



BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 48.978.859/0001-04 - Código de Negociação: BROF11

FATO RELEVANTE

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administradora"), e a **BRPR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.730.767/0001-00 ("Consultora") na qualidade de administradora e gestora, respectivamente, do **BRPR CORPORATE OFFICES FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 48.978.859/0001-04 ("Fundo"), servem-se do presente para informar aos cotistas do Fundo ("Cotistas") e ao mercado em geral que:

- I. O Fundo adquiriu 100% das Cotas Seniores do BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito sob o CNPJ de nº 51.666.294/0001-26 ("BETW11"), pelo montante total de R\$ 216.000.000,00 (duzentos e dezesseis milhões e reais). Para viabilizar a aquisição, foram levantados recursos por meio de uma Certificação de Recebíveis Imobiliários ("CRI"), com prazo de 10 (dez) anos e a um custo de IPCA + 8,25% a.a ("Prazo de Investimento").
- II. Ainda, apesar das Cotas Seniores adquiridas representarem 86% do Patrimônio líquido do BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("BETW11"), o Fundo informa que receberá 100% dos rendimentos mensais do BETW11¹ ao longo do Prazo de Investimento, no qual, fará *jus* a rentabilidade alvo de IPCA + 9% a.a. considerando a rentabilidade total durante o período e o montante necessário para o resgate das cotas seniores.
- III. Por fim, a Consultora ressalta que a nova aquisição é resultado do trabalho ativo que vem realizando com o intuito de gerar valor para o Fundo e seus cotistas e realizou uma apresentação dos imóveis anexa a este Fato Relevante.

Permanecemos à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários através do e-mail: ri.fundoslistados@btgpactual.com

São Paulo, 03 de janeiro de 2024

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

e

BRPR GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

¹ Caso o Benchmark das Cotas Seniores seja superado em determinado período de apuração, o rendimento excedente será distribuído aos Cotistas Subordinados, conforme cascata de pagamentos prevista nas Cláusulas 7.6. e 7.7. do Regulamento do BETW11.



BR Properties

BROF11

Racional de Aquisição Edifício E-TOWER

BRPR Gestão de Recursos

uma empresa

BR Properties

Resumo da Transação

- ✓ Anunciamos em 3 de janeiro de 2024, a aquisição de 100% das Cotas Seniores do “BRPR E-TOWER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”;
- ✓ O FII BRPR E-TOWER foi constituído para viabilizar tal transação e é proprietário, única e exclusivamente, de 8.945 m² (31,65%) do Edifício E-Tower (Escritórios AAA), localizado na região da JK/Faria Lima, com 87% de ocupação da referida área;
- ✓ A estrutura do FII é composta por duas séries de cotas: Série Preferencial (Sênior) representando 86% do Fundo e Série Subordinada representando 14% do Fundo;
- ✓ 100% das Cotas Seniores foram adquiridas pelo BROF11 pelo valor de R\$216 M e 100% das Cotas Subordinadas foram adquiridas pelo Vendedor da propriedade pelo valor de R\$34 M;
- ✓ O FII tem prazo de 10 anos e seu principal objetivo é rentabilizar os cotistas por meio dos dividendos mensais e resgate das cotas na alienação do imóvel, atingindo a rentabilidade alvo;
- ✓ Os Cotistas Seniores farão jus a rentabilidade alvo de IPCA+9% ao ano (equivalente a aproximadamente 13% ao ano) durante o prazo de investimento, considerando a rentabilidade total durante o período e o montante necessário para o resgate das Cotas Seniores.

Resumo da Transação

- ✓ Para viabilizar a aquisição, foram levantados recursos por meio da emissão de um CRI de R\$ 216.000.000,00 pelo prazo de 10 anos a um custo de IPCA+8,25% ao ano, com carência de amortização do principal nos primeiros 4 anos da operação. Os R\$216.000.000 acima já contemplam custos da emissão, ITBI e emolumentos;
- ✓ Apesar das Cotas Seniores representarem 86% do FII, o BROF11 receberá 100% dos rendimentos mensais do FII ao longo do prazo de investimento, enquanto que os Cotistas Subordinados receberão seu retorno sobre o investimento apenas na venda do imóvel;
- ✓ As parcelas mensais de juros e correção monetária do CRI serão pagas por meio da totalidade dos rendimentos distribuídos pelo FII E-TOWER e complementadas com as receitas do BROF11, quando necessário;
- ✓ Considerando os potenciais reajustes de aluguéis (leasing spread) e locação da área vaga do E-Tower, a necessidade de utilizar receita dos imóveis do BROF11 tende a diminuir consideravelmente ao longo dos primeiros 2 anos.

Estratégia

- + Diversificação do portfólio com a aquisição de imóvel AAA na região JK/Faria Lima na cidade de São Paulo;
- + A estratégia consiste no pré-pagamento do CRI, após o período de lock-up de 1 ano, por meio da (i) captação de recursos com a emissão de novas cotas do BROF11 no momento em que o mercado apresentar condições mais favoráveis, e/ou (ii) com a venda total ou parcial de ativos do BROF11;
- + Com o pré-pagamento do CRI, o BROF11 passará a contar com um rendimento de IPCA+9% a.a. (equivalente a aproximadamente 13% a.a.), em um momento de queda da taxa de juros. Considerando a expectativa de mercado da SELIC em 9,0% a.a. ao final de 2024, o investimento gerará um spread positivo de aproximadamente 4% a.a.;
- + Ao longo do prazo de investimento e como uma alternativa, o BROF11 poderá analisar a possibilidade de aquisição direta do imóvel E-Tower de forma definitiva, extinguindo o FII BRPR E-TOWER. Para esta alternativa, entendemos que a gestão ativa da BRPR Gestão de Recursos é fundamental para realizar as revisionais de mercado e obter ganhos significativos no valor do imóvel;
- + Em um cenário adverso, onde não seria possível criar valor com o ativo por meio de revisionais de aluguel e redução da vacância, tampouco captar novos recursos, a Gestão poderá optar por vender o E-Tower em qualquer momento do tempo (respeitando o lock-up de 1 ano) e concluir a operação do FII E-Tower entregando uma rentabilidade de IPCA+9% a.a. ao BROF11. Neste caso, o Cotista do BROF11 terá ganho uma diferença de spread contra a dívida de 0,75% a.a. no período, sem ter aportado nenhum capital na operação;
- + Todas as situações e alternativas acima mencionadas serão analisadas cuidadosamente pelo Consultor Imobiliário visando o maior benefício aos cotistas do BROF11.

Visão Geral E-Tower



E-Tower – Visão Geral

Localização

- R. Funchal, 418 - Vila Olímpia, São Paulo - SP

Ocupação

- 93% ocupado

ABL Total

- 28.260 m²

Lajes

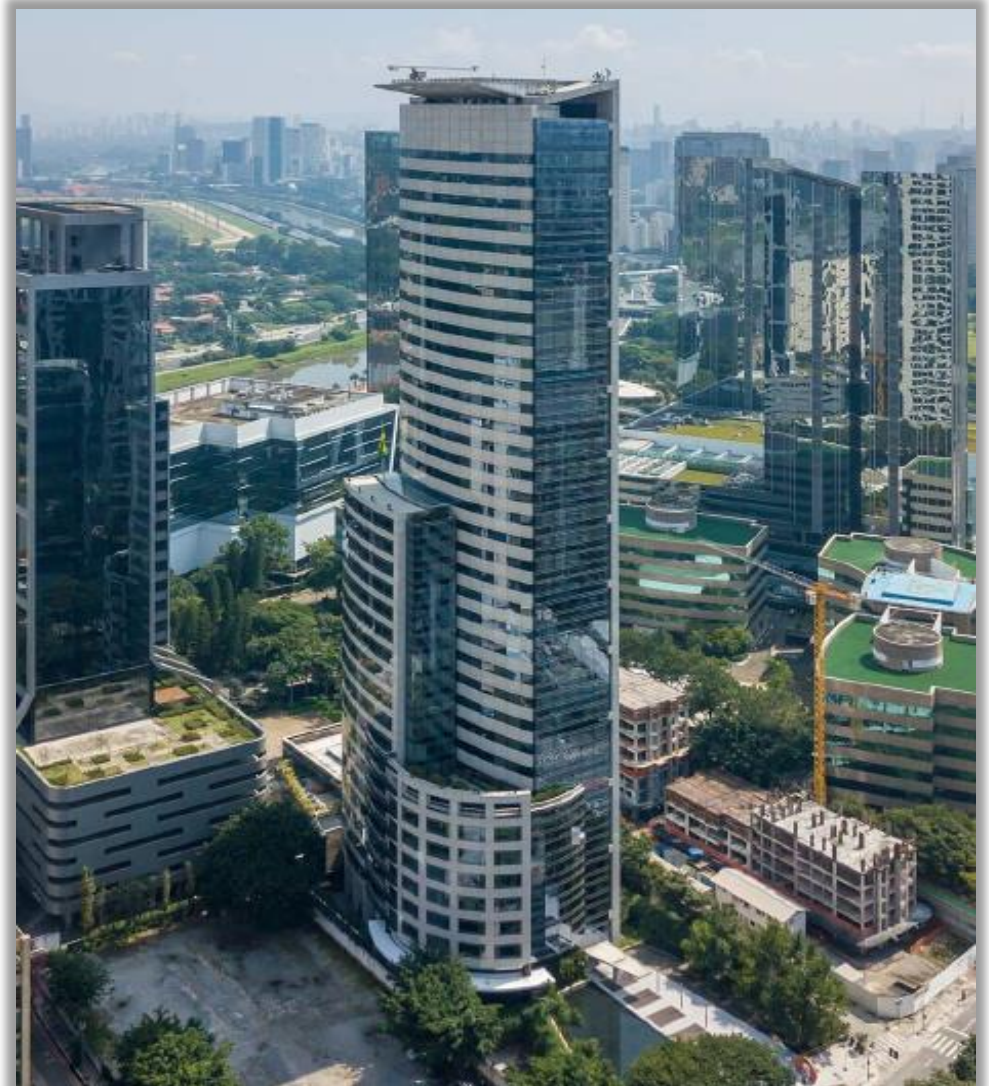
- 35 andares

Projeto

- AAA

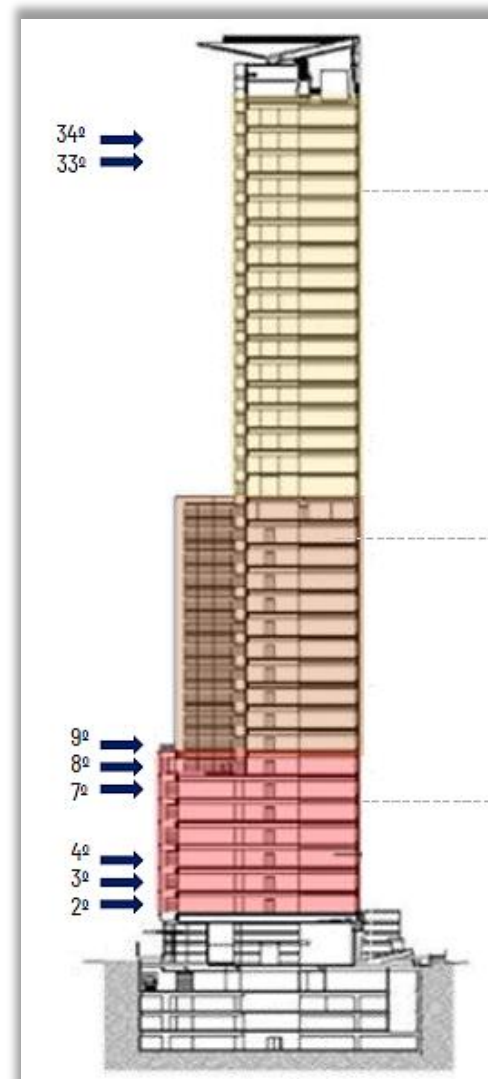
Ano de Entrega

- 2005

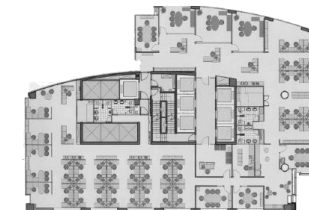


E-Tower – FII BRPR E-TOWER

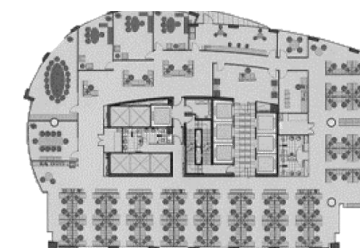
Aquisição	Aquisição de 8 lajes do empreendimento E-Tower, totalizando 8.945 m2
Preço de Aquisição	- R\$ 250.450.000,00 - R\$ 28.000 m²
ABL	8.945 m2 (31,65%)
Ocupação	87%
Aluguel Médio E-Tower	R\$ 150,00
Receita Mensal	R\$ 1,3 M (Receita Potencial considerando o imóvel 100% ocupado)
Aluguel Médio de Mercado na Região	R\$ 200,00 (Incremento Potencial de ~30% nos aluguéis atuais)



■ Pavimento Tipo C
627 m²



■ Pavimento Tipo B
929 m²



■ Pavimento Tipo A
1.164 m²

E-Tower – Visão Geral



An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings, green spaces, and a large body of water in the background. The city is nestled between hills and the water, with prominent landmarks like Sugarloaf Mountain visible in the distance. A dark blue rectangular overlay is positioned in the lower-left corner, containing the text 'Tese de Investimento' in white.

Tese de Investimento

Leasing Spread

Vacância próxima de 0% nos principais prédios da região

Empreendimento	Vacância
Metropolitan Office	–
Plaza Iguatemi	–
Pátio Malzoni	–
Birman 32	–
Infinity Tower	5,5%
Faria Lima Financial Center	5,0%
Vista Faria Lima	3,0%
Miss Silvia Morizono	–
HL Faria Lima	<i>n.a</i>
Média	1,7%

Elevado preço dos aluguéis na região

Empreendimento	R\$/m2
Metropolitan Office	366
Plaza Iguatemi	300
Pátio Malzoni	285
Birman 32	275
Infinity Tower	275
Faria Lima Financial Center	270
Vista Faria Lima	265
Miss Silvia Morizono	255
HL Faria Lima	250
Média	282

Apesar do cenário macroeconômico adverso, a região tem registrado **aumento dos preços dos aluguéis**, com valores que ultrapassam R\$300/m² e **indicadores de vacância próximos a zero**. Tais fatores aliados com o baixo estoque futuro AAA na região, demonstram um potencial grande de **aumento do Leasing Spread**

Profissionalização da Gestão



Profissionalização do Ativo e Gestão Ativa do Empreendimento



Valorização do Ativo

- A implementação de serviços, retrofit de áreas existentes e criação de novos espaços no edifício que agregam valor ao ativo tanto na locação quanto no patrimônio.



Incremento na Receita

- Os planos de investimento irão refletir diretamente no incremento da receita dando margem para repasse integral e maior satisfação com o espaço físico



Manutenção e Reparos

- Todos os aspectos relacionados à reparos, manutenção e melhorias do ativo que são importantes para o andamento da operação.



Reajuste de Locação

- A Gestão Ativa no dia a dia junto aos inquilinos irá refletir na equiparação dos valor de locação aos patamares de mercado, reflexo das melhorias feitas no edifício

Estratégia de Saída



Transações Precedentes: Preço médio das transações recentes, atualizadas por IPCA, foi de R\$ 39.877/m², demonstrando potencial ganho com a valorização do ativo

Data	Ativo	R\$/m²	Cap Rate
jun-23	FL 4440	34.000	6,9%
dez-22	JK Bloco B	38.783	5,1%
mai-22	Infinity Tower	39.290	6,3%
nov-21	Miss Silvia	36.050	5,3%
nov-21	Faria Lima Financial Center	36.050	5,3%
nov-21	Faria Lima Square	36.050	5,3%
nov-21	JK 1455	36.050	5,3%
out-21	Patio Malzoni	38.421	6,0%
abr-21	Union Faria Lima	35.000	6,9%
Média		36.633	5,8%



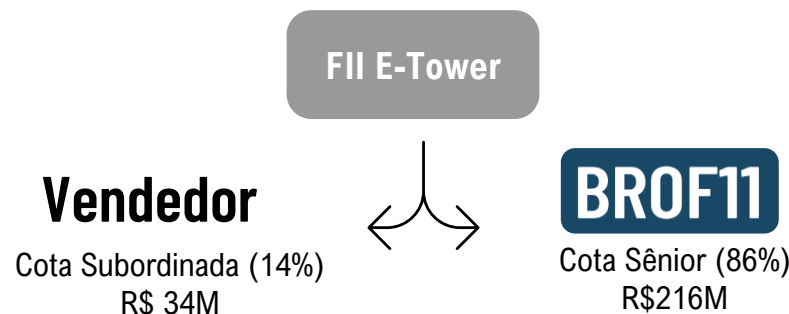
Aquisição por Fundos Imobiliários: Fundos Imobiliários de Lajes Corporativas seriam potenciais compradores do imóvel

Fundo	Valor Patrimonial (R\$ mm)	P/VP	Yield (12 meses)
BRCR11	2.680	0,61	9,2%
HGRE11	1.813	0,88	6,5%
PVBI11	1.227	1,02	5,9%
VINO11	899	0,84	8,4%
TEPP11	401	0,94	7,7%
HOFC11	337	0,26	5,8%
PATC11	255	0,95	5,8%
FCFL11	403	0,99	8,2%
FLFL11	145	1,00	n.a
Mediana		100,1	8,2%

An aerial photograph of Rio de Janeiro, Brazil, showing a dense urban landscape with numerous high-rise buildings. In the background, the city is situated on a peninsula with a large body of water (Bay of Guanabara) and several mountains, including the prominent Sugarloaf Mountain (Pão de Açúcar) on the right. A dark blue rectangular box is overlaid on the bottom left of the image, containing white text.

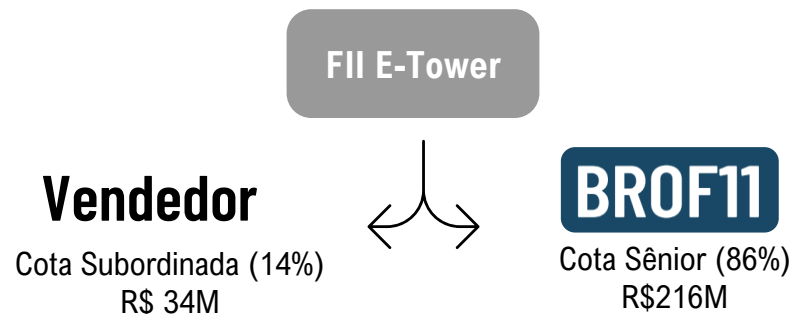
Criação de Valor para o BROF11

Exemplo Hipotético: Venda do Ativo a Valor de Mercado



- Dividendo Médio Mensal Hipotético R\$ 1,5M / Anual R\$ 18M;
- Venda hipotética a mercado do imóvel ao final do 3º ano com apreciação de 20%, ou seja, R\$ 300M;
- Rendimentos hipotéticos (Dividendos) pagos ao BROF11 em 3 anos: R\$ 54M;
- Valor de Aquisição Cotas Seniores corrigido por IPCA + 9% em 3 anos: R\$ 310M;
- Valor Devido ao BROF11 para atingir a rentabilidade da Cota Sênior no período: $R\$ 310M - R\$ 54M = R\$ 256M$;
- Do valor total da venda, R\$ 256M serão pagos ao BROF11 e a diferença de R\$ 44M será paga aos cotista subordinados.

Exemplo Hipotético: Venda Forçada do Ativo



- Dividendo Médio Mensal Hipotético R\$ 1,5M / Anual R\$ 18M;
- Venda forçada hipotética do imóvel ao final do 2º ano pelo mesmo valor nominal de aquisição, ou seja R\$ 250M;
- Rendimentos hipotéticos (Dividendos) pagos ao BROF11 em 2 anos: R\$ 36M;
- Valor de Aquisição Cotas Seniores corrigido por IPCA + 9% em 2 anos: R\$ 275M;
- Valor Devido ao BROF11 para atingir a rentabilidade da Cota Sênior no período: $R\$275M - R\$ 36M = R\$ 239M$;
- Do valor total da venda, R\$ 239M serão pagos ao BROF11 e a diferença de R\$ 11M será paga aos cotista subordinados, que fica com o prejuízo da operação, preservando, desta forma, a rentabilidade alvo dos cotistas do BROF11.

Contato RI

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

Ticker: BROF11



Autorregulação
ANBIMA

ADESÃO PROVISÓRIA
Gestão de Recursos

