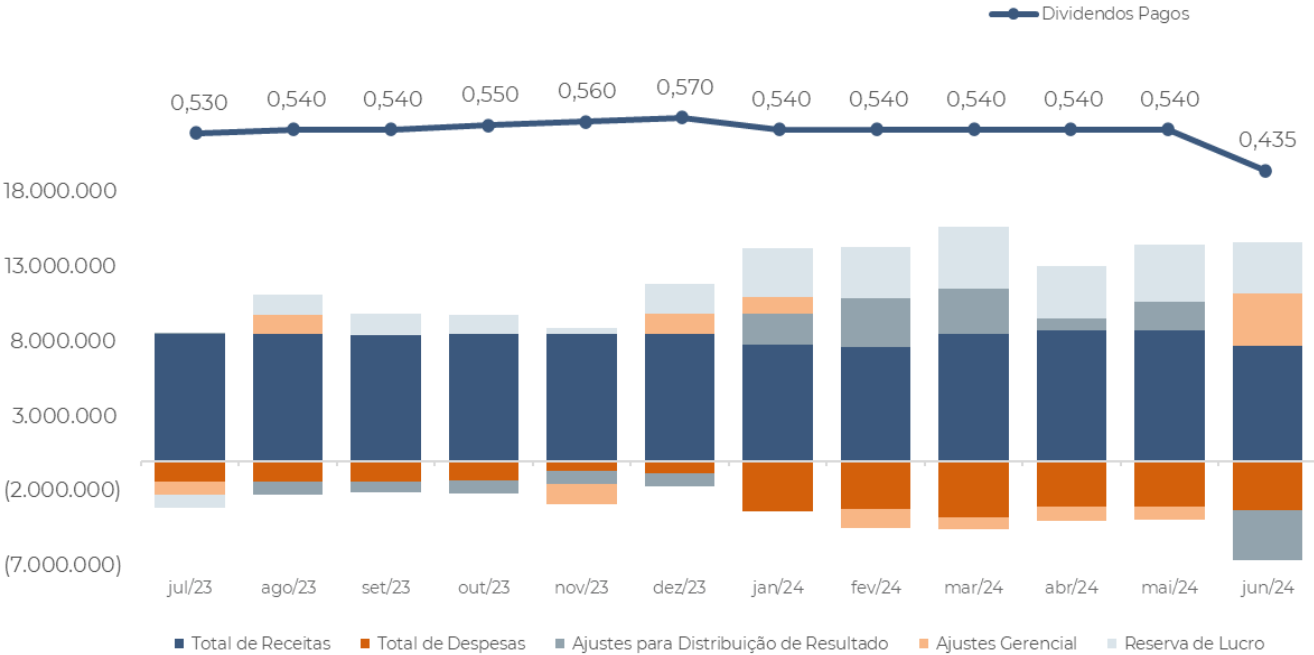
### 5. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 1.154.000 corresponde a sexta distribuição de dividendos do BETW11.

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de julho (competência junho) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,435/cota (dividend yield anualizado 10,0%), 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 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\$ 0,40 | R\$ 0,40 | R\$ 0,40 | R\$ 0,31 | 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\$ 0,44 | R\$ 0,44 | R\$ 0,44 | R\$ 0,35 | R\$ 0,35 | R\$ 0,37 |
| Rendimentos Distribuidos | R\$ 0,57 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,43 |          |          |          |          |          |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Dividendo Médio Linearizado | R\$ 0,46  |
| Valor da Cota (18/07/2024)  | R\$ 49,93 |
| Dividend Yield Anualizado   | 11,1%     |

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 Distribuidos | R\$ 0,57 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,54 | R\$ 0,43 |          |          |          |          |          |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Dividendo Médio Linearizado | R\$ 0,49  |
| Valor da Cota (18/07/2024)  | R\$ 49,93 |
| Dividend Yield Anualizado   | 11,8%     |

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

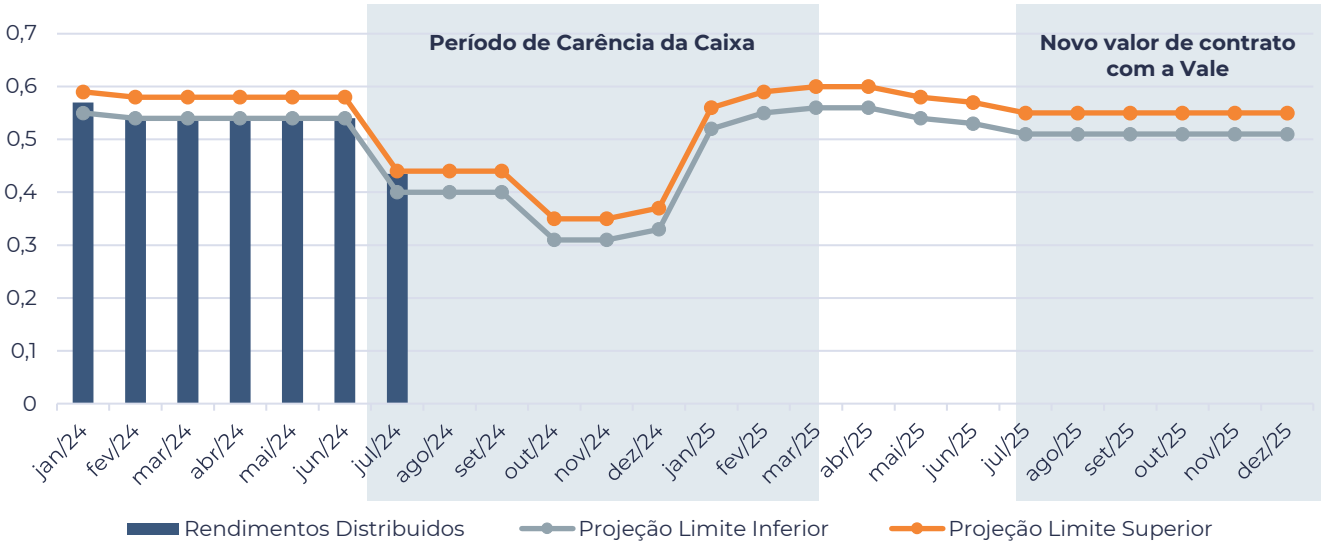
Por fim, em vista do final do período de carência da Caixa Econômica no Ed. Passeio Corporate em 2025, a gestão divulga também a Projeção de Rendimentos para o ano de 2025, considerando as premissas abaixo:

- 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 (18/07/2024)  | R\$ 49,93 |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |
| Dividend Yield Anualizado   | 13,1%     |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |          |

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 BROFII. **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, 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.

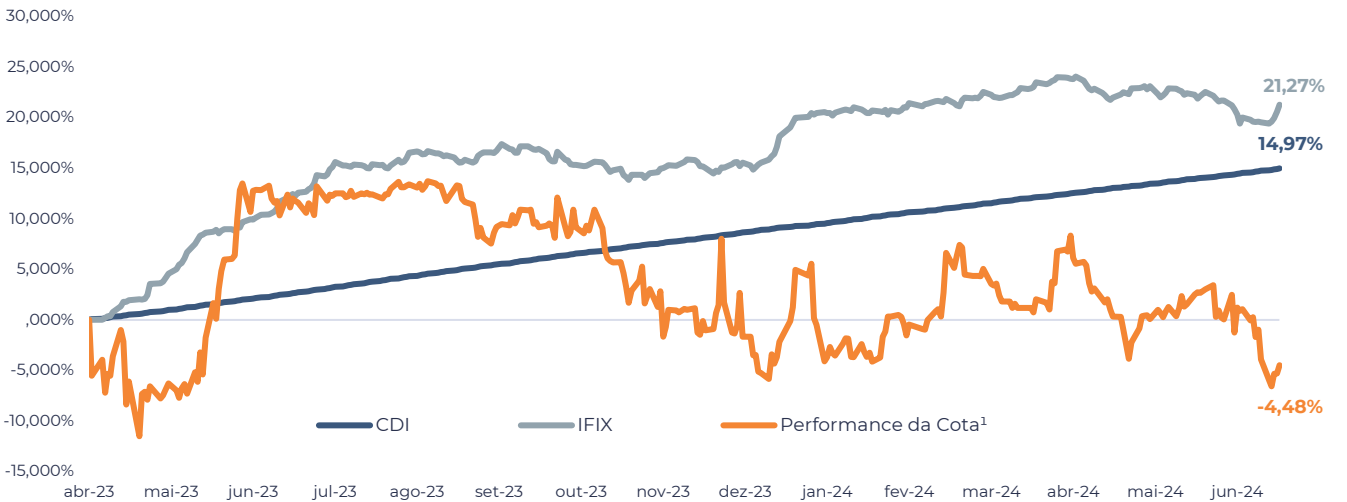
Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre 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                      | jun-24 | Acumulado 2024 | 12 Meses | Desde IPO |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------|-----------|
| Performance da cota (BROFII) <sup>1</sup>    | -9,04% | -14,84%        | -24,48%  | -17,59%   |
| Performance da cota ajustada pelo rendimento | -7,28% | -8,98%         | -14,81%  | -4,48%    |
| IFIX                                         | -1,04% | 1,08%          | 6,19%    | 21,27%    |
| CDI                                          | 0,79%  | 5,22%          | 11,57%   | 14,97%    |

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

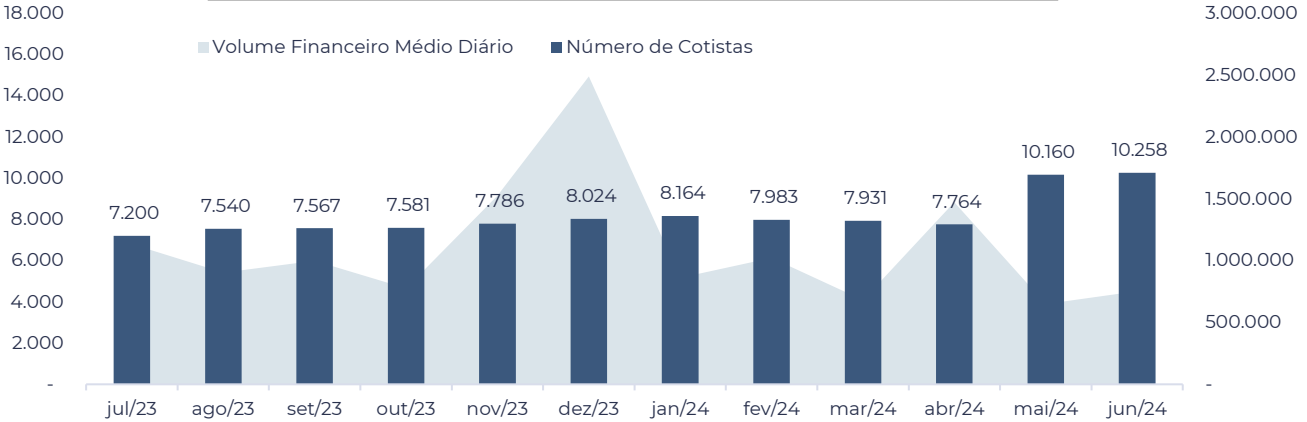


<sup>1</sup> O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 30/06/2024.

LIQUIDEZ

| Volume Financeiro Médio Diário |                |           |
|--------------------------------|----------------|-----------|
| jun-24                         | Acumulado 2024 | 12 Meses  |
| 752.697                        | 913.831        | 1.096.321 |



## 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                   | 222,1         |
| <b>LTV</b>                             | <b>15,3%</b>  |

Nota: O saldo devedor de R\$ 222,1 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de junho, 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\$ 1.254,8 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   | 20,4           | 1,76          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1.254,8</b> | <b>108,07</b> |

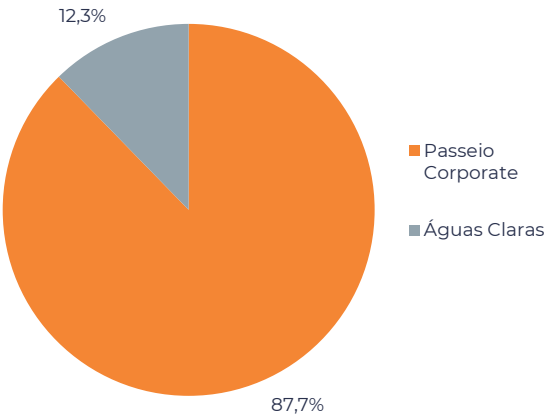
PORTFÓLIO BROFII



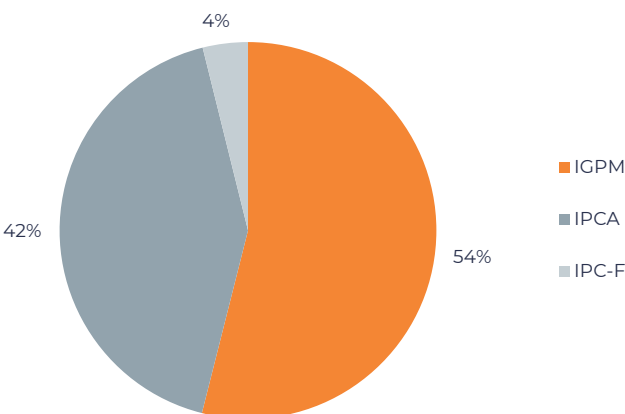
O portfólio do BROFII é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

| Ativos            | Estado | ABL    | Participação no Ativo | Ocupação (%) | Valor de Avaliação 2023 (R\$ milhões) | Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões) | R\$/m <sup>2</sup> - 2024 | % 24 vs 23 |
|-------------------|--------|--------|-----------------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|
| Passeio Corporate | RJ     | 82.859 | 100,00%               | 94,86%       | 1.189,40                              | 1.209,60                              | 14.598,29                 | 1,70%      |
| Águas Claras      | MG     | 8.932  | 100,00%               | 100,00%      | 43,10                                 | 43,90                                 | 4.914,91                  | 1,86%      |
| Total             |        | 91.791 |                       | 95,36%       | 1.232,50                              | 1.253,50                              | 13.656,02                 | 1,70%      |

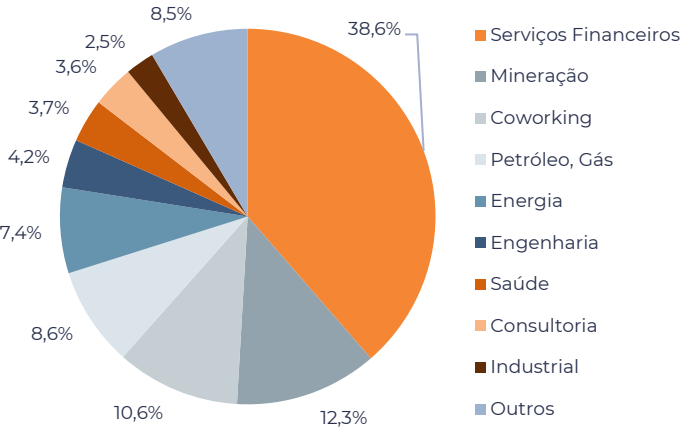
Alocação por Ativo e Localização  
(% Receita Líquida)



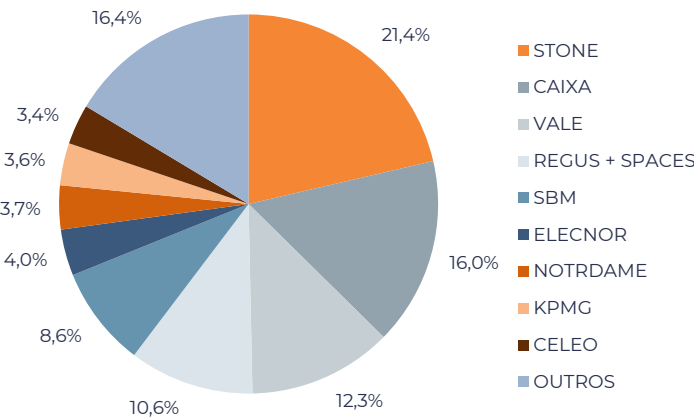
Alocação por Indexador  
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários  
(% Receita Líquida)

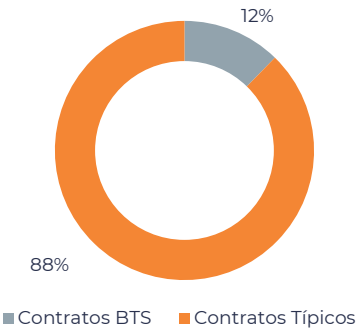


Alocação por Inquilino  
(% Receita Líquida)

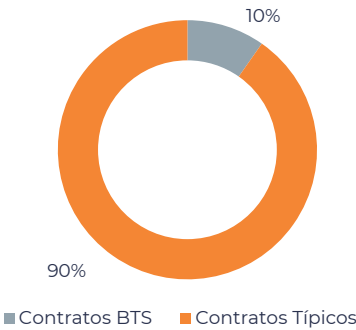


PORTFÓLIO BROFII

Composição dos Contratos de Locação  
(% Receita Líquida)



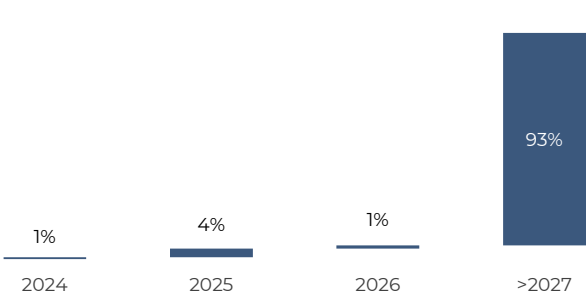
Composição dos Contratos de Locação  
(% ABL)



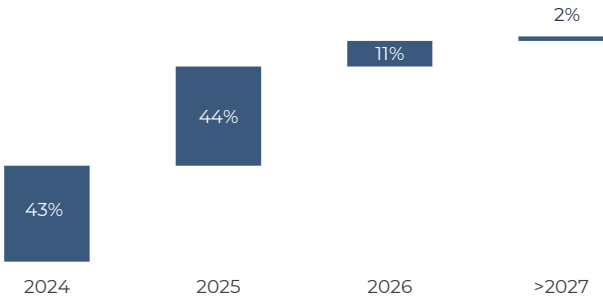
Prazo Médio dos Contratos  
Existentes

| Contratos Existentes | Prazo Médio Anual |
|----------------------|-------------------|
| Todos os Contratos   | 6,7 anos          |

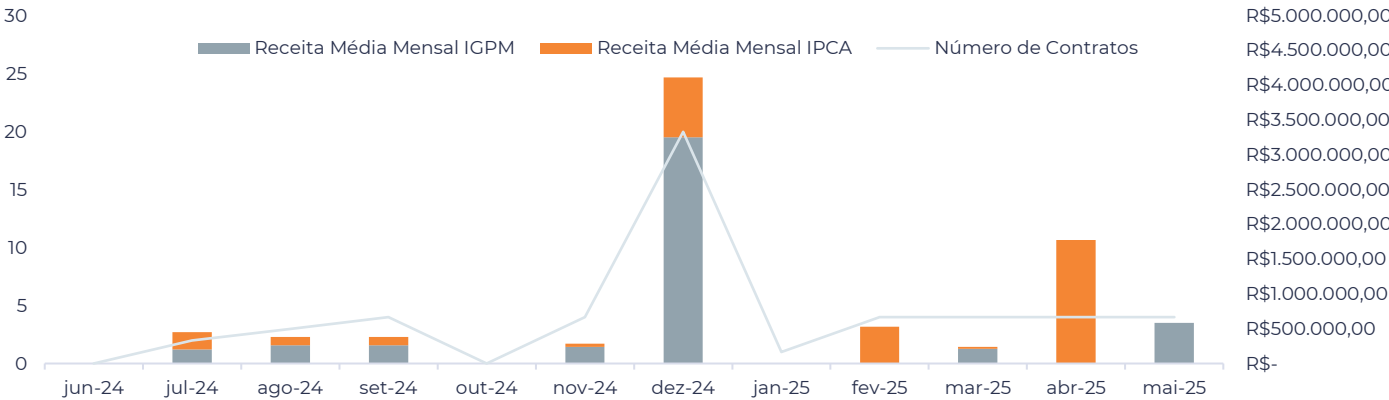
Cronograma de Vencimento dos  
Contratos de Locação  
(% Receita Líquida)



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 m<sup>2</sup>

Ocupação

94,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,7 Anos

Aquisição

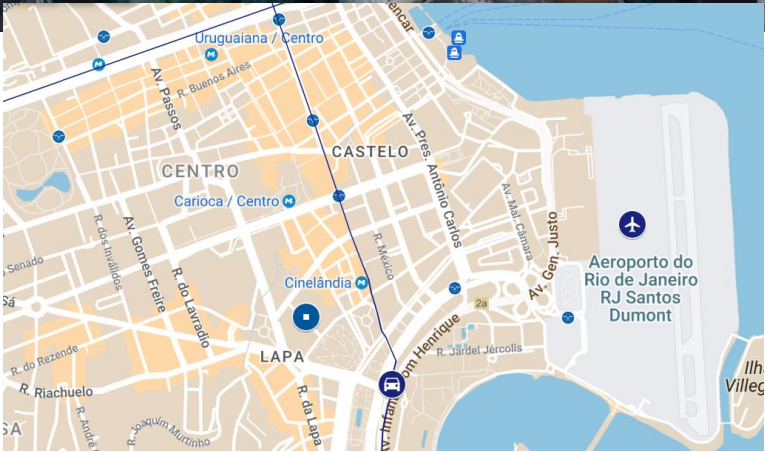
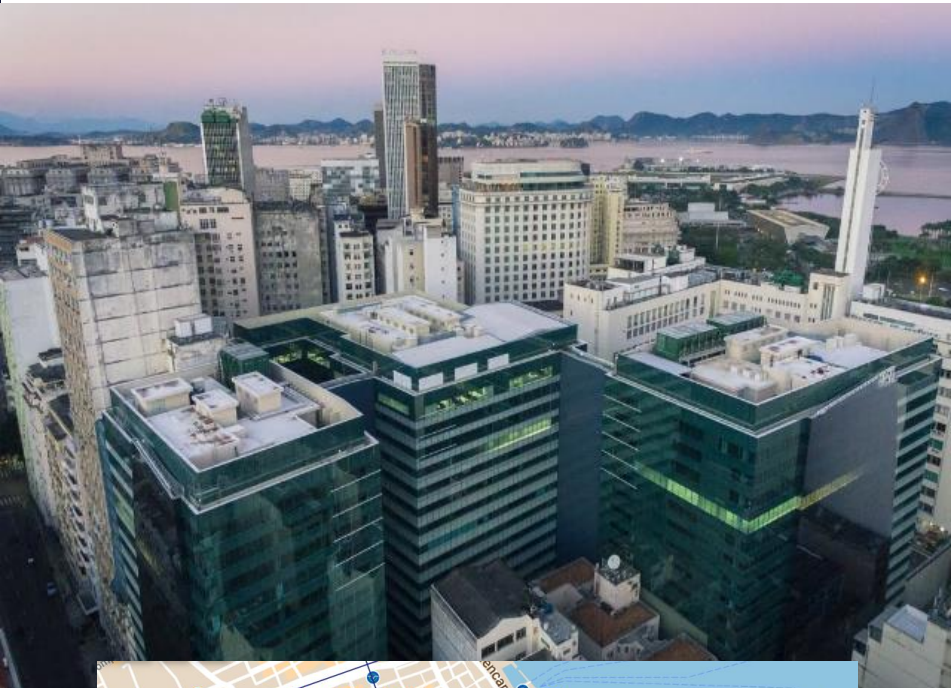
2023

Construção

2016

Certificações

LEED Gold Core and Shell Development  
I-REC  
Prêmio Master Imobiliário – Locações  
Profissional 2019



Aeroporto  
Santos Dumont  
2,4 km



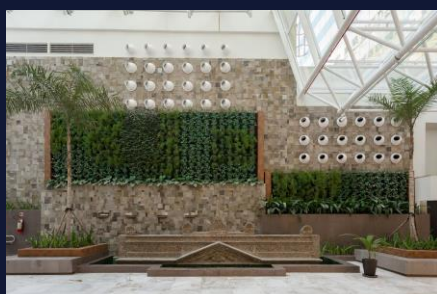
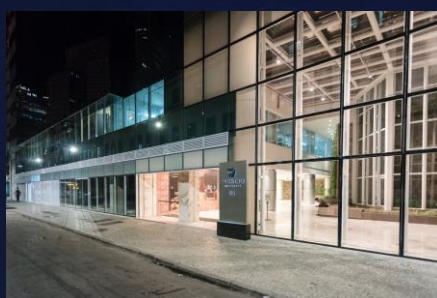
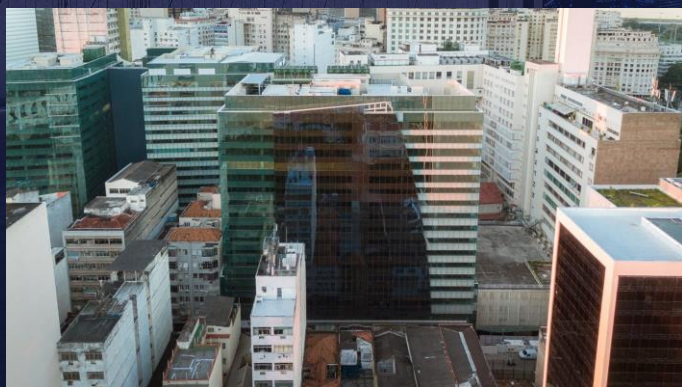
Estação de  
Metrô Cinelândia  
50 m



Próximo 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 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

## FOTOS



# EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS

## Endereço

Av. de Ligação, nº 1.809  
Nova Lima - MG

## ABL

8.932 m<sup>2</sup>

## Ocupação

100,0%

## Prazo Médio Venc. Contratos

6,0 anos

## Aquisição

2023

## Construção

2010

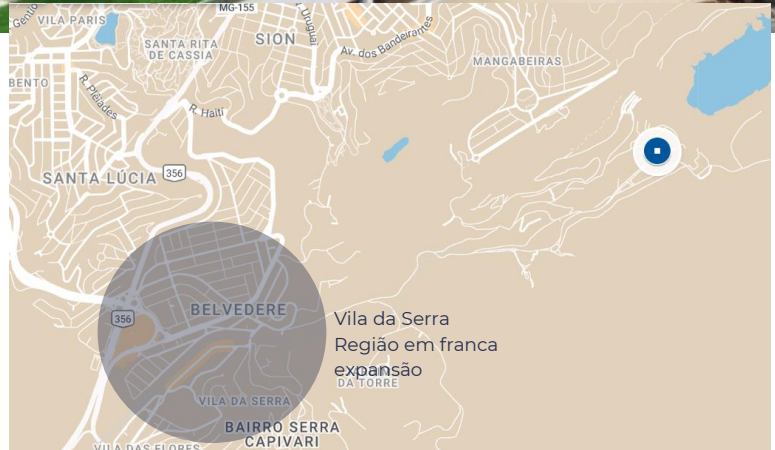
## Certificações

LEED Silver Core and Shell  
Development  
Green Building



BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal JUNHO/2024



Centro de Belo Horizonte  
9 km



Vila da Serra BH Shopping  
5 km

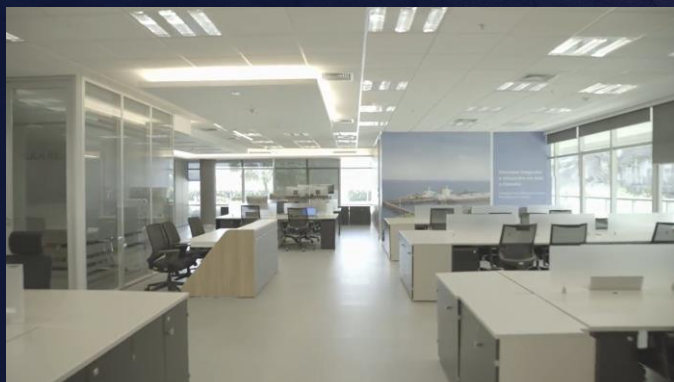


Vila da Serra Hotel Mercure  
5 km

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 m<sup>2</sup>, e segue com boas perspectivas de crescimento.

## FOTOS

---

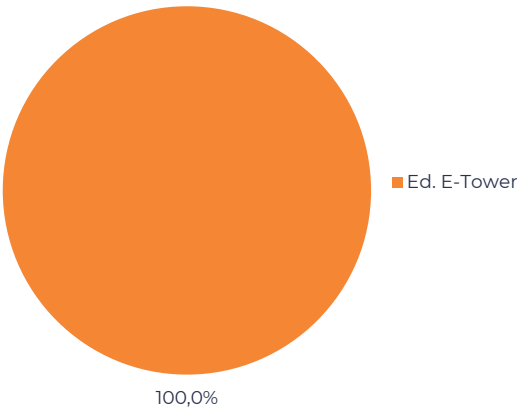


## PORTFÓLIO BETW11

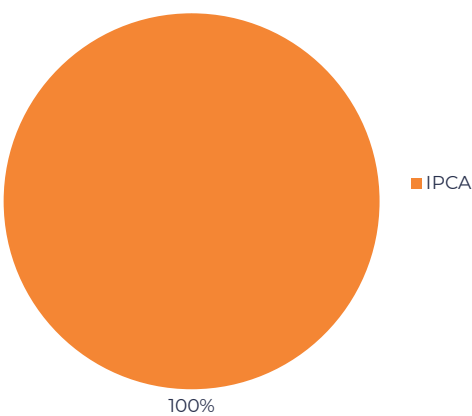


O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel comercial, totalizando 8,9 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

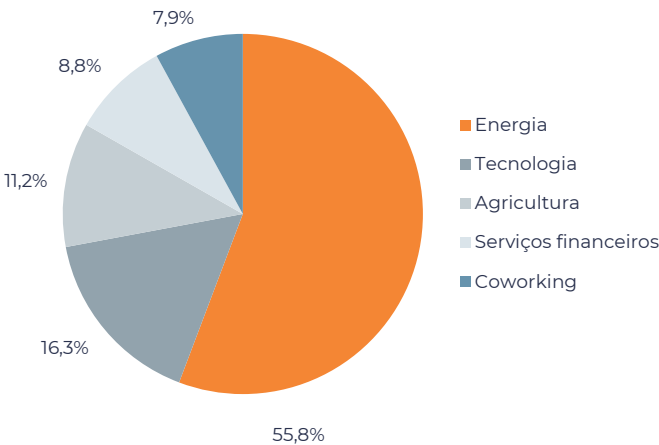
**Alocação por Ativo e Localização**  
(% Receita Líquida)



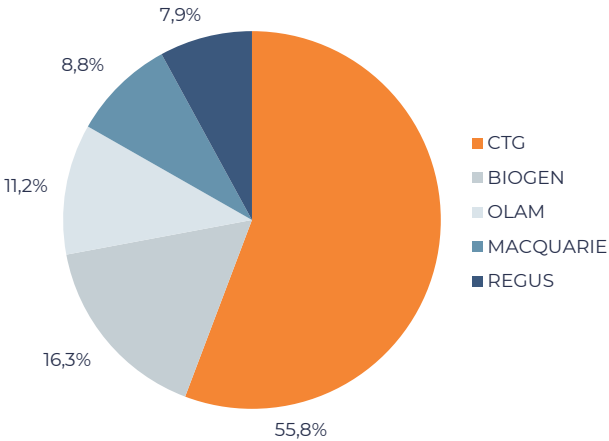
**Alocação por Indexador**  
(% Receita Líquida)



**Alocação Segmento de Atuação dos Locatários**  
(% Receita Líquida)



**Alocação por Inquilino**  
(% Receita Líquida)

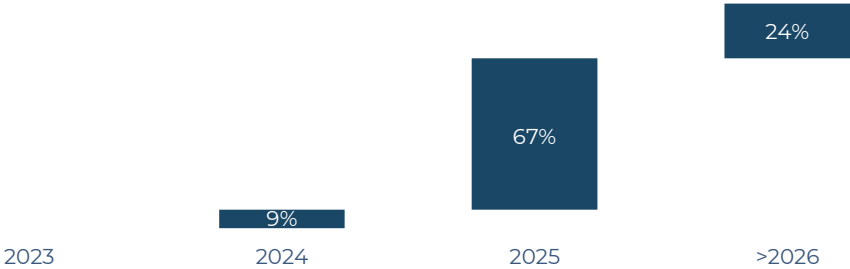


PORTFÓLIO BETW11

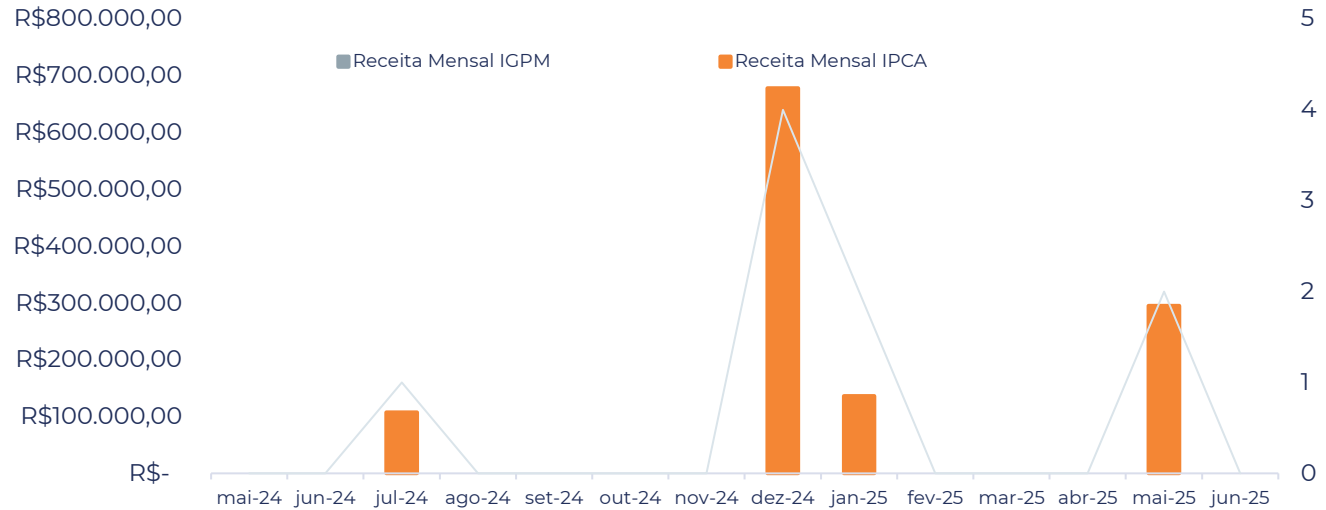
Prazo Médio dos Contratos  
Existentes

| Contratos Existentes | Prazo Médio Anual |
|----------------------|-------------------|
| Todos os Contratos   | 1,9 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

1,9 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Silver Operations and  
Maintenance



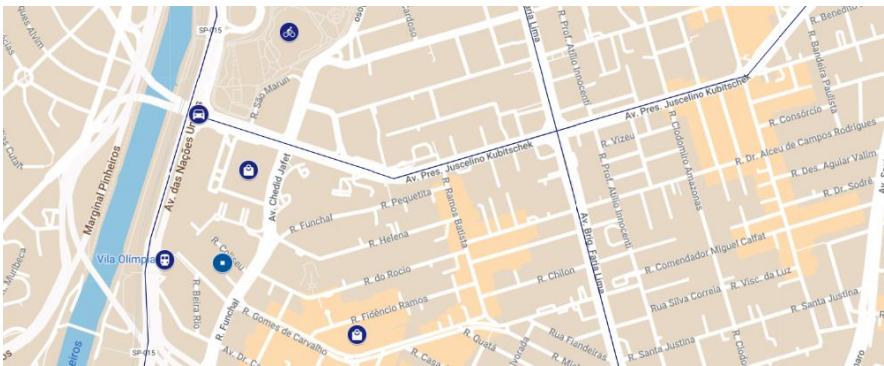
Estação de Trem  
Vila Olímpia  
200 m



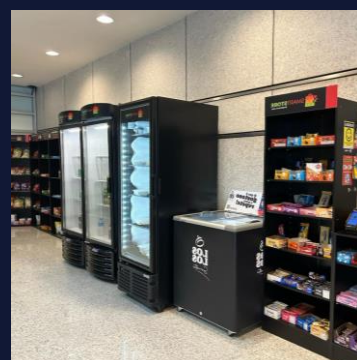
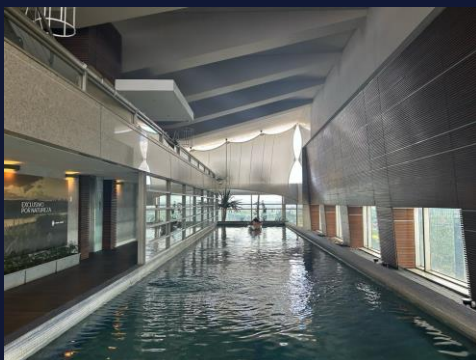
Shopping Vila Olímpia e  
Shopping JK Iguatemi  
Raio de 300 m



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



## FOTOS



## BROF11 NA MÍDIA

---

**16/07/2024** fiis.com.br - BROF11 divulga dividendos de 0,83% ao mês; veja o valor por cota

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

**28/06/2024** Seu Dinheiro - Por que um fundo imobiliário que paga dividendos acima da Selic negocia com 50% de desconto na bolsa? O gestor do BROF11 explica.

<https://www.seudinheiro.com/2024/bolsa-dolar/por-que-um-fundo-imobiliario-que-paga-dividendos-acima-da-selic-negocia-com-50-de-desconto-na-bolsa-o-gestor-do-brof11-explica-lvit/>

## GLOSSÁRIO

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

## CONTATO RI

[bgrasset.com.br](http://bgrasset.com.br)  
[ri@bgrasset.com.br](mailto: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.