

# BROF11

**BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.**

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

## Relatório Gerencial Mensal

---

Outubro/2025

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2025.

---

# VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,53/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,1%<sup>3</sup>; em linha com a projeção divulgada pela Gestão;
- Foi celebrada Renovação de Contrato com a Celeo Redes (2.097 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. Passeio Corporate por mais 36 meses a partir de 01/01/2029. Dessa forma, o novo contrato é valido até 31/12/2031;
- Foi celebrada Renovação de Contrato com a CTG Brasil (4.431 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. E-Tower por 60 meses a partir de 01/12/2025. O novo valor de locação apresentou ganho nominal de 13,5% em relação ao valor anterior;
- Cumprimento do aviso prévio de 9 meses de rescisão antecipada de 926 m<sup>2</sup> de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de R\$258.290 devidos a título de multas e devoluções, que ocorreu ainda no mês de outubro. A área foi devolvida em 16/10/2025 e constará como área vaga a partir da competência novembro.

## PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de **31/10/2025**

|                                                        |                                               |                                                          |                                            |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <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> |
| <b>1.267,7</b>                                         | <b>109,18</b>                                 | <b>11.610.812</b>                                        | <b>10.276</b>                              |
| <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>      |
| <b>608,4</b>                                           | <b>52,40</b>                                  | <b>48,0%</b>                                             | <b>332.600</b>                             |
| <b>Rendimento Mensal</b><br>(R\$/cota)                 | <b>Yield anualizado</b> <sup>3</sup>          | <b>Retorno dos últimos 12 meses</b> <sup>4,5</sup>       | <b>Retorno YTD</b> <sup>5</sup>            |
| <b>0,530</b>                                           | <b>12,1%</b>                                  | <b>21,77%</b>                                            | <b>32,12%</b>                              |
| <b>Número de Imóveis</b> <sup>6</sup>                  | <b>ABL Total (m<sup>2</sup>)</b> <sup>6</sup> | <b>Prazo médio de vencto. dos contratos</b> <sup>6</sup> | <b>Vacância Física</b> <sup>6,7</sup>      |
| <b>2</b>                                               | <b>90.573</b>                                 | <b>5,9 anos</b>                                          | <b>8,2%</b>                                |

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. Ajustado pelo Rendimento do período.  
6. Considerando os imóveis do BETW11 e BROF11.  
7. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BROF11 e BETW11.

# MENSAGEM DO GESTOR

## Caros investidores,

No mês de novembro (competência outubro), o BROFII anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,530/cota, em linha com a projeção divulgada pela Gestão. O valor da cota do BROFII apresentou variação negativa de 2,63% no mês de outubro. Considerando a performance da cota *year-to-date* ajustada pelo rendimento, a cota do BROFII apresentou variação positiva de 32,12%, enquanto o IFIX apresentou variação de 15,32% no mesmo período.

Para o ano de 2025 é esperado um dividendo médio mensal ao redor de R\$0,55 por cota (resultando em um *dividend yield* aproximado de 12,4%, considerando o valor de fechamento da cota em 21/11/2025). Toda a projeção está detalhada na seção “Projeção de Rendimentos”. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

Em “Destaques Comerciais”, reportamos a renovação de contrato com a Celeo Redes (2.097 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. Passeio Corporate até 31/12/2031. Além disso, reportamos também a renovação de contrato com a CTG Brasil (4.431 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. E-Tower por 60 meses a partir de 01/12/2025 e um reajuste de 13,5% no valor de aluguel. Por fim, informamos o cumprimento do aviso prévio de 9 meses de rescisão antecipada de 926 m<sup>2</sup> de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de R\$258.290 devidos a título de multas e devoluções, que ocorreu ainda no mês de outubro. A área foi devolvida em 16/10/2025 e constará como área vaga a partir da competência novembro

Vale ressaltar 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. Nos colocamos à disposição para esclarecimentos de quaisquer dúvidas e questionamentos.

Ao final do mês de outubro a taxa de ocupação do Fundo era de 91,81%. 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](#).

### Nome

BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

### CNPJ

48.978.859/0001-04

### Ambiente de Negociação

B3

### Código de Negociação

BROFII

### 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>1,2</sup>

### Gestor

BGR Asset Management Ltda.

### Taxa de Gestão

0,45% a.a.

### Taxa de Gestão Variável

Conforme Regulamento do Fundo

### Prazo

Indeterminado

### Tributação

Conforme Regulamento do Fundo, Prospecto do Fundo e Leis n°8.668/1993 e n°9.779/1999.

- 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%.
- 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. Renovação de Contrato com a Celeo Redes (2.097 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. Passeio Corporate por mais 36 meses a partir de 01/01/2029. Dessa forma, o novo contrato é válido até 31/12/2031;
- II. Cumprimento do aviso prévio de 9 meses de rescisão antecipada de 926 m<sup>2</sup> de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de R\$258.290 devidos a título de multas e devoluções, que ocorreu ainda no mês de outubro. A área foi devolvida em 16/10/2025 e constará como área vaga a partir da competência novembro.
- III. Taxa de ocupação do imóvel em 91,5% ao final do mês de outubro.

#### E-TOWER

- I. Renovação de Contrato com a CTG Brasil (4.431 m<sup>2</sup> de ABL) no Ed. E-Tower por 60 meses a partir de 01/12/2025. O novo valor de locação apresentou ganho nominal de 13,5% em relação ao valor anterior;
- II. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga e prospecção de novos inquilinos de qualidade para o edifício;
- III. Taxa de ocupação do imóvel em 95,3% ao final do mês de outubro.

### 2. Destaques Técnicos

#### PASSEIO CORPORATE

- I. Manutenção da Impermeabilização das coberturas com previsão de conclusão em dezembro de 2025.

#### E-TOWER

- I. Retrofit da cabine primária com o sincronismo de geradores, **concluído**.
- II. Em outubro, ocorreu um vazamento na tubulação de combate a incêndio do 8º andar gerando determinados danos aos andares inferiores. Por conta do vazamento, a operação do edifício foi interrompida durante dois dias, para que todas as verificações de segurança pudessem ser feitas, incluindo fornecimento de energia e dos elevadores. O edifício encontra-se operacional, e os danos estão sendo levantados pelos inquilinos dos andares afetados, pelas suas respectivas seguradoras e por consultores contratados pelo edifício. O Fundo realizou o aviso de sinistro patrimonial dos imóveis afetados à seguradora.

## CENÁRIO OPERACIONAL

---

### 3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

#### **BROF11**

**18/11/2025** Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1044054&cvm=true>

**17/11/2025** Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1043286&cvm=true>

**14/11/2025** 09/2025 – Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1038285&cvm=true>

**13/11/2025** Assembleia (AGO) - Carta Consulta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1037368&cvm=true>

#### **BETW11**

**19/11/2025** Relatório Gerencial Outubro/2025

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1044685&cvm=true>

**17/11/2025** Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1042847&cvm=true>

**17/11/2025** Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1042196&cvm=true>

**14/11/2025** Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1038306&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

| DRE (Contábil)                              | out-25             | Acumulado 2025      | 12 Meses            |
|---------------------------------------------|--------------------|---------------------|---------------------|
| Receita de Locação                          | 8.041.093          | 84.800.850          | 100.034.784         |
| Rendimentos Financeiros                     | 490.323            | 2.003.230           | 2.059.902           |
| Dividendos BETW11 (Contábil)                | 1.000.000          | 10.200.000          | 12.400.000          |
| <b>Total de Receitas</b>                    | <b>9.531.416</b>   | <b>97.004.079</b>   | <b>114.494.686</b>  |
| Despesas Imobiliárias                       | (250.826)          | (2.589.882)         | (2.913.916)         |
| Despesas Operacionais                       | (362.320)          | (7.464.223)         | (8.530.867)         |
| Despesas Financeiras (Contábil)             | (2.383.724)        | (24.213.194)        | (29.243.474)        |
| <b>Total de Despesas</b>                    | <b>(2.996.870)</b> | <b>(34.267.298)</b> | <b>(40.688.256)</b> |
| <b>Lucro (Prejuízo) do Período</b>          | <b>6.534.546</b>   | <b>62.736.781</b>   | <b>73.806.430</b>   |
| Ajuste ao Valor Justo                       | -                  | (14.479.418)        | (14.479.418)        |
| Ajuste para Distribuição do Resultado       | (288.419)          | 13.851.231          | 13.853.654          |
| Ajuste (Provisão) Aluguel Vale              | -                  | 815.082             | -                   |
| Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)         | 264.220            | 2.538.059           | 3.208.131           |
| <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b> | <b>6.510.347</b>   | <b>65.461.735</b>   | <b>76.388.798</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\$ 0,561</b>   | <b>R\$ 5,638</b>    | <b>R\$ 6,579</b>    |

| DRE (Caixa)                                         | out-25           | Acumulado 2025    | 12 Meses          |
|-----------------------------------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Lucro (prejuízo) ajustado do período</b>         | <b>6.510.347</b> | <b>65.461.735</b> | <b>76.388.798</b> |
| Receitas Provisionadas                              | 2.388.188        | 21.817.664        | 25.981.352        |
| Dividendos BETW11 (Contábil)                        | (1.000.000)      | (10.200.000)      | (12.400.000)      |
| Despesas Financeiras (Caixa)                        | (2.119.166)      | (21.295.423)      | (25.615.862)      |
| Dividendos BETW11 (Caixa)                           | 1.000.000        | 10.100.000        | 12.300.000        |
| <b>Resultado Líquido para Distribuição</b>          | <b>6.779.369</b> | <b>65.883.975</b> | <b>76.654.288</b> |
| <b>Resultado Líquido para Distribuição por Cota</b> | <b>0,584</b>     | <b>5,674</b>      | <b>6,602</b>      |
| Resultado Retido (Período)                          | 625.639          | 2.259.478         | 606.221           |
| Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)                  | 3.856.251        | 3.856.251         | 3.856.251         |

|                             |                  |                   |                   |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rendimento Anunciado</b> | <b>6.153.730</b> | <b>63.046.709</b> | <b>75.470.278</b> |
| <b>Rendimento por Cota</b>  | <b>0,530</b>     | <b>5,430</b>      | <b>6,500</b>      |

## VISÃO ANALÍTICA

---

### DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

#### 1. Receitas Provisionadas

A linha de Receitas Provisionadas leva em conta a soma de todos os valores de aluguéis do BROF11 competência outubro que transitaram na Conta Securitizadora.

#### 2. Despesas Financeiras (Caixa)

O valor de R\$ 2,1 milhões na linha de Despesas Financeiras (Caixa), refere-se ao pagamento de parcela mensal (juros e correção monetária) do CRI de R\$ 216 milhões emitido em janeiro de 2024 para a aquisição das cotas seniores do BETW11.

#### 3. Dividendos BETW11 (Contábil)

O valor de R\$ 1.000.000 refere-se a distribuição de dividendos do BETW11 (Setembro/2025).

#### 4. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 1.000.000 corresponde a distribuição de dividendos do BETW11 (Outubro/2025).

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de novembro (competência outubro) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,530/cota (dividend yield anualizado 12,1%).



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

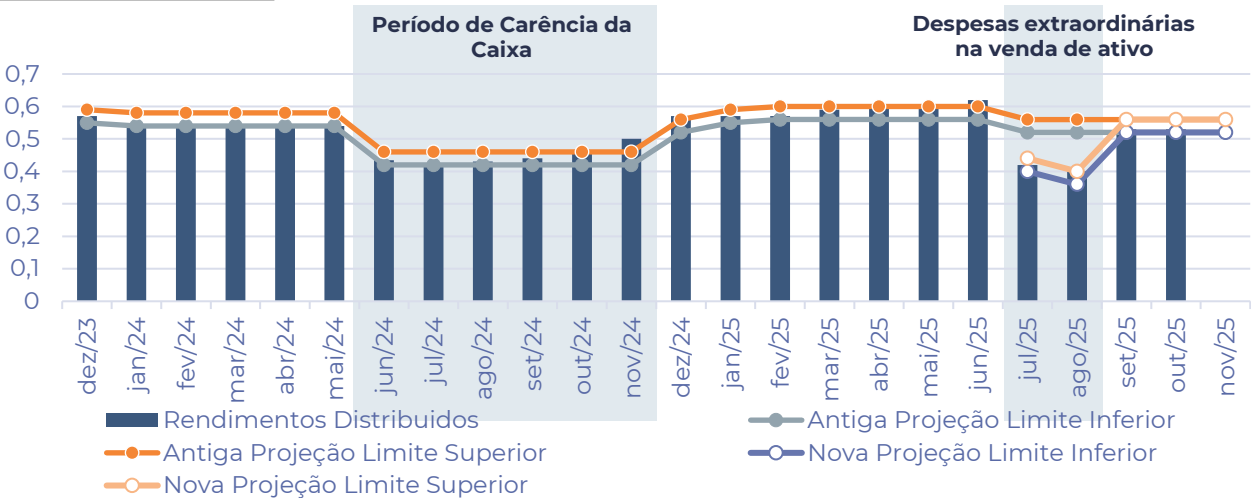
2025

Em vista da venda de ativo concluída em julho, das alterações do Regulamento aprovadas no 2T25, e de outros impactos operacionais do Fundo, a Gestão divulga a Projeção de Rendimentos para o ano de 2025, considerando as premissas abaixo:

- I. Rescisões contratuais previstas para o ano de 2025;
- II. Manutenção nos níveis de vacância previstos para o ano (sem projeção para novas locações);
- III. Manutenção dos valores de aluguéis vigentes (sem revisão ou repasse de inflação);
- IV. IPCA de 5% a.a. para cálculo das Despesas Financeiras;
- V. Venda do ativo Águas Claras e impactos/despesas decorrentes da venda;
- VI. Redução da taxa de Gestão em função da alteração do Regulamento do Fundo.

| 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\$ 0,56 | R\$ 0,56 | R\$ 0,56 | R\$ 0,40 | R\$ 0,36 | R\$ 0,52 | R\$ 0,52 | R\$ 0,52 |
| Projeção Limite Superior | R\$ 0,56 | R\$ 0,59 | R\$ 0,60 | R\$ 0,60 | R\$ 0,60 | R\$ 0,60 | R\$ 0,60 | R\$ 0,44 | R\$ 0,40 | R\$ 0,56 | R\$ 0,56 | R\$ 0,56 |
| Rendimentos Distribuídos | R\$ 0,57 | R\$ 0,57 | R\$ 0,57 | R\$ 0,59 | R\$ 0,60 | R\$ 0,60 | R\$ 0,62 | R\$ 0,42 | R\$ 0,40 | R\$ 0,53 | R\$ 0,53 |          |

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Dividendo Médio Linearizado | R\$ 0,55  |
| Valor da Cota (21/11/2025)  | R\$ 52,90 |
| Dividend Yield Anualizado   | 12,4%     |



Com relação ao uso dos recursos provenientes da transação do Ed. Águas Claras, a Gestão informa que utilizará a integralidade do montante líquido da venda (R\$ 41,1 milhões) para amortização parcial do CRI E-Tower, cujo saldo devedor atual é de R\$ 225,3 milhões. Como estratégia, e afim de beneficiar os cotistas, esse montante será mantido em caixa gerando receita financeira até 28/12/2025, quando ocorre uma redução significativa na multa de pré-pagamento do CRI. Após essa data, o CRI será amortizado parcialmente. A Gestão estima que essa estratégia gerará um resultado positivo de aprox. R\$ 470 mil para o Fundo.

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.**

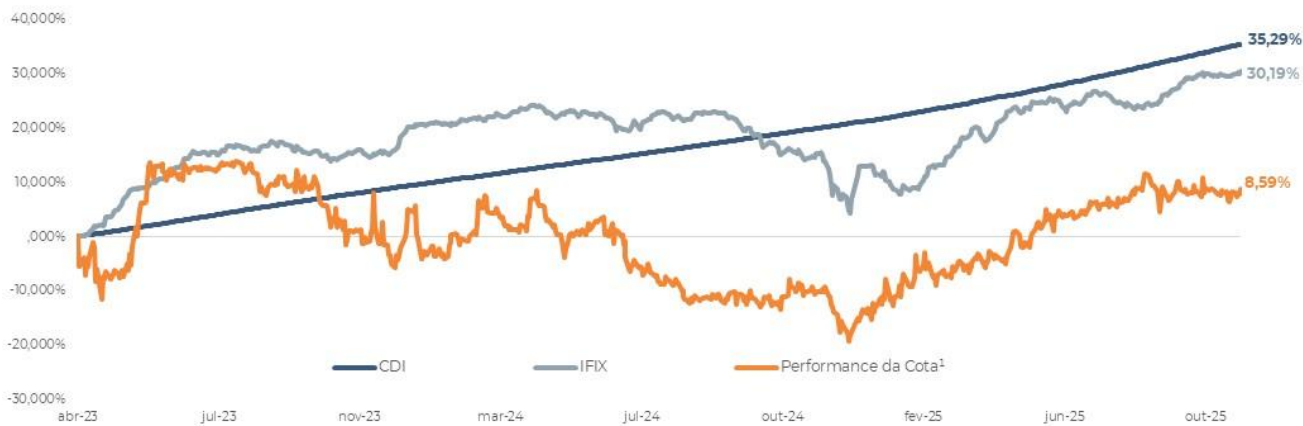
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. 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                      | out-25 | Acumulado 2025 | 12 Meses | Desde IPO |
|----------------------------------------------|--------|----------------|----------|-----------|
| Performance da cota (BROFIT) <sup>1</sup>    | -3,61% | 19,72%         | 8,33%    | -17,51%   |
| Performance da cota ajustada pelo rendimento | -2,63% | 32,12%         | 21,77%   | 8,59%     |
| IFIX                                         | 0,12%  | 15,32%         | 12,13%   | 30,19%    |
| CDI                                          | 1,28%  | 11,77%         | 13,60%   | 35,29%    |

<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, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos ("FGC"). Database: 30/09/2025.

LIQUIDEZ

| Volume Financeiro Médio Diário |                |          |
|--------------------------------|----------------|----------|
| out-25                         | Acumulado 2025 | 12 Meses |
| 332.600                        | 434.844        | 441.652  |



## 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 utilizando recursos levantados por meio da venda de ativos do portfólio atual do BROF11 (Passeio Corporate).

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 | 1.196,3       |
| Valor das Cotas do BETW11              | 227,6         |
| Valor Total dos Ativos do BROF11       | 1.423,9       |
| Saldo Devedor do CRI                   | 224,7         |
| <b>LTV</b>                             | <b>15,8%</b>  |

Nota: O saldo devedor de R\$ 224,7 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de novembro, no valor de R\$ 2,1 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

### CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de outubro era R\$ 1.267,7 milhões, incluindo R\$ 1.196,3 de valor de avaliação dos imóveis.

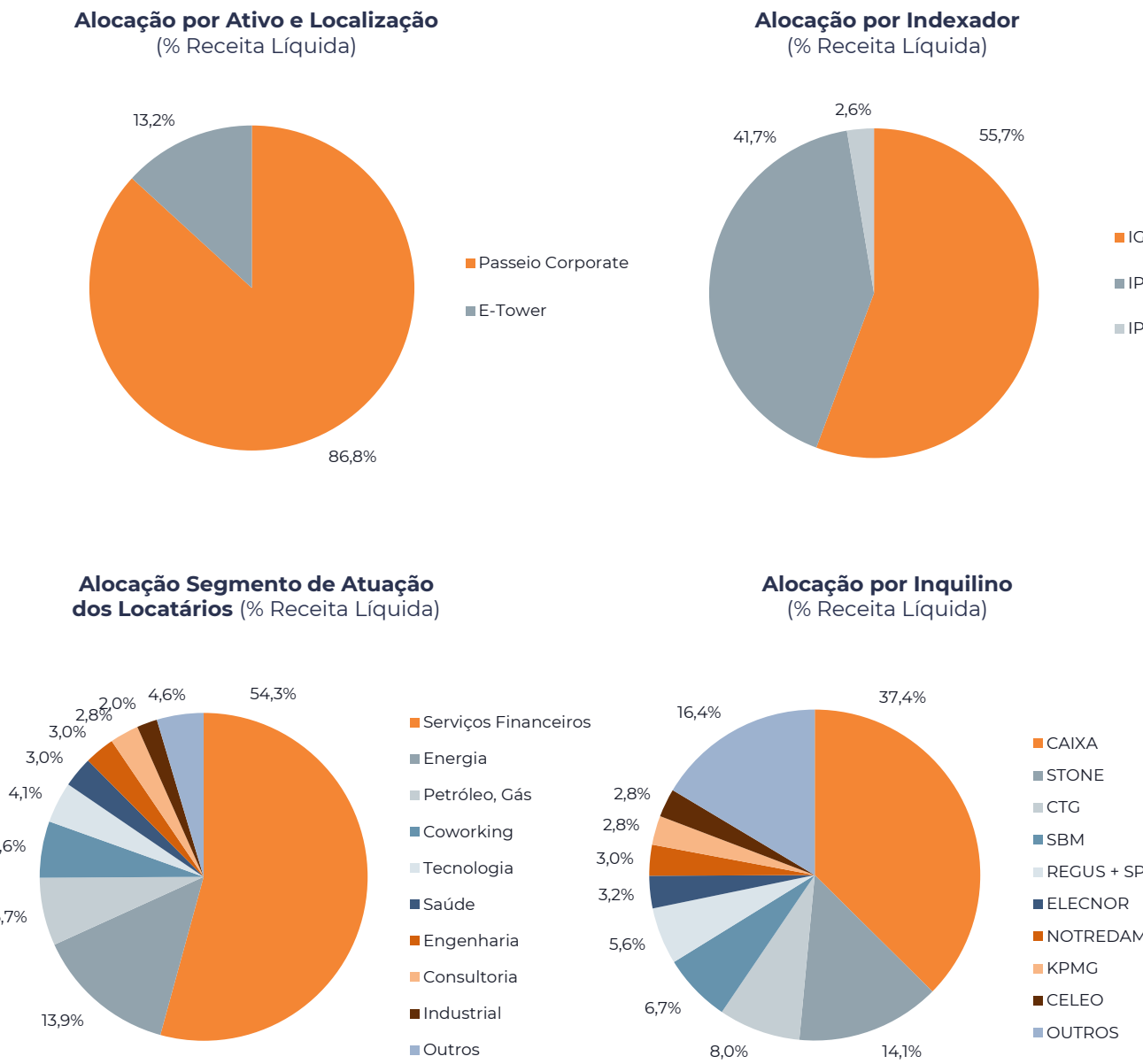
| Patrimônio Líquido            | (R\$ milhões)  | R\$/cota      |
|-------------------------------|----------------|---------------|
| Imóveis                       | 1.196,3        | 103,03        |
| Caixa                         | 38,5           | 3,32          |
| Gastos com Colocação de Cotas | -0,4           | -0,04         |
| Lucros/Prejuízos acumulados   | 33,3           | 2,87          |
| <b>Patrimônio Líquido</b>     | <b>1.267,7</b> | <b>109,18</b> |

## PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

O portfólio do BROF11 é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m<sup>2</sup> de ABL próprio.

| Fundo  | Ativos            | Estado | ABL Total | Participação no Ativo | ABL Efetiva | ABL Efetiva (%) | Ocupação (%) | Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões) | Valor de Avaliação 2025 (R\$ milhões) | R\$/m <sup>2</sup> - 2025 | % 25 vs 24 |
|--------|-------------------|--------|-----------|-----------------------|-------------|-----------------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------|------------|
| BROF11 | Passeio Corporate | RJ     | 82.859    | 100,00%               | 82.859      | 91,5%           | 91,48%       | 1.209,60                              | 1.196,30                              | 14.437,78                 | -1,10%     |
| BETW11 | E-Tower           | SP     | 8.944     | 86,24%                | 7.714       | 8,5%            | 95,33%       | 226,04                                | 226,04                                | 29.303,05                 | 0,00%      |
| Total  |                   |        | 91.803    |                       | 90.573      |                 | 91,81%       | 1.435,64                              | 1.422,34                              | 15.703,79                 | -0,93%     |

Embora o BROF11 seja detentor de 86,24% (7.714 m<sup>2</sup> de ABL) do BETW11, o Fundo recebe 100% das Receitas de Locação do E-Tower (8.944 m<sup>2</sup> de ABL).



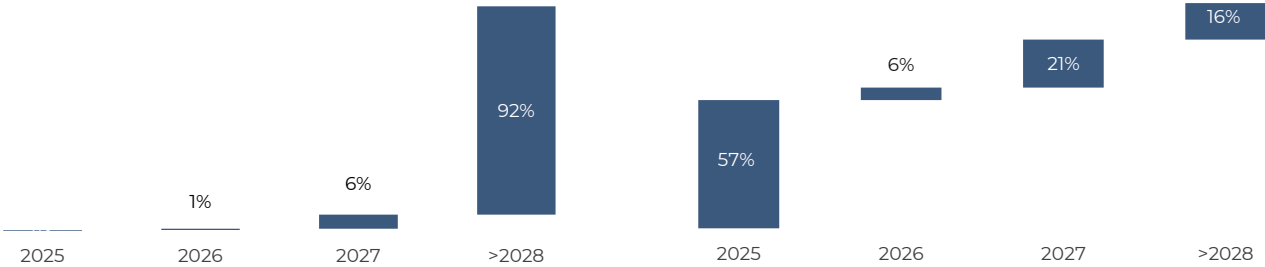
PORTFÓLIO BROFII E BETWII

Prazo Médio dos Contratos Existentes

| Contratos Existentes | Prazo Médio Anual |
|----------------------|-------------------|
| Todos os Contratos   | 5,9 anos          |

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

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



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



PASSEIO  
CORPORATE

Endereço

Rua do Passeio, nº 38  
Rio de Janeiro – RJ

ABL

82.859,37 m<sup>2</sup>

Ocupação

91,5%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,2 Anos

Aquisição

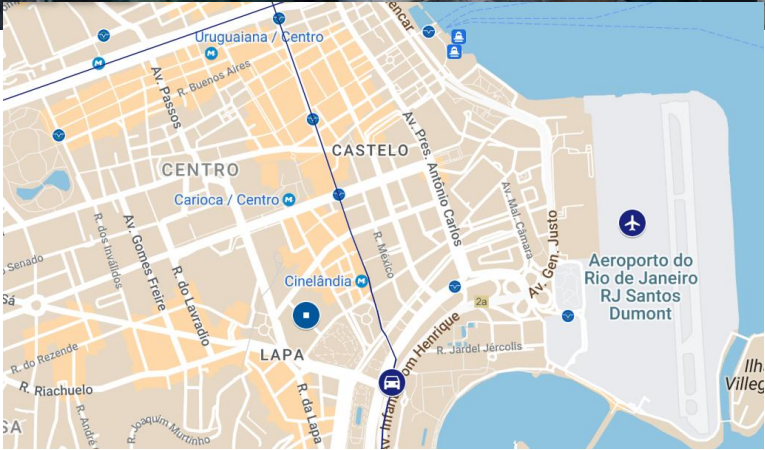
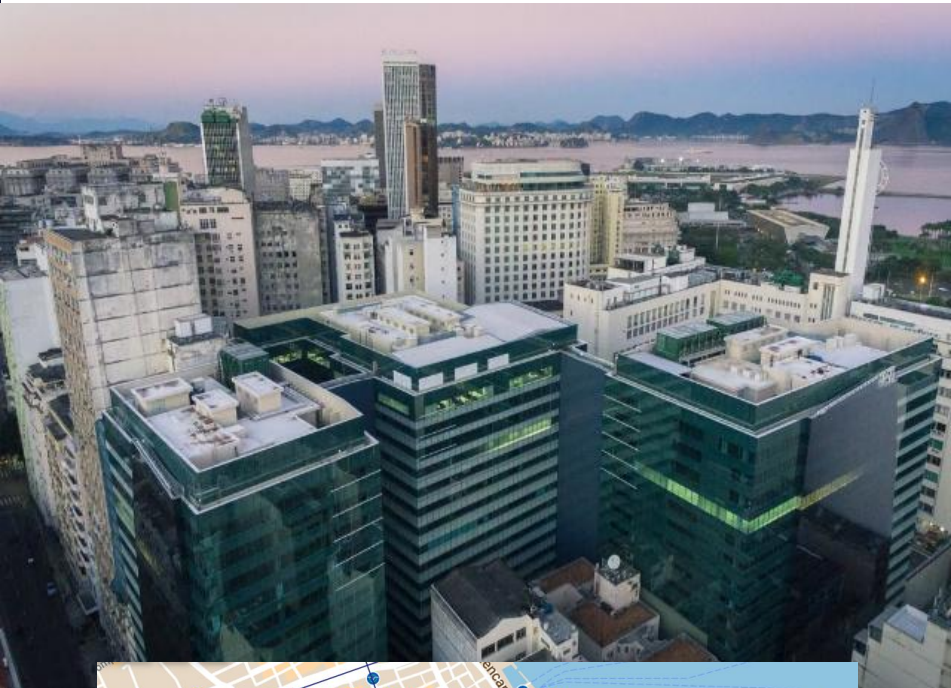
2023

Construção

2016

Certificações

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



Aeroporto  
Santos Dumont  
2,4 km



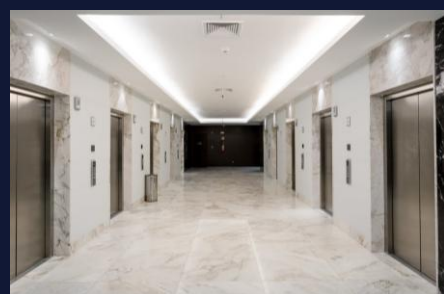
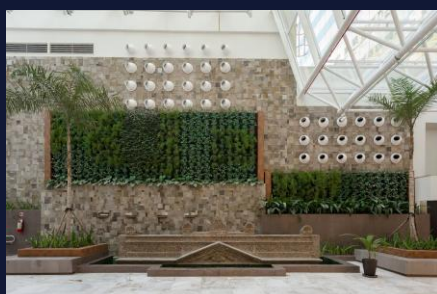
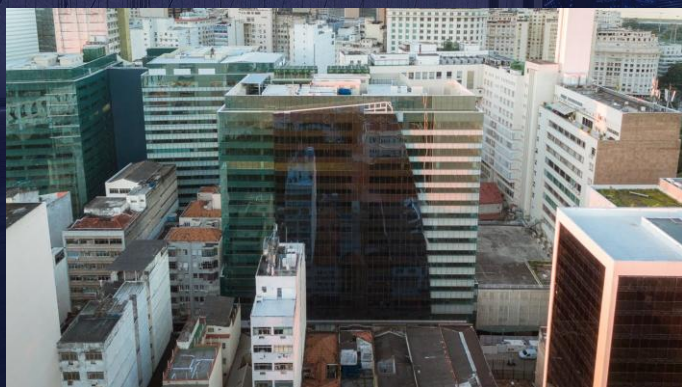
Estação de  
Metrô Cinelândia  
50 m



Próximo às Av. Rio  
Branco e Infante  
Dom Henrique

O ano de 2025 inicia com taxas de vacância em queda na Cidade do Rio de Janeiro, sendo esta a menor apurada nos últimos 5 anos no mercado geral, alcançando o patamar de 27,4%. Especificamente para os edifícios de classe A e A+ a vacância também teve queda, alcançando a taxa de 27%. Enquanto a Absorção Bruta, de 49.700m<sup>2</sup>, reduziu em comparação ao primeiro trimestre de 2024, que atingiu a marca de 53.500m<sup>2</sup>, a Absorção Líquida se mantém positiva desde 2022 no acumulado, fechando o primeiro trimestre de 2025 em 19.300m<sup>2</sup>, três vezes maior que o mesmo período do ano anterior (5.100m<sup>2</sup>). O Estoque Total da Cidade passou para 8.789.700m<sup>2</sup>, considerando que 25.000m<sup>2</sup> foram retirados do mercado de escritórios diante da alteração de uso de três edifícios que passaram a ser destinados para os setores de hotelaria e residencial. Destes, pouco mais de 20.000m<sup>2</sup> estão localizados no Centro, região do Passeio Corporate. Ainda em 2025, existem processos em perspectiva para conversão que podem chegar a mais 45.000m<sup>2</sup> com os mesmos destinos. Em relação a novas demandas de locação, os setores de Óleo e Gás e Governo se mantiveram em destaque neste início de ano.

## FOTOS



# ED. E-TOWER

**Endereço**

Rua Funchal, nº 418  
São Paulo – SP

**ABL Total**

28.260 m²

**Ocupação Total**

94,3%

**ABL Adquirida pelo BETW11**

8.944 m²

**Participação no Fundo**

86,24%

**ABL Efetiva**

7.714 m²

**Ocupação (BETW11)**

95,3%

**Prazo Médio Venc. Contratos**

4,0 Anos

**Aquisição**

2024

**Construção**

2005

**Certificações**

LEED Platinum Operations and  
Maintenance



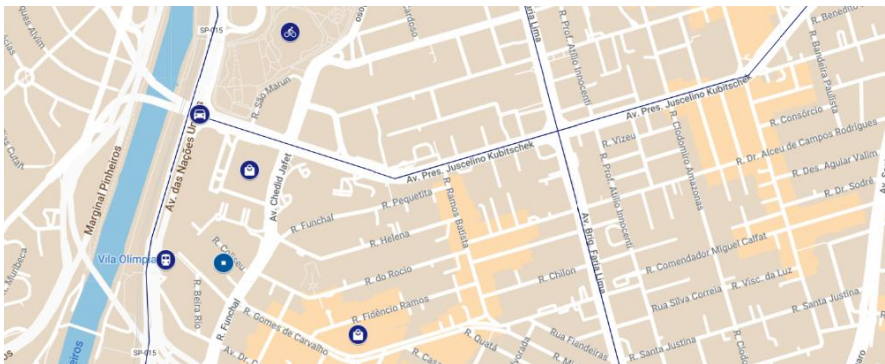
Estação de Trem  
Vila Olímpia  
200 m



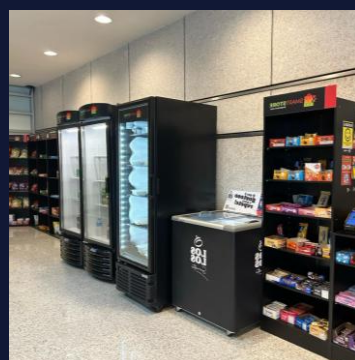
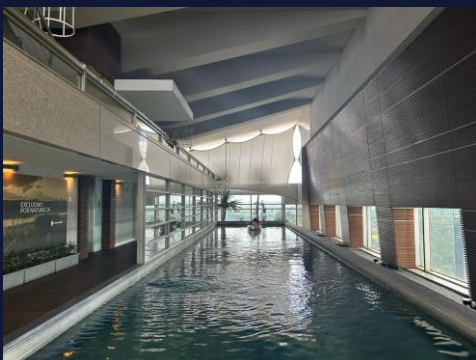
Shopping Vila Olímpia e  
Shopping JK Iguatemi  
Raio de 300 m



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



## FOTOS



## 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.