



BROF11

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

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

CNPJ nº 48.978.859/0001-04

BRPR Consultoria Ltda.

uma empresa

BR Properties

Sumário

- ✓ Visão Geral
- ✓ Portfólio
- ✓ Projeções Financeiras
- ✓ Consultor Imobiliário

Visão Geral



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

Taxa de Administração e Escrituração

0,15%

Consultor Imobiliário

BRPR Consultoria Ltda.

Taxa de Consultoria¹

0,90% a.a. sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo

Taxa de Performance

Não há

Prazo

Indeterminado

Tributação

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

¹ Taxa de 1,00%, porém a Consultora, 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.

BRPR Consultoria Ltda.
uma empresa

BR Properties

Visão Geral

- ✓ BROF11 nasce como 4º maior FII de escritórios em Patrimônio Líquido

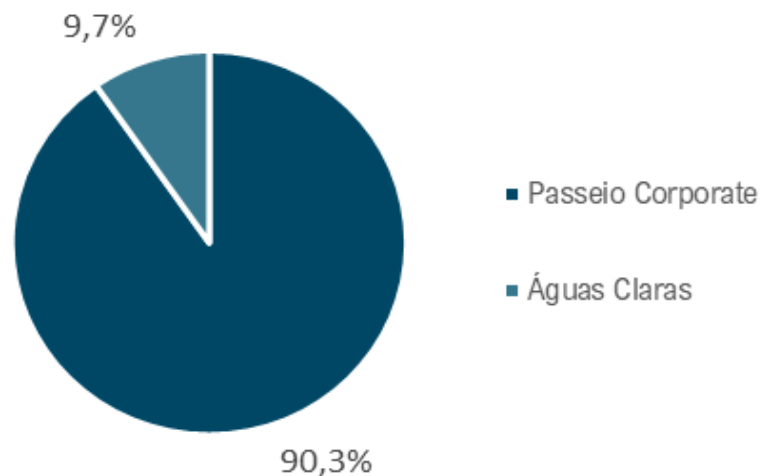
PL	R\$ 1.234.809.856	Imóveis:	2
ABL Total:	91.791m²	Vacância Física:	5,1%
Consultor	BR Properties	Administrador	btgpactual

- ✓ Tese de Investimentos

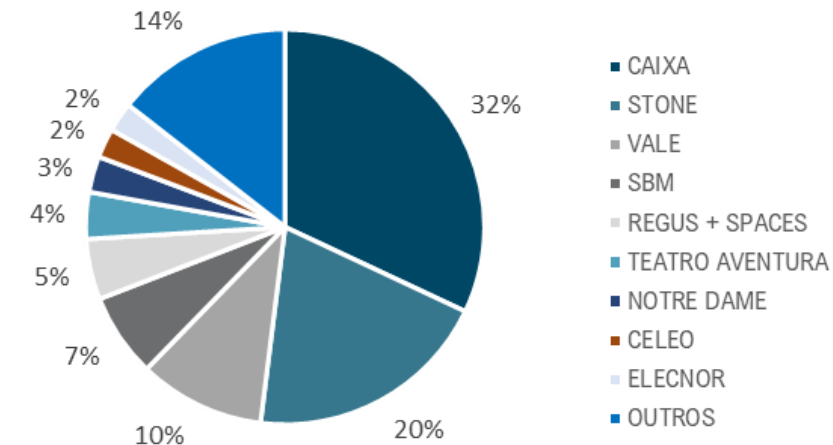


Portfólio Consolidado

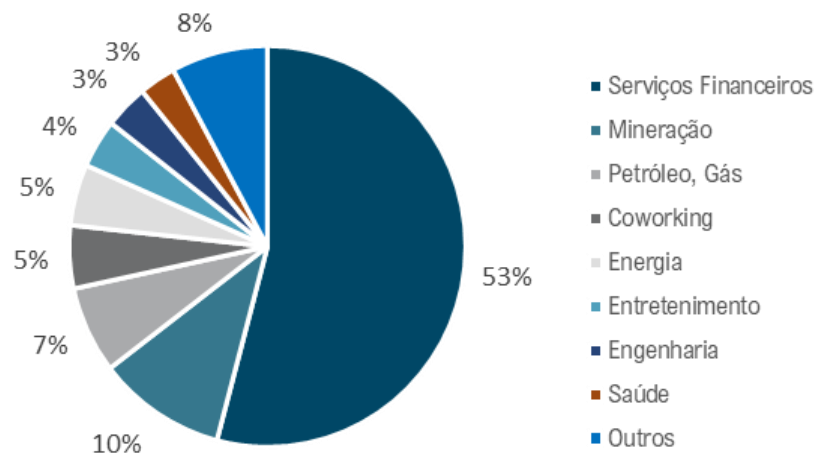
Alocação por Ativo (% Área Total)



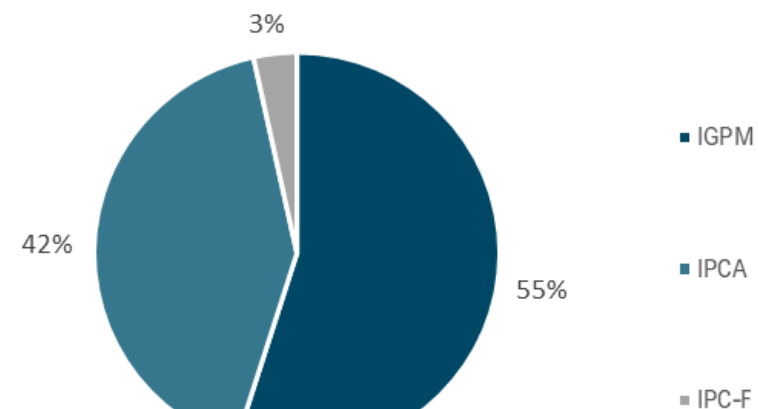
Alocação por Inquilino (% Área Locada)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Área Locada)



Alocação por Indexador (% Receita)



Portfólio



Passeio Corporate



Fonte: BR Properties, Março/2023.

Endereço

Rua do Passeio, nº 38

Rio de Janeiro - RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação (Mar/23)

94,4%

Prazo Médio Venc. Contratos

7,7 Anos

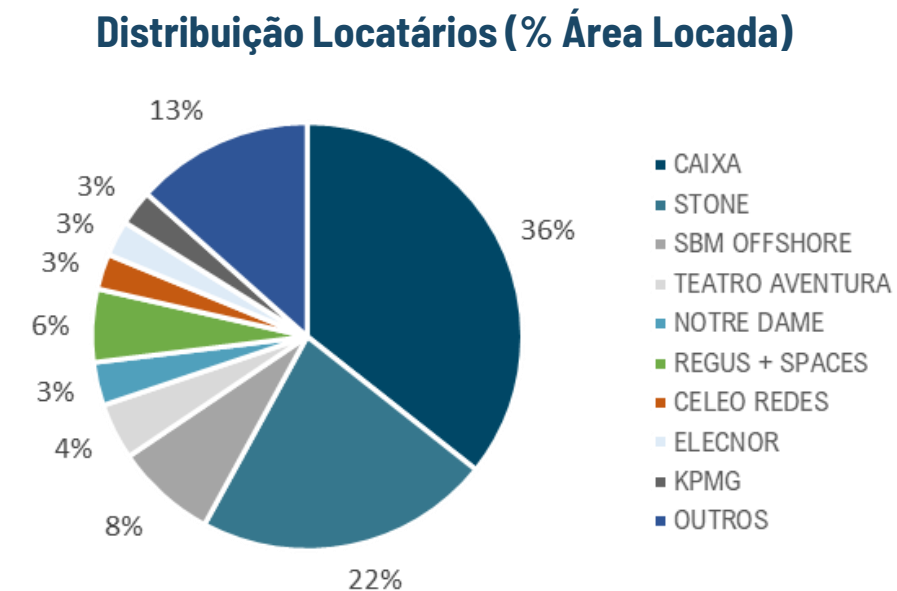
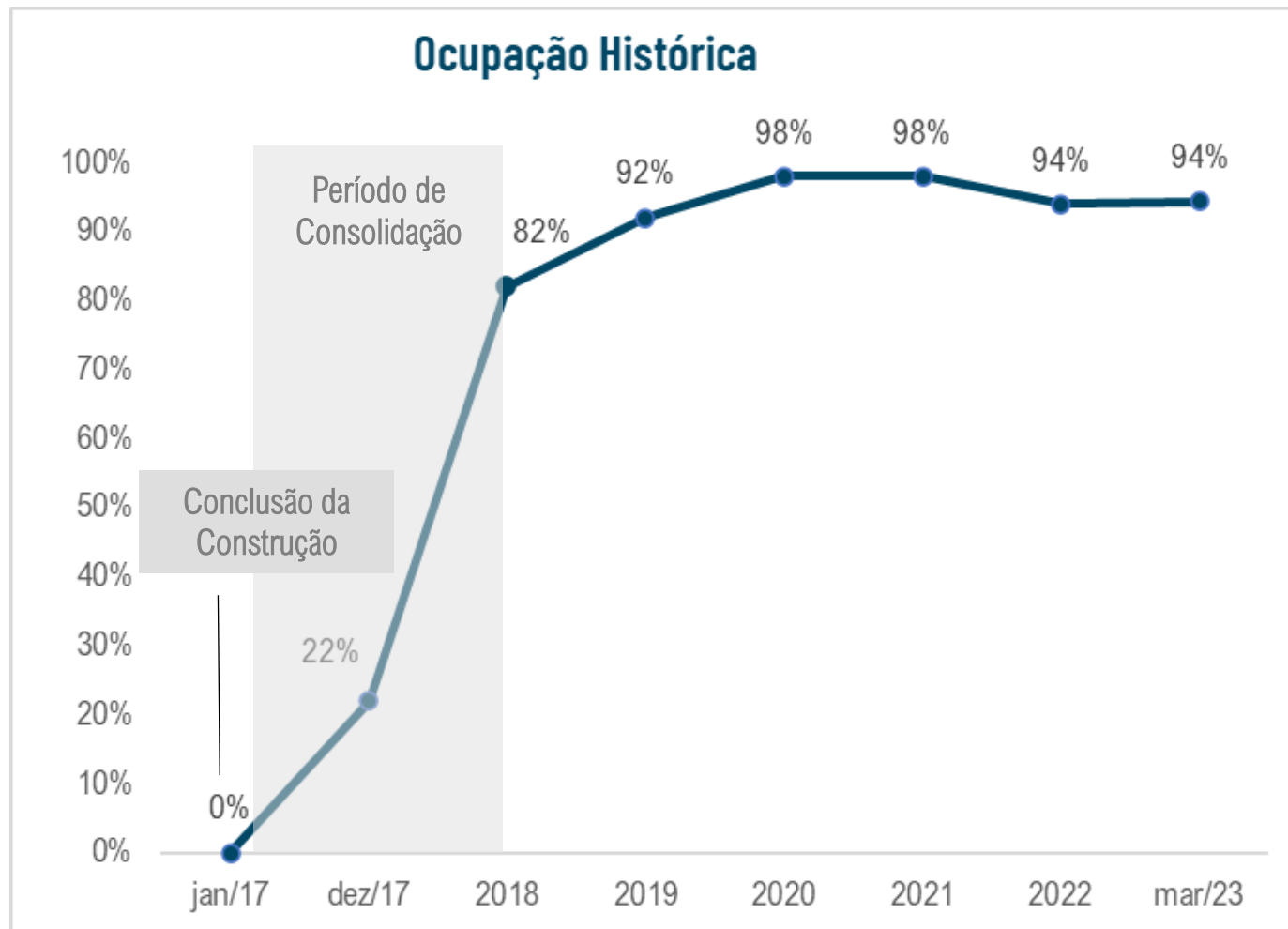
Conclusão da Construção

2017



PRÊMIO
MASTER
IMOBILIÁRIO

Passeio Corporate



Águas Claras



Endereço

Av. de Ligação, nº 1.809

Nova Lima - MG

ABL

8.932 m²

Ocupação

100%

Prazo Médio Venc. Contratos

2,1 Anos

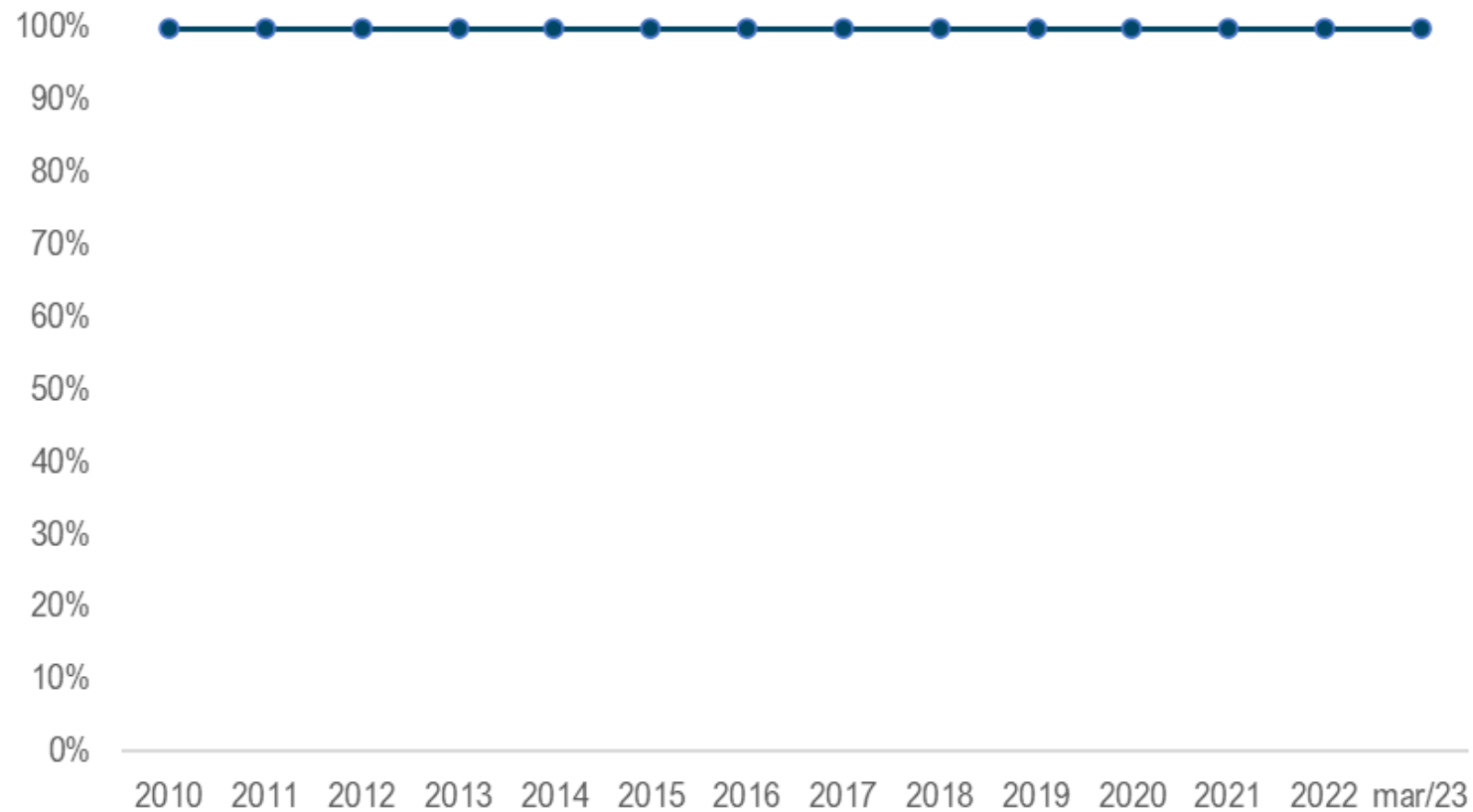
Conclusão da Construção

2010

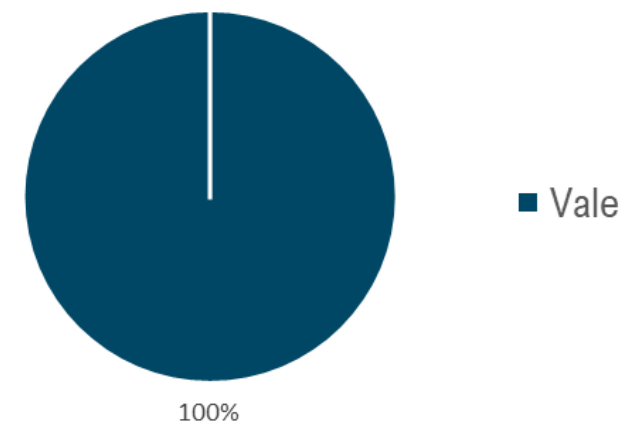


Águas Claras

Ocupação Histórica



Distribuição Locatários (% Área Locada)



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 sea. In the foreground, a large, modern building with a curved facade is visible. The background features the bay and distant mountains, including the iconic Sugarloaf Mountain (Pão de Açúcar) on the right. A dark blue rectangular overlay is positioned in the lower-left corner, containing the text 'Projeções Financeiras' in white.

Projeções Financeiras

Projeções Financeiras | Passeio Corporate

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 set-2023	Year 2 set-2024	Year 3 set-2025	Year 4 set-2026	Year 5 set-2027	Year 6 set-2028	Year 7 set-2029	Year 8 set-2030	Year 9 set-2031	Year 10 set-2032	Year 11 set-2033
Rental Revenue											
Potential Base Rent	102.142.536	99.551.170	97.026.608	99.302.704	101.837.705	106.711.756	111.484.527	113.455.104	114.966.820	116.453.512	117.777.408
Absorption & Turnover Vacancy	-1.083.385	-363.433	-145.870	-141.526	-864.045	-1.014.572	-3.620.590	-373.992	-226.208	-921.434	-970.518
Free Rent	-2.738.914	-9.093.467	-9.105.300	-2.438.417	-325.693	-8.887.893	-12.213.350	-2.347.502	-78.907	-281.077	-295.274
Scheduled Base Rent	98.320.237	90.094.270	87.775.439	96.722.762	100.647.968	96.809.292	95.650.587	110.733.610	114.661.705	115.251.001	116.511.617
Total Rental Revenue	98.320.237	90.094.270	87.775.439	96.722.762	100.647.968	96.809.292	95.650.587	110.733.610	114.661.705	115.251.001	116.511.617
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	36.888.466	37.281.832	37.363.209	37.366.749	37.127.031	37.088.106	36.272.389	37.299.240	37.346.064	37.134.043	37.120.601
Total Other Tenant Revenue	36.888.466	37.281.832	37.363.209	37.366.749	37.127.031	37.088.106	36.272.389	37.299.240	37.346.064	37.134.043	37.120.601
Total Tenant Revenue	135.208.703	127.376.102	125.138.647	134.089.510	137.774.998	133.897.398	131.922.977	148.032.850	152.007.769	152.385.044	153.632.217
Other Revenue											
Depósitos	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780
Total Other Revenue	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780	33.780
Potential Gross Revenue	135.242.483	127.409.882	125.172.427	134.123.290	137.808.778	133.931.178	131.956.757	148.066.630	152.041.549	152.418.824	153.665.997
Vacancy & Credit Loss											
Vacancy Allowance	-1.455.315	-1.906.054	-2.052.162	-2.280.082	-2.097.082	-1.518.417	-1.526.869	-2.403.698	-2.645.989	-2.400.072	-1.997.876
Total Vacancy & Credit Loss	-1.455.315	-1.906.054	-2.052.162	-2.280.082	-2.097.082	-1.518.417	-1.526.869	-2.403.698	-2.645.989	-2.400.072	-1.997.876
Effective Gross Revenue	133.787.168	125.503.828	123.120.265	131.843.209	135.711.696	132.412.761	130.429.888	145.662.932	149.395.560	150.018.752	151.668.122
Operating Expenses											
IPTU	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831	7.546.831
Condomínio	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146	29.869.146
Total Operating Expenses	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977	37.415.977
Net Operating Income	96.371.191	88.087.851	85.704.288	94.427.232	98.295.719	94.996.784	93.013.911	108.246.955	111.979.583	112.602.775	114.252.145
Leasing Costs											
Leasing Commissions	422.665	218.536	87.522	84.915	514.349	556.378	2.221.194	201.760	157.814	562.155	590.548
Total Leasing Costs	422.665	218.536	87.522	84.915	514.349	556.378	2.221.194	201.760	157.814	562.155	590.548
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	1.474.804	1.351.414	1.316.632	1.450.841	1.509.720	1.452.139	1.434.759	1.661.004	1.719.926	1.728.765	1.747.674
Total Capital Expenditures	1.474.804	1.351.414	1.316.632	1.450.841	1.509.720	1.452.139	1.434.759	1.661.004	1.719.926	1.728.765	1.747.674
Total Leasing & Capital Costs	1.897.468	1.569.950	1.404.154	1.535.757	2.024.069	2.008.517	3.655.953	1.862.764	1.877.739	2.290.920	2.338.222
Cash Flow Before Debt Service	94.473.722	86.517.902	84.300.134	92.891.475	96.271.651	92.988.267	89.357.958	106.384.191	110.101.844	110.311.855	111.913.922
Cash Flow Available for Distribution	94.473.722	86.517.902	84.300.134	92.891.475	96.271.651	92.988.267	89.357.958	106.384.191	110.101.844	110.311.855	111.913.922

Projeção de resultados calculados pela CBRE, informação contida no Prospecto Definitivo, disponível no site da CVM.

Projeções Financeiras | Águas Claras

	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast	Forecast
For the Years Ending	Year 1 <u>set-2023</u>	Year 2 <u>set-2024</u>	Year 3 <u>set-2025</u>	Year 4 <u>set-2026</u>	Year 5 <u>set-2027</u>	Year 6 <u>set-2028</u>	Year 7 <u>set-2029</u>	Year 8 <u>set-2030</u>	Year 9 <u>set-2031</u>	Year 10 <u>set-2032</u>	Year 11 <u>set-2033</u>
Rental Revenue											
Potential Base Rent	8.920.272	8.920.272	7.224.205	4.823.280	3.500.897	4.074.955	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Absorption & Turnover Vacancy	0	0	-1.996.734	-4.823.280	-415.338	0	0	0	0	0	0
Free Rent	0	0	0	0	-3.085.559	-292.789	0	0	0	0	0
Scheduled Base Rent	8.920.272	8.920.272	5.227.471	0	0	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Total Rental Revenue	8.920.272	8.920.272	5.227.471	0	0	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Other Tenant Revenue											
Total Expense Recoveries	2.143.680	2.143.680	1.256.243	0	1.959.085	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Other Tenant Revenue	2.143.680	2.143.680	1.256.243	0	1.959.085	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Tenant Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Potential Gross Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Effective Gross Revenue	11.063.952	11.063.952	6.483.714	0	1.959.085	5.925.845	6.996.789	7.108.873	7.113.110	7.113.110	7.113.110
Operating Expenses											
Condomínio	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Total Operating Expenses	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680	2.143.680
Net Operating Income	8.920.272	8.920.272	4.340.034	-2.143.680	-184.595	3.782.165	4.853.109	4.965.193	4.969.430	4.969.430	4.969.430
Leasing Costs											
Leasing Commissions	0	0	0	0	422.037	0	0	0	0	0	0
Total Leasing Costs	0	0	0	0	422.037	0	0	0	0	0	0
Capital Expenditures											
Conservacao e Manutencao	133.804	133.804	78.412	0	0	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Total Capital Expenditures	133.804	133.804	78.412	0	0	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Total Leasing & Capital Costs	133.804	133.804	78.412	0	422.037	56.732	72.797	74.478	74.541	74.541	74.541
Cash Flow Before Debt Service	8.786.468	8.786.468	4.261.622	-2.143.680	-606.632	3.725.433	4.780.313	4.890.715	4.894.889	4.894.889	4.894.889
Cash Flow Available for Distribution	8.786.468	8.786.468	4.261.622	-2.143.680	-606.632	3.725.433	4.780.313	4.890.715	4.894.889	4.894.889	4.894.889

Projeção de resultados calculados pela CBRE, informação contida no Prospecto Definitivo, disponível no site da CVM.

Projeções Financeiras | Consolidado

	Year 1	Year 2	Year 3	Year 4	Year 5	Year 6	Year 7	Year 8	Year 9	Year 10	Year 11
Projeção de Resultados ('000)	103.260	95.304	88.562	90.748	95.665	96.714	94.138	111.275	114.997	115.207	116.809
Taxas de adm., consultoria e escrituração	1,05%	1,05%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%	1,15%
Patrimônio Líquido (MM)	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235	1.235
Taxas à Pagar ('000)	12.960	12.960	14.195	14.195	14.195	14.195	14.195	14.195	14.195	14.195	14.195
Fluxo de Caixa Disponível para Distribuição	90.300	82.344	74.367	76.553	81.470	82.519	79.944	97.080	100.802	101.012	102.614

A CBRE considerou como premissa na avaliação do Ed. Águas Claras 12 meses de prazo para uma nova locação após o término do contrato da Vale, e mais 12 meses de carência nesse novo contrato hipotético.

*Projeção de resultados calculados pela CBRE, informação contida no Prospecto Definitivo, disponível no site da CVM.
Considera taxa de administração calculada com base no patrimônio líquido do FII*

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 sea. In the foreground, a large, modern building with a curved facade is visible. The background features the bay and distant mountains, including the iconic Sugarloaf Mountain (Pão de Açúcar) on the right. A dark blue rectangular overlay is positioned in the lower-left corner, containing the text 'Consultor Imobiliário' in white.

Consultor Imobiliário

Sobre o Consultor Imobiliário

BRPR Consultoria Ltda.
uma empresa **BR Properties**

+ 16 anos

de existência



+ R\$ 28 bi

entre aquisições e vendas de ativos imobiliários

+ 2,3

milhões de m² de ABL em transações (M&A)



+ 110

ativos imobiliários comercializados



+ 1,1

milhões de m² de ABL locados



R\$ 6 bi

maior venda direta de ativos comerciais da história do Brasil

+ R\$ 7 bi

de emissões de equity



+ R\$ 12 bi

de emissões de dívidas (Bônus Perpétuo, Debênture, CRI, CCI, CCB)



Membro fundador do
Green Building Council Brasil



+ 500.000 m²

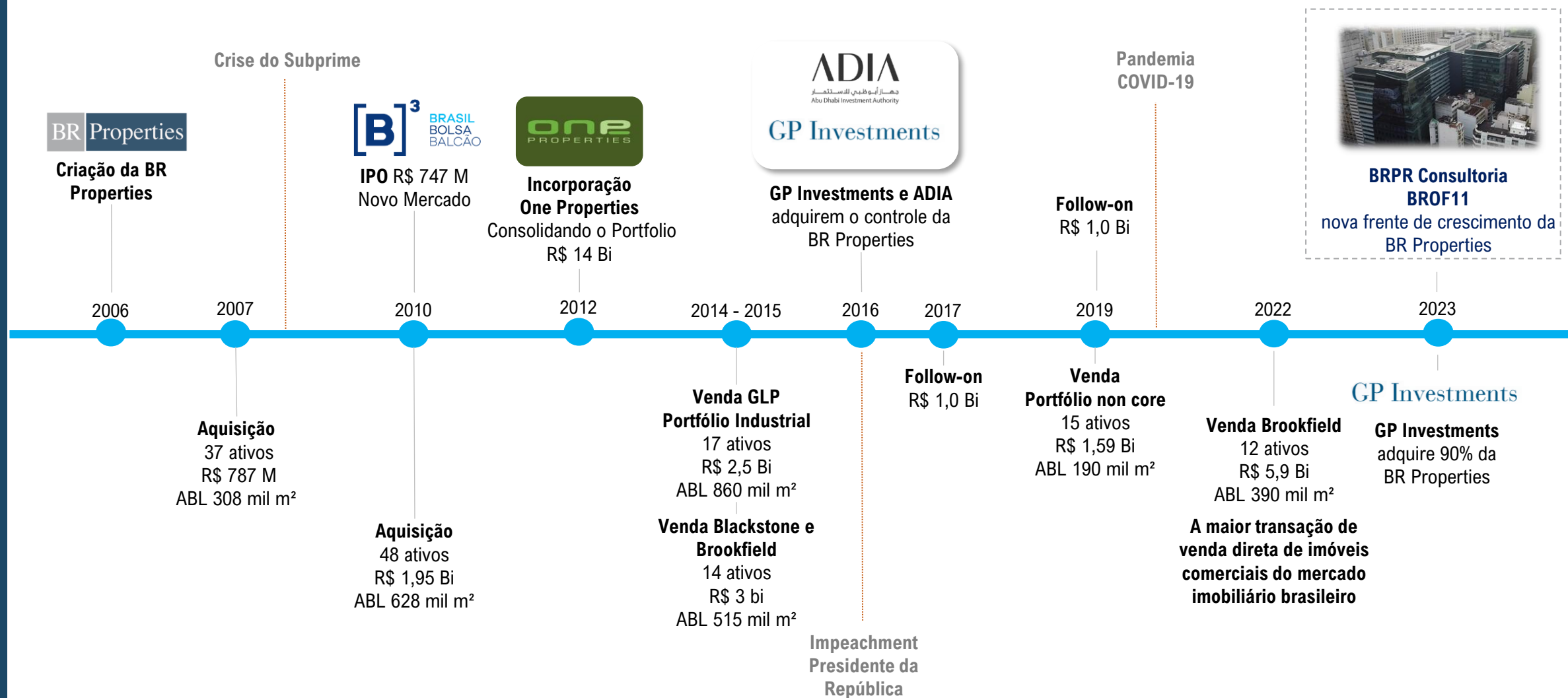
em projetos com selos e certificação LEED®



+ R\$ 6,5 bi

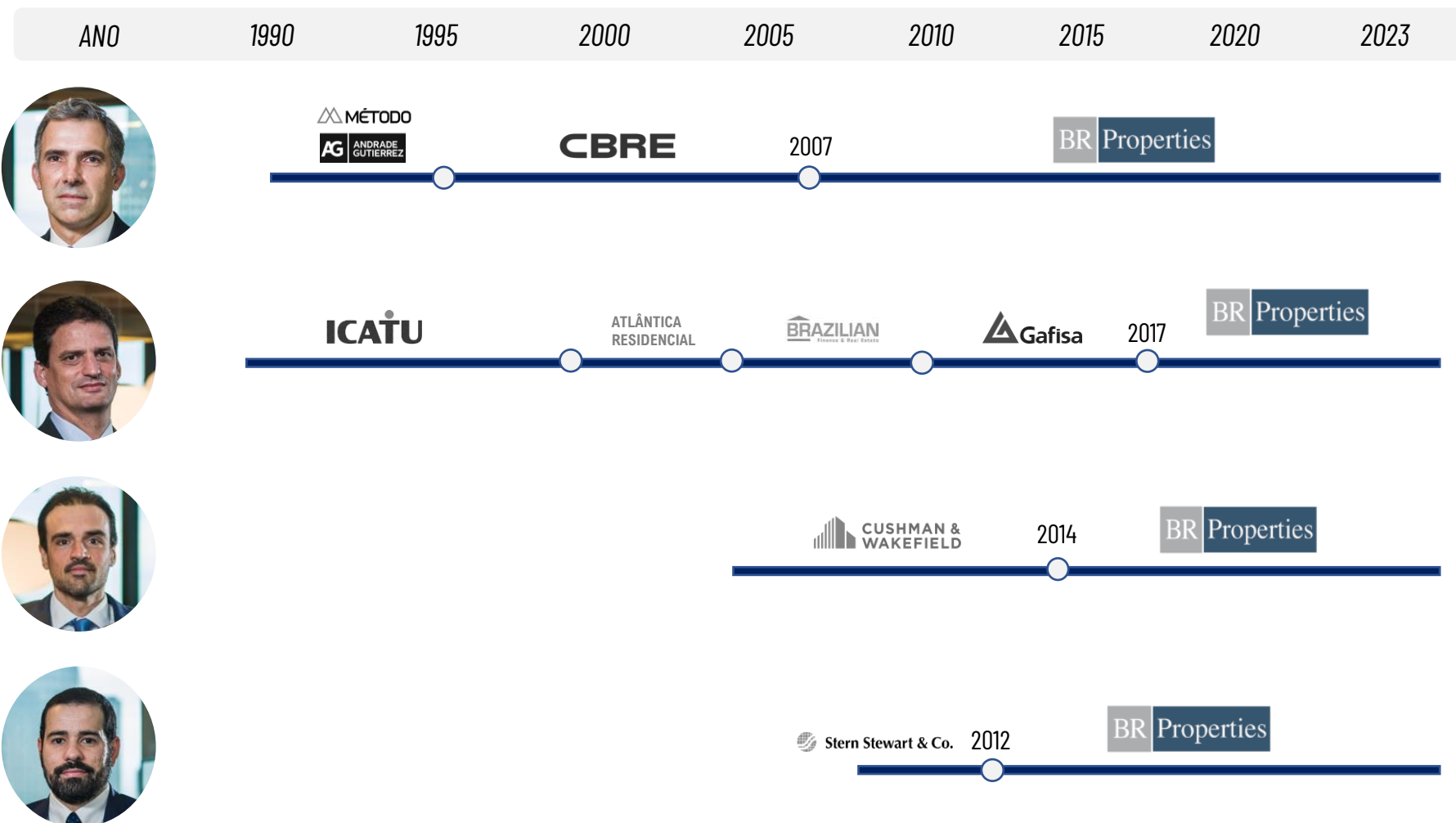
em distribuição de rendimentos aos acionistas

Linha do Tempo



Time de executivos com vasta experiência no mercado imobiliário

+100 anos de experiência acumulada



Contato RI

André Bergstein
CFO e DRI

Gabriel Barcelos
Diretor Financeiro e RI

Vivian Regner
Coordenadora de RI

Phone: (55 11) 3201-1000

Email: ri@brpr.com.br

Ticker: BROF11



BR Properties

BRPR Consultoria Ltda.

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00

Avenida das Nações Unidas, nº 12.495, Centro Empresarial Berrini, Torre A, 18º andar
Brooklin Novo, CEP 04578-000,
Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo



Administradora

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

CNPJ/ME nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, 501, 5º andar, parte, Torre
Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Cidade do
Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.



Este material foi preparado pela BRPR Consultoria Ltda. ("BRPR Consultoria"), tem caráter meramente informativo e foi desenvolvido para uso exclusivo dos cotistas dos Fundos geridos pela BRPR Consultoria para fins de informação sobre as perspectivas e análises efetuadas pela área de gestão dos Fundos mencionados. Este material não deve ser entendido como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta ou recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento ou sugestão de alocação ou adoção de estratégias por parte dos destinatários. As informações se referem às datas mencionadas e não serão atualizadas. Este material foi preparado com base em informações públicas, dados desenvolvidos internamente e outras fontes externas. A BRPR Consultoria não garante a veracidade e integridade das informações e dos dados, tampouco garante que estejam livres de erros ou omissões. Os cenários e as visões apresentadas podem não se refletir nas estratégias de outros Fundos e carteiras geridas pela BRPR Consultoria. Este material apresenta projeções de retorno, análises e cenários feitos com base em determinadas premissas. Ainda que a BRPR Consultoria acredite que essas premissas sejam razoáveis e factíveis, não pode assegurar que sejam precisas ou válidas em condições de mercado no futuro ou, ainda, que todos os fatores relevantes tenham sido considerados na determinação dessas projeções, análises e cenários. Projeções não significam retornos futuros. Os retornos projetados, as análises, os cenários e as premissas se baseiam nas condições de mercado e em cenários econômicos correntes e passados, que podem variar significativamente no futuro. As análises aqui apresentadas não pretendem conter todas as informações relevantes e, dessa forma, representam uma visão limitada do mercado. O Produto apresentado pode ser considerado "Produto Complexo", nos termos da regulamentação em vigor, o qual poderá apresentar futuramente dificuldades na determinação de seu valor e/ou baixa liquidez. À medida que estes materiais contiverem declarações sobre o futuro, essas declarações irão referir-se a perspectivas futuras e estarão sujeitas a uma série de riscos e incertezas, não constituindo garantia de resultado/desempenho futuro. A BRPR Consultoria não se responsabiliza por danos oriundos de erros, omissões ou alterações nos fatores de mercado. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. 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 do Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Leia o Regulamento antes de investir, em especial a seção fatores de risco. É vedada a cópia, distribuição ou reprodução total ou parcial deste material sem a prévia e expressa concordância da BRPR Consultoria.