



BROF11

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

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

CNPJ nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Novembro 2023

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de novembro de 2023.

BRPR Gestão de Recursos Ltda.

uma empresa

BR Properties

Visão Geral

- ✓ Rendimento mensal no valor de R\$ 0,560/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,5%³
- ✓ Antecipação do pagamento anual da Vale no Ed. Águas Claras
- ✓ A taxa de ocupação dos imóveis do portfólio permanece em 95,0%, com alta diversificação de inquilinos
- ✓ O BROF11 não possui nenhum tipo de endividamento, estando livre de qualquer financiamento e/ou obrigações financeiras

Principais Indicadores

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹ 1.245,2	Valor Patrimonial (R\$/cota) 107,25	Número de cotas 11.610.812	Número de investidores ² 7.786
Valor de Mercado (R\$ milhões) 743,0	Valor de Mercado (R\$/cota) 63,99	P/VP 59,7%	Volume financeiro médio diário R\$ 1.523.400
Rendimento Mensal (R\$/cota) 0,560	Yield anualizado ³ 10,5%	Retorno dos últimos 12 meses ⁴ (39,8%)	Retorno YTD ⁴ (39,8%)
Número de Imóveis 2	ABL Total (m ²) 91.791	Prazo médio de vencimento dos contratos 7,1 anos	Vacância Física ⁵ 4,9%

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;
2. Número de cotistas do último dia do mês de referência deste Relatório Gerencial;
3. Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do Relatório Gerencial multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês);
4. Desde o IPO do Fundo, considerando o valor de integralização das cotas de R\$106,35.
5. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BROF11.

Mensagem do Consultor

Caros investidores,

No mês de novembro, o valor da cota do BROF11 apresentou uma valorização de 1,89%, mesmo ainda enfrentando uma pressão vendedora de acionistas institucionais, que receberam suas cotas via redução de capital. Desde o IPO (preço de fechamento) do BROF11 a variação do valor das cotas atingiu 0,74% e, considerando a performance da cota ajustada pelo rendimento, a valorização atingiu 8,01% no período.

Mais uma vez vale destacarmos a nova redução na taxa básica de juros (SELIC), saindo de 12,25% para 11,75% a.a. em meados de dezembro. Essa redução é benéfica para a economia brasileira, o setor imobiliário, e sobretudo para os investidores de FII de lajes corporativas. Por isso, a gestão do Fundo entende que para os próximos meses a tendência é que haja uma retomada da performance desses ativos.

Para esse mês, o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento mensal no valor de R\$ 0,560/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 10,5%.

Como destaque deste mês, a gestão do BROF anuncia que firmou Aditivo com a Vale cujo objeto foi a antecipação do pagamento anual de aluguel, que seria pago no primeiro dia útil de julho de 2024. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre janeiro e junho de 2024, conforme detalhado mais adiante neste relatório, o que trará maior constância ao pagamento de dividendos.

Também devemos destacar o início do período de carência do contrato da Caixa no Ed. Passeio Corporate a partir de dezembro de 2023 (competência), com efeito no caixa a partir de janeiro de 2024. O detalhamento do impacto financeiro da carência da Caixa está detalhado na seção “Rendimentos”, que impactará negativamente a distribuição de dividendos durante o período de carência.

O Fundo segue com taxa de ocupação média dos imóveis de 95%. Nossa equipe de gestão continua empenhada em buscar oportunidades de investimento sólidas e 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 visando a preservação do capital e o crescimento sustentável.

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% a.a.^{1,3}

Consultor Imobiliário
BRPR Gestão de Recursos Ltda.

Taxa de Consultoria
0,90% a.a.^{2,3}

Taxa de Performance
Não há

Prazo
Indeterminado

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

A respeito da Assembleia Geral Extraordinária convocada em 5 de dezembro de 2023, a Gestão esclarece que está estudando uma possível transação em que o BROF11 adquiriria um imóvel AAA de lajes corporativas em São Paulo, através da aquisição de cotas de um segundo Fundo Imobiliário. Devido a possibilidade do Fundo em questão ser administrado e gerido pelos mesmos administradores e gestores do BROF11, é necessário a aprovação do conflito de interesse via assembleia. Mais detalhes sobre a possível transação não foram divulgados ainda, uma vez que, na data de hoje, existe apenas uma negociação em andamento, não havendo nenhum documento celebrado. Por fim, o Gestor esclarece que essa possível transação não envolve emissão de novas cotas do BROF11, e que manterá os seus cotistas e o mercado atualizados com relação ao referido assunto.

Vale ressaltar também que a gestão do Fundo seguirá envidando esforços para ampliar cada vez mais a base de cotistas e difundir informações relevantes a mercado sobre o Fundo, seu time de gestão e seus ativos.

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.
4. Vale ressaltar que a projeção acima mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.

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.

Missão

“Nossa missão é criar lugares que as pessoas sintam falta quando não estão lá.”

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.

Sobre o Consultor Imobiliário

+ 16 anos

de existência

+ R\$ 28 bi

entre aquisições e vendas de ativos imobiliários

+ 2,3

milhões de m² de ABL em transações

+ 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\$ 13 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

BRPR Gestão de Recursos Ltda.

uma empresa

BR Properties

Com o foco em **gestão ativa**, **eficiência** e **qualidade operacional**, e por meio da prospecção de novos negócios e gestão contínua de inquilinos existentes, a BRPR Gestão de Recursos herdou todo o **track record** e toda a experiência dos executivos da BR Properties, que sempre desenharam estratégias alinhadas aos ciclos do mercado imobiliário, buscando maximizar os retornos em um horizonte de médio e longo prazo.

Tese de Investimento

A BRPR Gestão de Recursos tem como atividades as que compõe o ciclo completo imobiliário: a fase inicial de aquisição ou incorporação, a fase operacional com locação, administração predial e consolidação, e a saída, ou seja, a venda da propriedade. Especificamente, atuamos em empreendimentos comerciais como edifícios corporativos e galpões logísticos e industriais, localizados nas principais regiões consolidadas do País.

Gestão ativa e alta capacidade de operação e administração predial



Análise estratégica e assertiva dos ciclos do mercado imobiliário e cenário macroeconômico



Portfólio Triple A, base de locatários diversificada com baixo risco de crédito, e altos níveis de ocupação

Cenário Operacional

1. Destaques Comerciais

Passeio Corporate

- (i) O Imóvel segue com ocupação de 94,60%. A equipe se mantém ativa no que diz respeito ao processo de locação das áreas disponíveis do Passeio Corporate por meio de acompanhamento de visitas junto à potenciais ocupantes, negociações em andamento, entre outras atividades.
- (ii) Em 15 de novembro iniciou-se o novo período contratual da Cacau Show por mais 60 meses (Loja 102 do Mall, com área de 30,3 m²).

Águas Claras

- (i) O Imóvel segue 100% ocupado pela Vale, desde 2010, conforme contrato atípico vigente (*Built-to-Suit*). Após o vencimento do contrato built-to-suit, vigente até 19 de abril de 2025, vigorará o novo contrato até 19 de abril de 2030. Trata-se de um novo contrato típico, com pagamentos mensais, prazo de 60 meses, cujo valor de locação será determinado em até 120 dias antes do início do novo prazo contratual, tomando como base o valor de mercado que será definido por meio de laudos de avaliação a serem elaborados por consultorias imobiliárias a serem contratadas pelas partes.
- (ii) Assinatura de Aditamento ao Contrato de Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras, cujo objeto foi a antecipação do pagamento anual de aluguel, que seria pago no primeiro dia útil de julho de 2024. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre janeiro e junho de 2024, conforme detalhado abaixo.

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
Valor Provisionado Vale						R\$ 10.002.449						
Antecipação Pagamento Vale	R\$ 1.579.249	R\$ 1.608.172	R\$ 1.634.828	R\$ 1.662.902	R\$ 1.689.663	R\$ 1.716.899	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -

A Gestão informa que já iniciou negociações a respeito de uma possível antecipação do aluguel anual referente ao ano de 2025 e manterá os cotistas informados sobre eventuais desdobramentos.

2. Destaques Técnicos

Passeio Corporate

Destaca-se a seguir a atualização das principais obras referente ao mês de novembro:

- (i) Finalizadas as adequações no sistema elétrico, para possibilitar aos locatários o funcionamento dos geradores durante a parada anual de manutenção;
- (ii) Finalizadas as obras para complementação das instalações de uma das lojas do Passeio Corporate, visando oferecer maior disponibilidade de dispositivos necessários a uma futura locação;
- (iii) Iniciado em novembro o Retrofit das Claraboias – conclusão prevista em Julho/2024.
- (iv) Instalação de *energy valves*, visando a eficiência energética do empreendimento, com redução do consumo de energia e melhor monitoramento via automação. Previsão de término em dezembro;

As despesas referentes às obras e melhorias dos itens (i) a (iv), que estão sendo realizadas no Passeio Corporate, estão sendo custeadas pelo antigo proprietário do imóvel do Fundo (BR Properties S.A.), sendo que

a conclusão das obras constitui obrigação acordada anteriormente à integralização dos ativos no portfólio do BROF11, não representando nenhum custo adicional para os atuais cotistas do FII.

Águas Claras

Não há atualizações.

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

05/12/2023 – Proposta do Administrador – Assembleia Geral Extraordinária

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=564040&cvm=true>

05/12/2023 – Carta Consulta – Assembleia Geral Extraordinária

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=564039&cvm=true>

18/12/2023 – Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=572392&cvm=true>

Visão Analítica

DRE (Contábil)	nov/23	Acumulado 2023	Desde IPO
Receita de Locação	8.442.187	68.808.532	68.808.532
Rendimentos Financeiros ¹	41.828	349.958	349.958
Total de Receitas	8.484.015	69.158.490	69.158.490
Despesas Imobiliárias	(260.877)	(2.167.346)	(2.167.346)
Despesas Operacionais	(436.380)	(7.523.388)	(7.523.388)
Total de Despesas	(697.257)	(9.690.734)	(9.690.734)
Lucro (Prejuízo) do Período	7.786.758	59.467.756	59.467.756
Ajuste ao Valor Justo	-	(1.570.000)	(1.570.000)
Ajuste para Distribuição do Resultado	3.385	1.705.359	1.705.359
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	(833.537)	(3.334.150)	(3.334.150)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.956.605	56.268.965	56.268.965
Número de cotas	11.610.814	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,599	R\$ 4,846	R\$ 4,846

DRE (Caixa)	nov/23	Acumulado 2023	Desde IPO
Lucro (prejuízo) ajustado do período	6.956.605	56.268.965	56.268.965
Receitas Provisionadas	(1.348.131)	(2.181.667)	(2.181.667)
Resultado Líquido para Distribuição	5.608.474	54.087.298	54.087.298
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	R\$ 0,483	R\$ 4,658	R\$ 4,658
Reserva de Lucro	(893.581)	438.978	438.978

Rendimento Anunciado	6.502.055	53.648.320	53.648.320
Rendimento por Cota	0,5600	4,6205	4,6205

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

Carência Caixa Econômica

Conforme previsto no Fluxo de Caixa do Ed. Passeio Corporate do Prospecto de Emissão do Fundo, divulgado em março de 2023, o contrato com a Caixa Econômica Federal, celebrado por um prazo de 15 anos, prevê um período de seis meses de carência entre o 61º ao 66º mês de locação. Gostaríamos de reforçar a todos que esse período se inicia a partir de dezembro de 2023 (competência), com o primeiro efeito no pagamento dos dividendos a partir de janeiro de 2024.

Como os contratos com a Caixa tiveram início em diferentes datas, o efeito da carência do referido período (61º ao 66º mês de locação) não será concentrado em seis meses consecutivos, mas distribuídos de forma não linear ao longo de 2024 e de alguns meses de 2025, totalizando um valor bruto de R\$ 16.901.858 em 2024 e R\$ 2.257.879 em 2025. É importante destacar que após decorridos os seis meses de carência de cada contrato, os pagamentos dos aluguéis voltarão a ser realizados regularmente.

Abaixo, segue detalhamento do efeito da carência mês a mês ao longo de 2024.

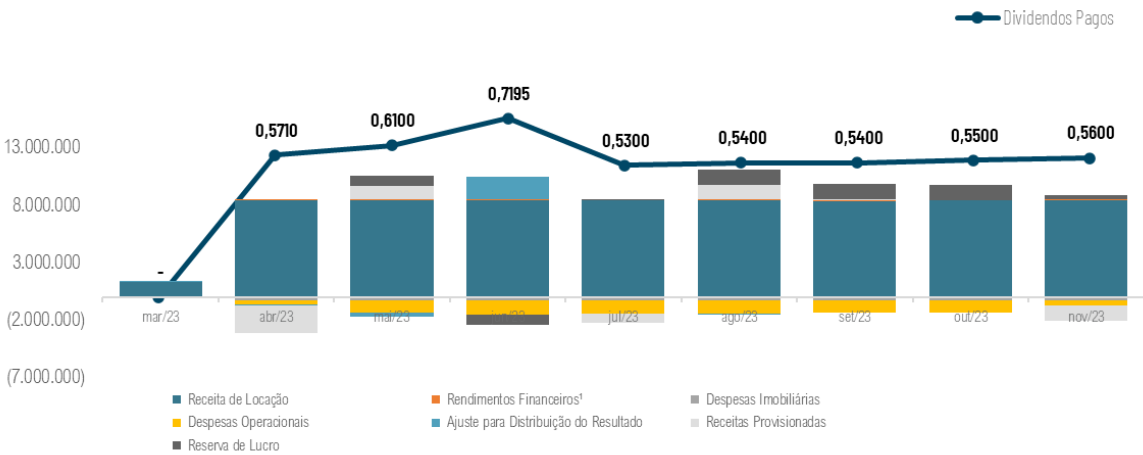
- (i) Projeção de acordo com os aluguéis contratados (sem o efeito da carência e sem o efeito da antecipação do pagamento anual da Vale referente a julho de 2024); e
- (ii) Projeção considerando o efeito da carência da Caixa Econômica, bem como a antecipação do pagamento anual da Vale referente a 2024.

(i)																								
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\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	1,40	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53	R\$	0,53
Projeção Limite Superior	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	1,50	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,58
Dividendo Médio Linearizado	R\$	0,63																						
Valor da Cota (19/12/2023)	R\$	58,90																						
Dividend Yield Anualizado		12,8%																						
(ii)																								
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	
Carência CEF (Efeito Caixa)	-R\$	411.545	-R\$	750.411	-R\$	1.029.476	-R\$	1.029.476	-R\$	1.029.476	-R\$	1.242.476	-R\$	1.885.965	-R\$	2.025.848	-R\$	1.927.546	-R\$	1.927.546	-R\$	1.927.546	-R\$	1.714.546
Impacto nos Dividendos	-R\$	0,04	-R\$	0,06	-R\$	0,09	-R\$	0,09	-R\$	0,09	-R\$	0,11	-R\$	0,16	-R\$	0,17	-R\$	0,17	-R\$	0,17	-R\$	0,17	-R\$	0,15
Antecipação Pagamento Vale	R\$	1.579.249	R\$	1.608.172	R\$	1.634.828	R\$	1.662.902	R\$	1.689.663	-R\$	8.285.549	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Impacto nos Dividendos	R\$	0,14	R\$	0,14	R\$	0,14	R\$	0,14	R\$	0,15	-R\$	0,71	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-	R\$	-
Limite Inferior (com Carência)	R\$	0,63	R\$	0,60	R\$	0,58	R\$	0,58	R\$	0,59	R\$	0,58	R\$	0,37	R\$	0,36	R\$	0,36	R\$	0,36	R\$	0,36	R\$	0,38
Limite Superior (com Carência)	R\$	0,68	R\$	0,65	R\$	0,63	R\$	0,63	R\$	0,64	R\$	0,68	R\$	0,42	R\$	0,41	R\$	0,41	R\$	0,41	R\$	0,41	R\$	0,43
Dividendo Médio Linearizado (2024)	R\$	0,51																						
Valor da Cota (19/12/2023)	R\$	58,90																						
Dividend Yield Anualizado		10,3%																						

Vale ressaltar que a projeção mencionada considera o cenário atual, isto é, sem possíveis impactos de reajustes de inflação e revisionais dos contratos, rescisões ou nova locações e novas aquisições ou alienações de ativos pelo BROF11. Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.

Rendimentos

Anunciamos para o mês de dezembro (competência novembro) a distribuição de rendimentos no valor de R\$ 0,560/cota (dividend yield anualizado 10,5%).

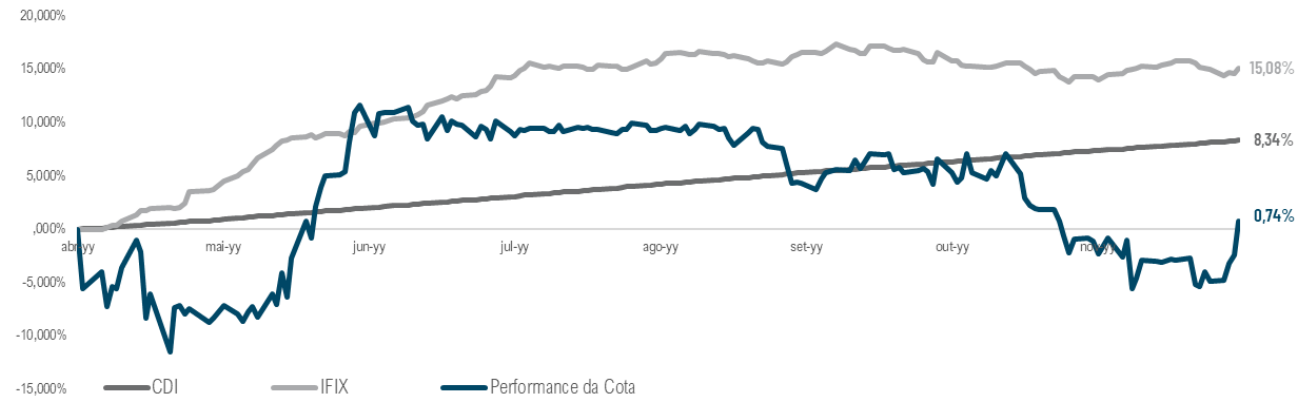


Rendimentos obtidos em aplicações financeiras e/ou valores mobiliários, provenientes dos recursos em caixa.

Rentabilidade

Tabela de rentabilidade	nov-23	Acumulado 2023	Desde IPO
Performance da cota (BROF11) sobre o Valor Patrimonial	1,89%	-39,83%	-39,83%
Performance da cota (BROF11) ¹	1,89%	0,74%	0,74%
IFIX	0,66%	10,79%	15,08%
CDI	0,92%	12,04%	8,34%

¹ Os valores 'Acumulado 2023' e 'Desde o IPO' consideram o preço de fechamento da cota em 05/04/2023.

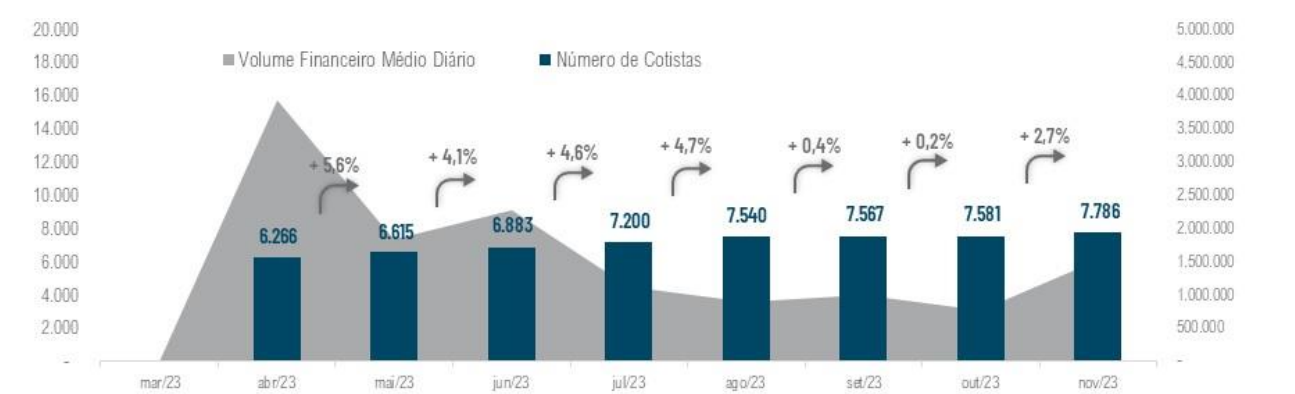


Fonte: ValorPRO (de 5 de abril de 2023 até atualmente). Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Fundos de investimento não contam com a garantia do Administrador, do Gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 30/11/2023.

Liquidez

Volume Financeiro Médio Diário

nov-23	Acumulado 2023	Desde IPO
1.523.400	1.602.187	1.602.187



Carteira

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de novembro era R\$ 1.245,2 milhões, incluindo R\$ 1.234,1 de valor de avaliação dos imóveis.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	R\$ 1.234,1	R\$ 106,29
Caixa	R\$ 0,7	R\$ 0,06
Gastos com Colocação de Cotas	-R\$ 0,4	-R\$ 0,04
Ajuste ao Valor Justo de Propriedades	-R\$ 1,6	-R\$ 0,14
Lucros/Prejuízos acumulados	R\$ 12,4	R\$ 1,07
Patrimônio Líquido	R\$ 1.245,2	R\$ 107,25

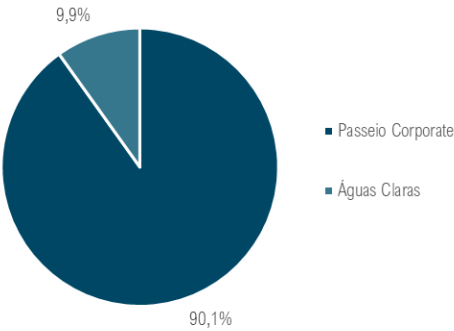
Atualmente o BROF11 não possui nenhum tipo de endividamento, estando livre de qualquer alavancagem e/ou obrigações financeiras junto à outras instituições, gerando maior eficiência nos resultados e segurança para eventuais futuras decisões de investimentos.

Portfólio

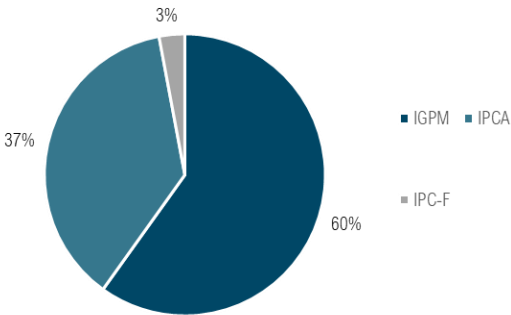
O portfólio do Fundo é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m² de ABL próprio.

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

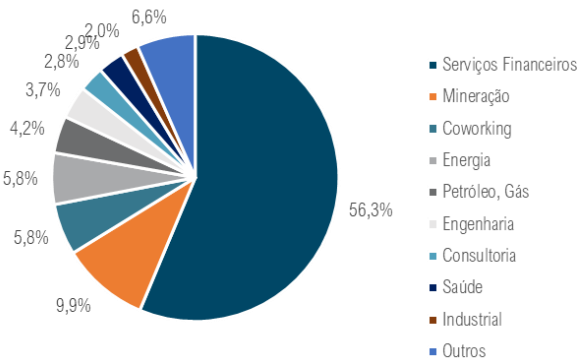
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



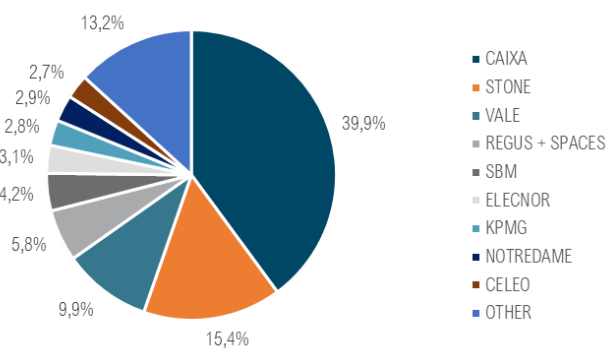
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



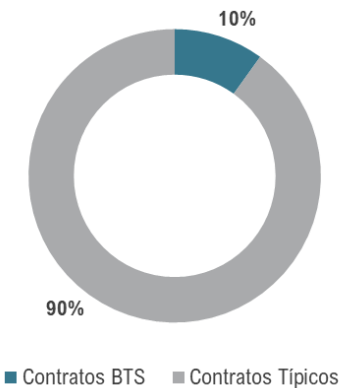
Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)



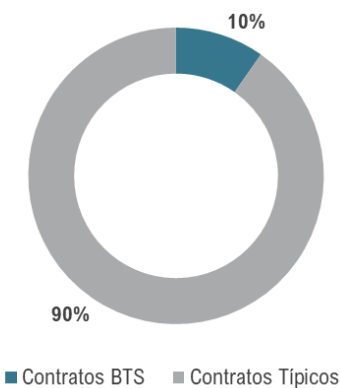
Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)



Composição dos Contratos de Locação
(% Receita)



Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)

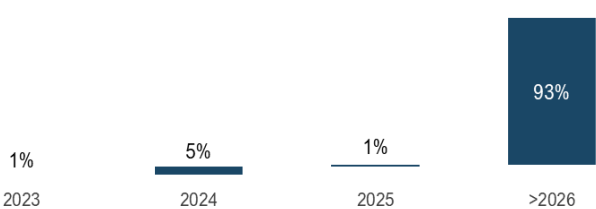


Nota: O contrato Built-to-Suit com a Vale é válido até abril de 2024. Conforme já reportado em relatórios anteriores, houve a renovação deste contrato e, a partir de 20/04/2025 este passará a ser um contrato típico.

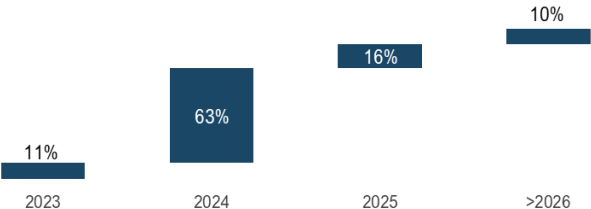
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Atual
Todos Contratos	7,1 anos

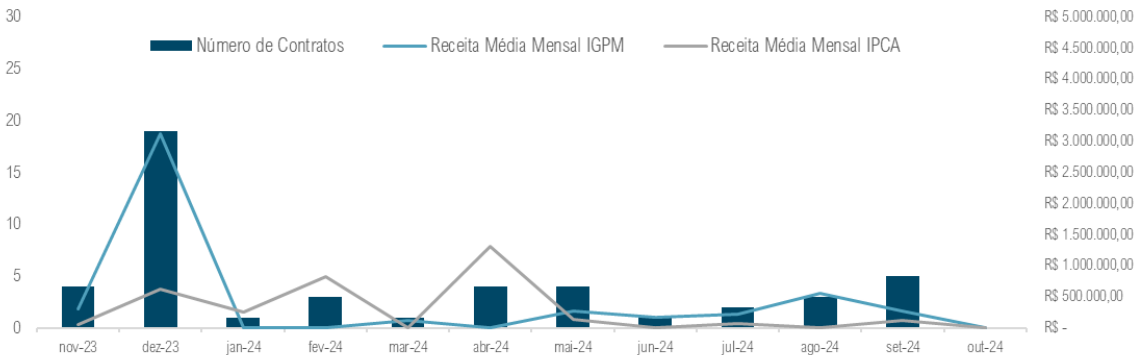
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
Receita (%)

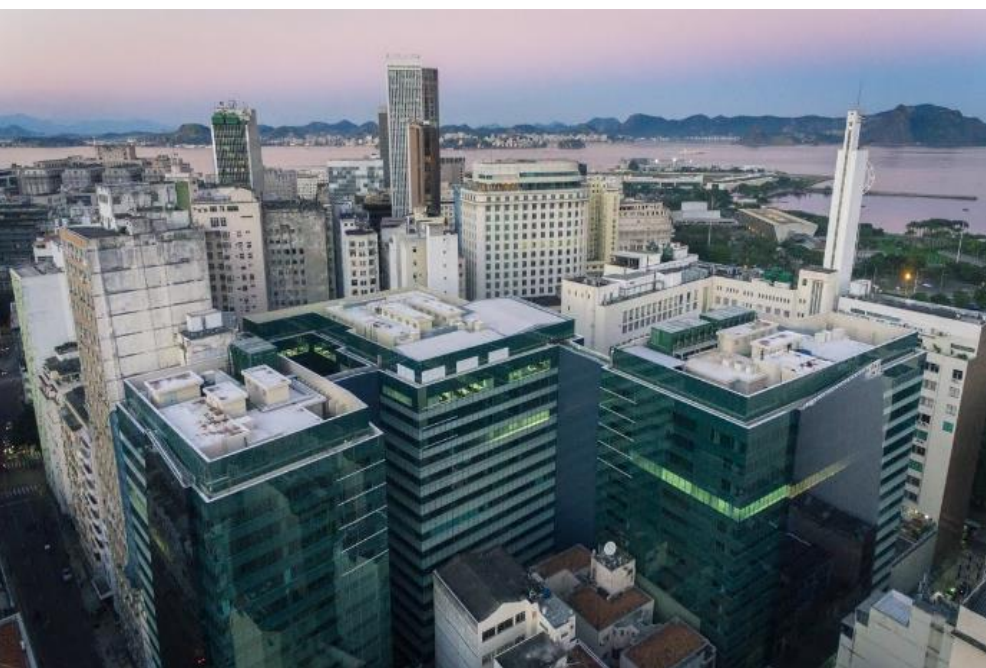


Cronograma de Revisional do 3º Ano dos Contratos de Locação
Receita (%)



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





Passeio Corporate

Endereço

Rua do Passeio, nº 38
Rio de Janeiro - RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação

94,6%

Prazo Médio Venc. Contratos

7,2 Anos

Aquisição

2023

Construção

2016

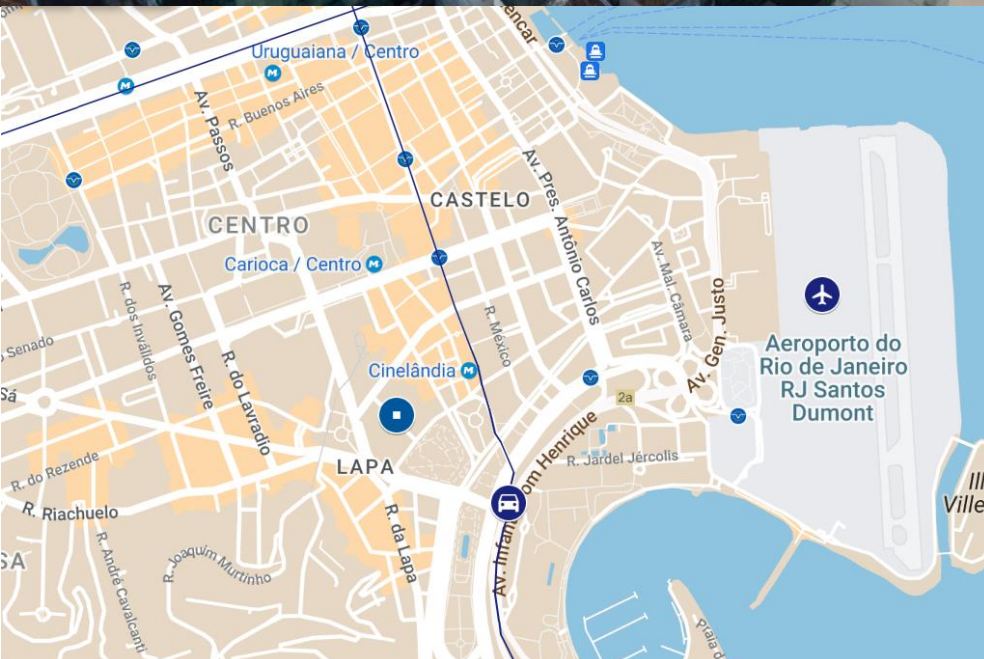
Certificações

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



PRÊMIO
MASTER
IMOBILIÁRIO

O mercado de escritórios corporativos do Rio de Janeiro, segundo maior do Brasil, fechou o 3º trimestre do ano de 2023 com a taxa de vacância de 29,9%, permanecendo a região do Centro responsável pela maioria das transações ocorridas no período. As absorções líquidas positivas verificadas nos 2º e 3º trimestres, totalizando 4.700 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.



Ed. Águas Claras

Endereço

**Av. de Ligação, nº 1.809
Nova Lima - MG**

ABL

8.932 m²

Ocupação

100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,6 Anos

Aquisição

2023

Construção

2010

Certificações

**LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building**



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.

BROF11 na mídia

Abaixo listadas as participações e/ou qualquer aparição do BROF11 ou dos executivos na mídia.

1. 18/12/2023 – fiis.com.br - BROF11 aumenta dividendos pela 3ª vez seguida; veja os detalhes
<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-brof11-aumenta-dividendos-dezembro-gb/>
2. 27/11/2023 – fiis.com.br – Fundos Imobiliários de lajes corporativas têm o pior desempenho de 2023, explica Itaú BBA
<https://fiis.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-lajes-corporativas-pior-desempenho-setorial-va/>
3. 23/11/2023 - fiis.com.br - BROF11: com ocupação de 95% e dividend yield de 10,5%, gestora explica “desconto exagerado”
<https://fiis.com.br/noticias/fundo-imobiliario-explica-desconto-cotas-brof11-gb/>



Glossário

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

Contato RI

www.brpr.com.br

ri@brpr.com.br

+55 11 3504-1216

No QR Code ao lado, você encontrará a página do Fundo, onde são disponibilizadas todas as informações, documentos e relatórios, incluindo o Regulamento e o Prospecto do Fundo.



BRPR Gestão de Recursos Ltda.

CNPJ/ME nº 48.730.767/0001-00

Avenida das Nações Unidas, nº 12.901

CENU Torre Oeste, 16º andar, Sala 1602

Brooklin Novo, CEP 04578-910,

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.

BR Properties



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