

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/2026

O presente relatório apresenta informações financeiras de negociação das cotas na B3 e informações operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2026.

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R$ 0,57/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 12,7%[3]; em linha com a projeção divulgada pela Gestão;
- Em relação à novas locações, o Fundo destaca:
  - Assinatura de Aditivo de Contrato com a SBM do Brasil prevendo expansão (nova locação) de 415,59 m² de área locável (Sala 502, Setor I) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 01/09/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 30/11/2032;
  - Assinatura de Aditivo de Contrato com a Caixa Econômica (Caixa Cultural) prevendo expansão (nova locação) de 73,09 m² de área locável (Loja 104, Setor II) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 30/10/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 14/07/2035;
  - Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33° Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses.
- Em relação à rescisões contratuais:
  - Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 1.146,13 m² de Área Locável da Hapvida (Notredame) no Ed. Passeio Corporate (Salas 202 e 203, Setor III), com cumprimento do aviso prévio de 4 meses, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções. Com esta devolução, a Hapvida encerra sua operação no Ed. Passeio Corporate.
  - Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7° Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas, devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização.
- Em relação à potencial transação do Ed. Passeio Corporate, conforme Comunicado aos Cotistas divulgado em 16/11/2026, o Fundo e a Proponente Compradora avançaram nas negociações mantidas entre as partes, e chegaram ao preço estabelecido para o ativo de R$ 781.343.530,00, a serem pagos conforme as condições comerciais estabelecidas. A transação permanece sujeita às condições precedentes usuais de mercado. Reafirmando seu compromisso com a transparência e governança, o Fundo informa que a transação deverá ser colocada em pauta de votação para os cotistas em Assembleia Extraordinária a ser convocada em momento oportuno.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de **31/10/2026**

Valor Patrimonial (R$ milhões) [1]	**Valor Patrimonial** (R$/cota)	**Número de cotas**	**Número de Investidores** [2]
1.260,73	108,58	11.610.812	9.760
Valor de Mercado (R$ milhões)	**Valor de Mercado** (R$/cota)	**P/VP**	**Volume financeiro médio diário**
622,9	53,65	49,4%	2.330.401
Rendimento Mensal (R$/cota)	***Yield* anualizado** [3]	**Retorno dos últimos 12 meses** [4]	**Retorno YTD** [4]
0,570	12,7%	16,38%	5,16%
Número de Imóveis [5]	**ABL Total** (m^2) [5]	**Prazo médio de vencto. dos contratos** [5]	**Vacância Física** [5,6]
2	90.573	5,3 anos	10,7%

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

MENSAGEM DO GESTOR

Nome
BRPR Corporate Offices Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ
48.978.859/0001-04

Ambiente de Negociação
B3

Código de Negociação
BROF11

Data de IPO
5 de abril de 2023

Público-alvo
Investidores em geral

Quantidade de Emissões
1

Cotas Emitidas
11.610.812

Administrador e Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Tx. de Administração e Escrituração
0,15% a.a.[1,2]

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.

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. 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.

Caros investidores,

Em novembro (competência outubro), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,570 por cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,7% a.a., em linha com a projeção divulgada pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 apresentou variação negativa de -14,34% no mês de outubro. Já nos últimos 12 meses, a cota apresentou uma valorização de 16,38%, superior ao CDI do mesmo período, enquanto o IFIX apresentou variação de 1,54%.

No âmbito comercial reportamos os seguintes destaques:

I. Assinatura de Aditivo de Contrato com a SBM do Brasil prevendo expansão (nova locação) de 415,59 m² de área locável (Sala 502, Setor I) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 01/09/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 30/11/2032;

II. Assinatura de Aditivo de Contrato com a Caixa Econômica (Caixa Cultural) prevendo expansão (nova locação) de 73,09 m² de área locável (Loja 104, Setor II) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 30/10/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 14/07/2035;

III. Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33° Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses;

IV. Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 1.146,13 m² de Área Locável da Hapvida (Notredame) no Ed. Passeio Corporate (Salas 202 e 203, Setor III), com cumprimento do aviso prévio de 4 meses, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções. Com esta devolução, a Hapvida encerra sua operação no Ed. Passeio Corporate;

V. Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7° Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas, devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização.

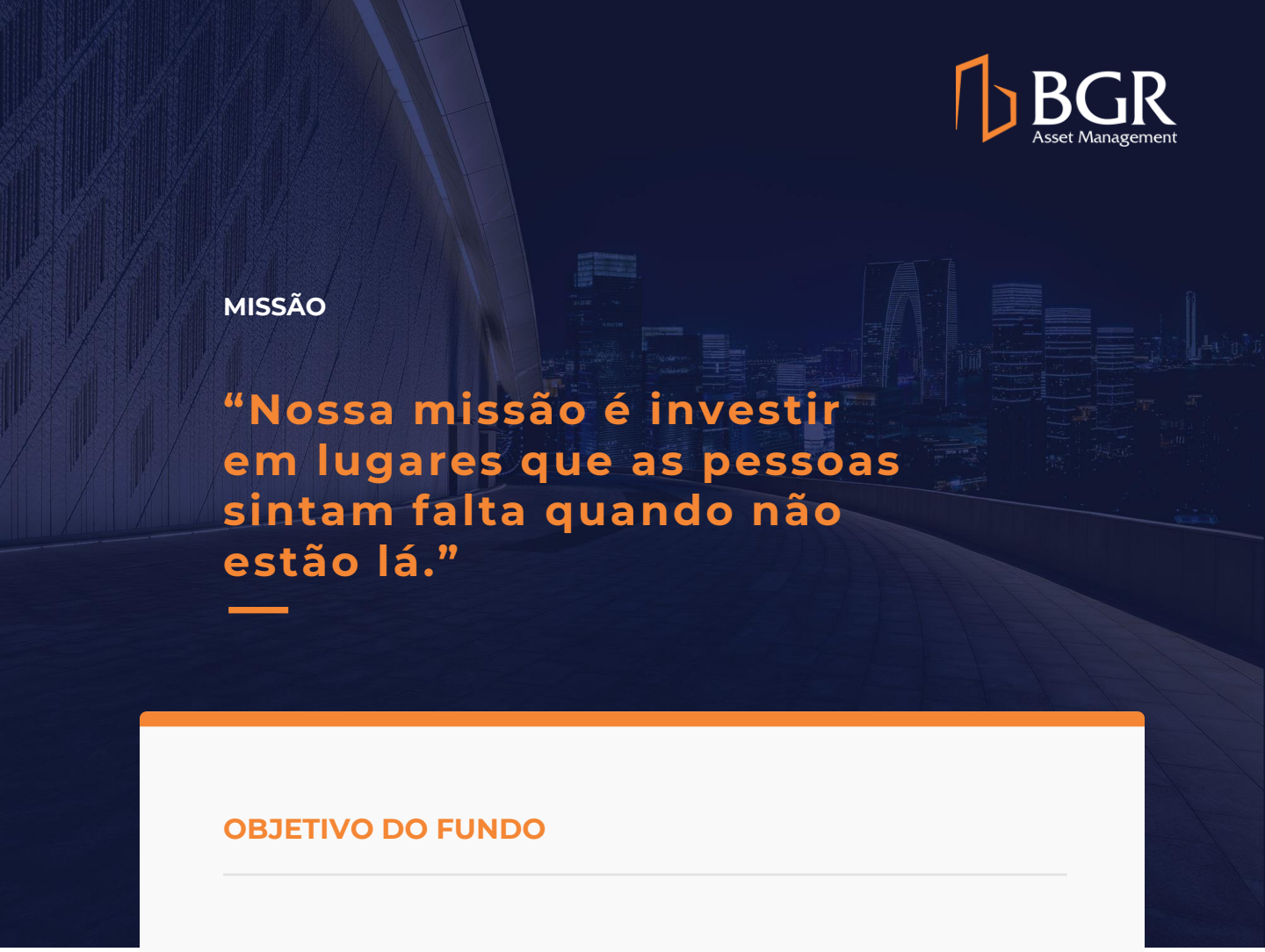
A taxa de ocupação do Fundo ao final de outubro é de 89,3%, já considerada a saída da Biogen. Considerando a nova locação no Ed. E-Tower, conforme acima mencionado, a taxa de ocupação do Fundo prevista para o final de novembro será de 89,9%.

Em relação à potencial transação do Ed. Passeio Corporate, conforme Comunicado aos Cotistas divulgado em 16/11/2026, o Fundo e a Proponente Compradora avançaram nas negociações mantidas entre as partes, e chegaram ao preço estabelecido para o ativo de R$ 781.343.530,00, a serem pagos conforme as condições comerciais estabelecidas. A transação permanece sujeita às condições precedentes usuais de mercado.

Reafirmando seu compromisso com a transparência e governança, o Fundo informa que a transação deverá ser colocada em pauta de votação para os cotistas em Assembleia Extraordinária a ser convocada em momento oportuno. Mais detalhes podem ser encontrados na seção "Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes", ou no site da Gestora.

Vale ressaltar que a Gestão permanece empenhada na busca por soluções que maximizem o potencial de geração de valor do BRPR Corporate Offices FII. Acompanhamos atentamente os movimentos do mercado imobiliário e tomamos decisões embasadas em nossa visão estratégica, com foco na preservação do capital e o crescimento sustentável.

Acesse o site aqui. Cadastre-se no mailing aqui.



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. Assinatura de Aditivo de Contrato com a SBM do Brasil prevendo expansão (nova locação) de 415,59 m² de área locável (Sala 502, Setor I) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 01/09/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 30/11/2032;
II. Assinatura de Aditivo de Contrato com a Caixa Econômica (Caixa Cultural) prevendo expansão (nova locação) de 73,09 m² de área locável (Loja 104, Setor II) no Ed. Passeio Corporate com vigência a partir de 30/10/2026, e data de término respeitando os demais contratos com a locatária em 14/07/2035;
III. Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 1.146,13 m² de Área Locável da Hapvida (Notredame) no Ed. Passeio Corporate (Salas 202 e 203, Setor III), com cumprimento do aviso prévio de 4 meses, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções. Com esta devolução, a Hapvida encerra sua operação no Ed. Passeio Corporate;
IV. Taxa de ocupação do imóvel em 90,8% ao final do mês de outubro.

E-TOWER

I. Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7º Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas, devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização;
II. Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33º Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses;
III. A taxa de ocupação do imóvel ao final de outubro é de 75,2%, já considerada a saída da Biogen. Considerando a ocupação pela Toledo, Marchetti e Oliveira, conforme acima mencionado, a taxa de ocupação prevista para o final de novembro será de 82,2%.

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

Não há atualizações.

E-TOWER

I. Revitalização das Torres de Resfriamento do sistema de ar condicionado – Conclusão prevista em 12/2026;

CENÁRIO OPERACIONAL

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

17/11/2026 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1388459&cvm=true

16/11/2026 Comunicado a Mercado – Proposta de Aquisição do Passeio Corporate

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1387138&cvm=true

13/11/2026 Informe Mensal

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1384682&cvm=true

13/11/2026 Informe Trimestral

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1384218&cvm=true

09/11/2026 Carta Consulta - AGO

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1373425&cvm=true

BETW11

20/10/2026 Relatório Gerencial

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1388693&cvm=true

17/11/2026 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1387792&cvm=true

17/11/2026 Informe Mensal

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1388004&cvm=true

13/11/2026 Informe Trimestral

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1383988&cvm=true

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	out-26	Acumulado 2026	12 Meses
Receita de Locação	7.743.330	77.972.143	93.661.025
Rendimentos Financeiros	115.033	1.942.053	2.805.548
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.350.000	14.013.419	16.013.419
Total de Receitas	**9.208.363**	**93.927.614**	**112.479.992**
Despesas Imobiliárias	(342.351)	(3.747.008)	(4.346.484)
Despesas Operacionais	(402.729)	(5.099.605)	(5.820.105)
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.464.265)	(21.216.046)	(24.860.211)
Total de Despesas	**(3.209.345)**	**(30.062.659)**	**(35.026.800)**
Lucro (Prejuízo) do Período	**5.999.018**	**63.864.955**	**77.453.192**
Ajuste ao Valor Justo	-	(7.900.000)	(7.900.000)
Ajuste para Distribuição do Resultado	(1.164.399)	8.816.966	8.956.158
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	-	-	-
Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)	713.300	2.094.826	1.474.802
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**5.547.919**	**68.411.182**	**81.518.586**
Número de cotas	**11.610.812**	**11.610.812**	**11.610.812**
Lucro Líquido por cota (R$)	**R$ 0,478**	**R$ 5,892**	**R$ 7,021**

DRE (Caixa)	out-26	Acumulado 2026	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**5.547.919**	**68.411.182**	**81.518.586**
Receitas Provisionadas	2.642.870	18.107.403	21.733.997
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.350.000)	(14.013.419)	(16.013.419)
Despesas Financeiras (Caixa)	(1.757.487)	(18.379.501)	(22.656.751)
Dividendos BETW11 (Caixa)	1.400.000	13.814.400	16.413.419
Resultado Líquido para Distribuição	**6.483.302**	**67.940.065**	**80.995.833**
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	**0,558**	**5,851**	**6,976**
Resultado Retido (Período)	(134.861)	2.222.869	2.738.960
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	6.595.211	6.595.211	6.595.211
Rendimento Anunciado	**6.618.163**	**65.717.196**	**78.256.873**
Rendimento por Cota	**0,570**	**5,660**	**6,740**

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$ 1,8 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$ 1.350.000 refere-se a distribuição de dividendos do BETW11 (Setembro/2026).

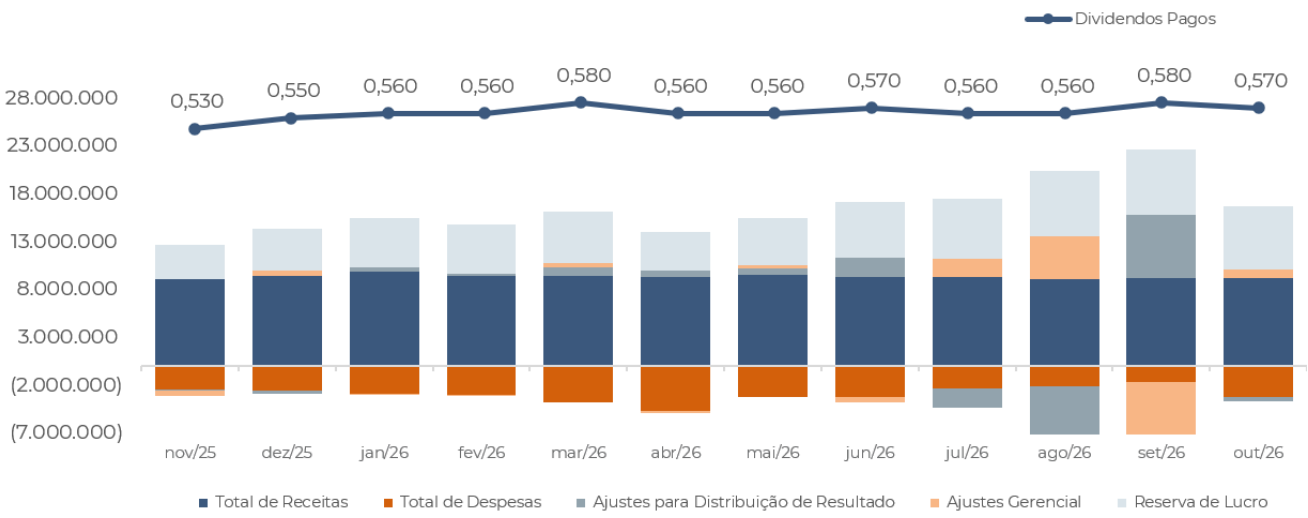
4. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R$ 1.400.000 corresponde a distribuição de dividendos do BETW11 (Outubro/2026).

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de novembro (competência outubro) a distribuição de rendimentos no valor de R$0,570/cota (*dividend yield* anualizado 12,7%).



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

2026

Projeção de Rendimentos para o ano de 2026, considerando as premissas abaixo:

I. Rescisões contratuais previstas para o ano de 2026;
II. Manutenção nos níveis de vacância previstos para o ano (sem projeção para novas locações ou novas rescisões);
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. Valor da Cota em R$56,00 para fins de calculo da taxa de administração e taxa de gestão.

Competência	**jan/26**	**fev/26**	**mar/26**	**abr/26**	**mai/26**	**jun/26**	**jul/26**	**ago/26**	**set/26**	**out/26**	**nov/26**	**dez/26**
Pagamento	**fev/26**	**mar/26**	**abr/26**	**mai/26**	**jun/26**	**jul/26**	**ago/26**	**set/26**	**out/26**	**nov/26**	**dez/26**	**jan/27**
Projeção Limite Inferior	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54	R$ 0,54
Projeção Limite Superior	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58	R$ 0,58
Rendimentos Distribuidos	**R$ 0,56**	**R$ 0,56**	**R$ 0,58**	**R$ 0,56**	**R$ 0,56**	**R$ 0,57**	**R$ 0,56**	**R$ 0,56**	**R$ 0,58**	**R$ 0,57**		

Dividendo Médio Esperado	R$ 0,56
Valor da Cota (17/11/2026)	R$ 56,71
Dividend Yield Anualizado	**11,9%**

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 BROF11. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

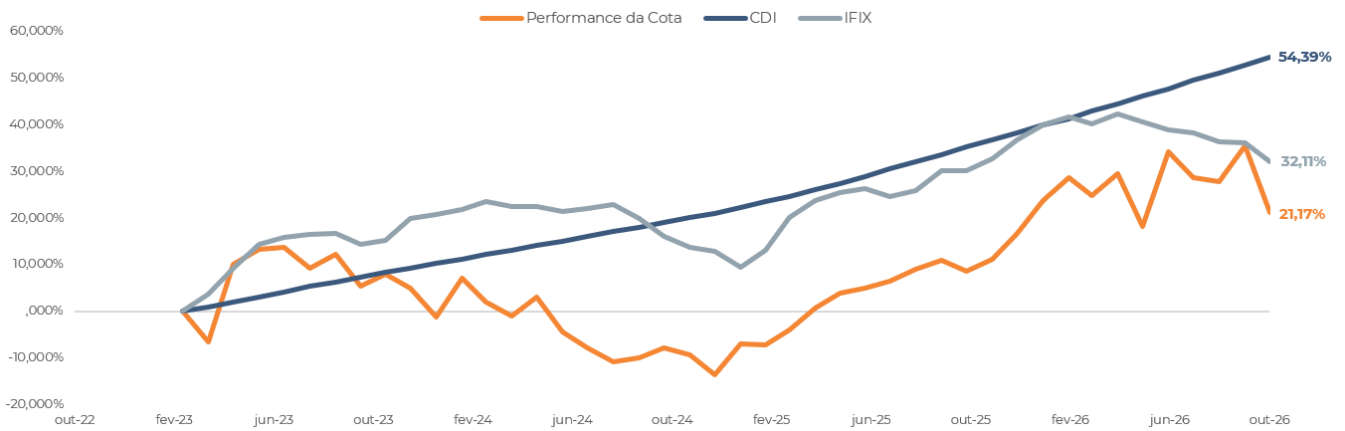
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. 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-26	Acumulado 2026	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROF11)[1]	-15,24%	-4,88%	3,39%	-15,54%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	**-14,34%**	**5,16%**	**16,38%**	**21,17%**
IFIX	**-2,89%**	**-3,41%**	**1,54%**	**32,11%**
CDI	**1,07%**	**11,69%**	**14,06%**	**54,39%**

[1] O valor 'Desde o IPO' considera o preço de fechamento da cota em 05/04/2023.

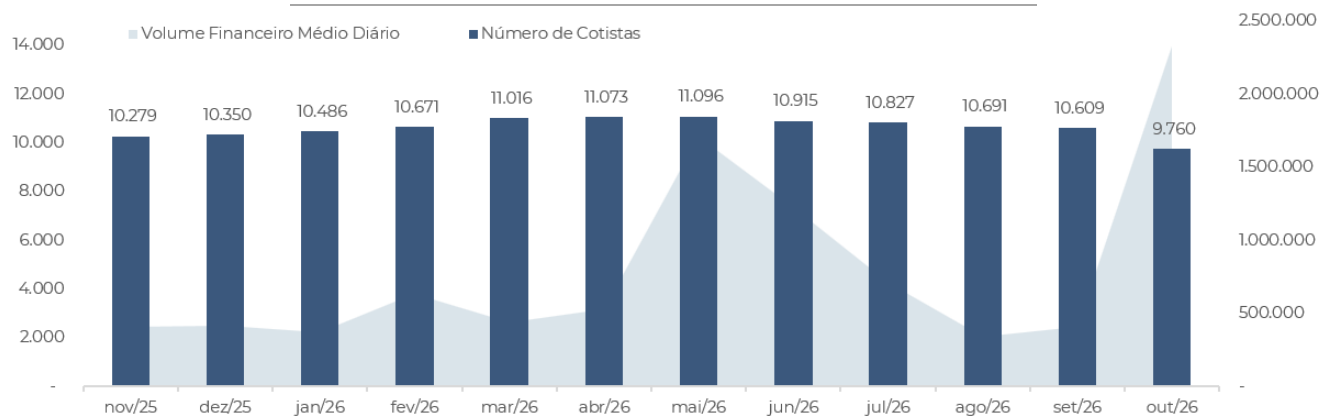


[1] O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 31/10/2026.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
out-26	**Acumulado 2026**	**12 Meses**
2.330.401	868.254	795.968



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 BROF1.

As parcelas mensais de juros e correção monetária do CRI são pagas por meio da totalidade dos rendimentos distribuídos pelo BETW11 e complementadas com as receitas do BROF11, quando necessário.

Em 7 de abril de 2026, com recursos provenientes da venda do Ed. Águas Claras, foi realizada a amortização parcial do CRI no valor de R$ 40.000.000.

Loan to Value (LTV)	(R$ milhões)
Valor Patrimonial dos ativos do BROF11	1.188,4
Valor das Cotas do BETW11	238,7
Valor Total dos Ativos do BROF11	1.427,1
Saldo Devedor do CRI	186,2
LTV	**13,0%**

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 1.260,73 milhões, ou R$ 108,58 por cota.

Balanço Patrimonial	(R$ milhões)	R$/cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	14,23	1,23
Contas a Receber	10,69	0,92
Propriedades para Investimento	1.188,40	102,35
Cotas do BETW11	238,67	20,56
Total do Ativo	**1.451,99**	**125,06**
Contas a Pagar	5,08	0,44
Obrigações por Securitização (CRI)	186,18	16,04
Patrimônio Líquido	1.260,73	108,58
Total do Passivo	**1.451,99**	**125,06**

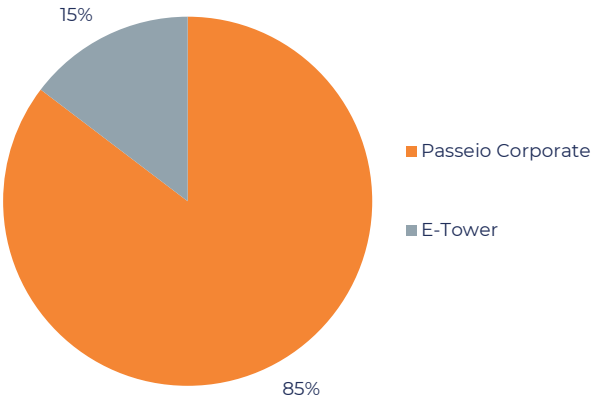
PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

O portfólio do BROF11 é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m² de ABL próprio.

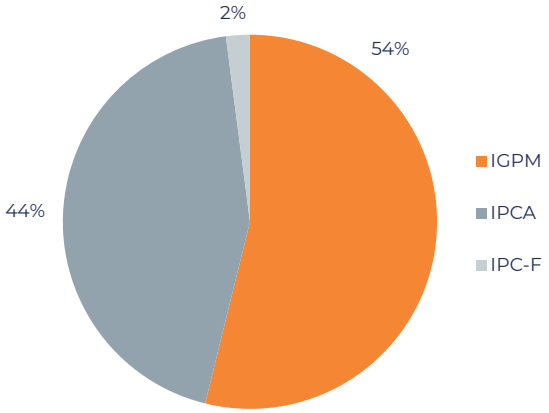
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2025 (R$ milhões)	Valor de Avaliação 2026 (R$ milhões)	R$/m² - 2026	% 26 vs 25
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	91,5%	90,8%	1.196,30	1.188,40	14.438	-0,66%
BETW11	E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	8,5%	75,2%	235,69	235,69	30.555	0,00%
Total			**91.803**		**90.573**		**89,3%**	**1.431,99**	**1.424,09**	**15.810**	**-0,55%**

Embora o BROF11 seja detentor de 86,24% (7.714 m² de ABL) do BETW11, o Fundo recebe 100% das Receitas de Locação do E-Tower (8.944 m² de ABL).

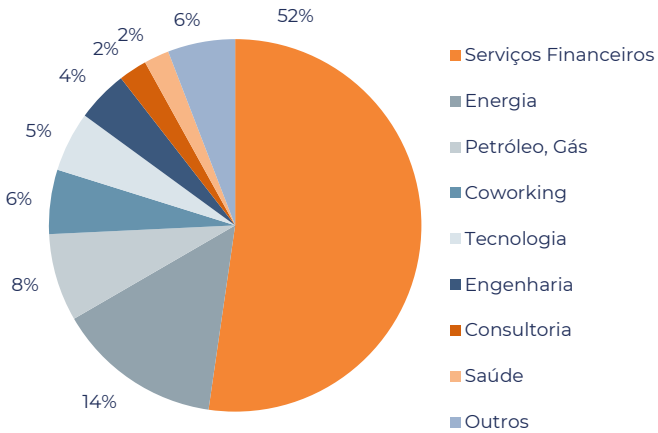
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



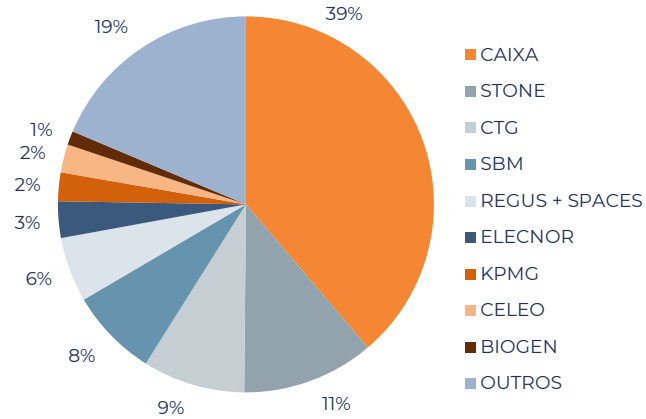
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

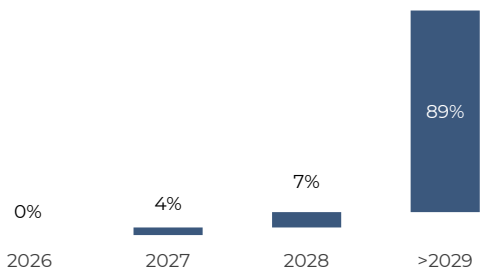


PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

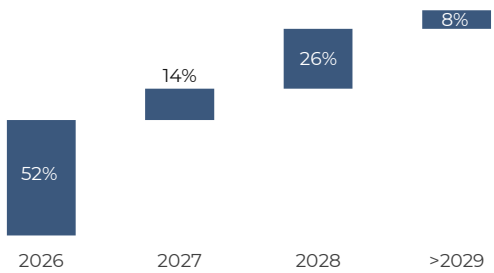
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	5,3 anos

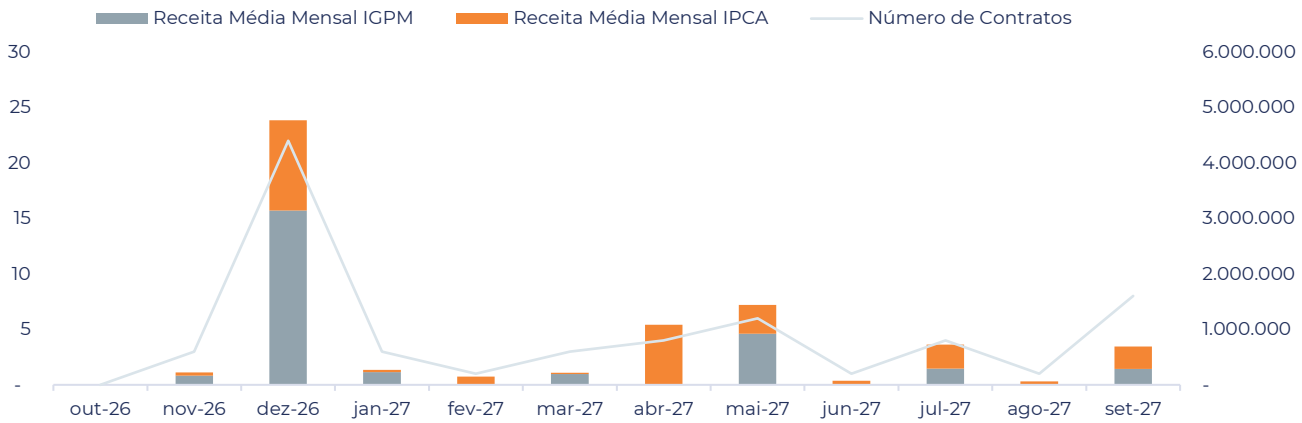
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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 m²

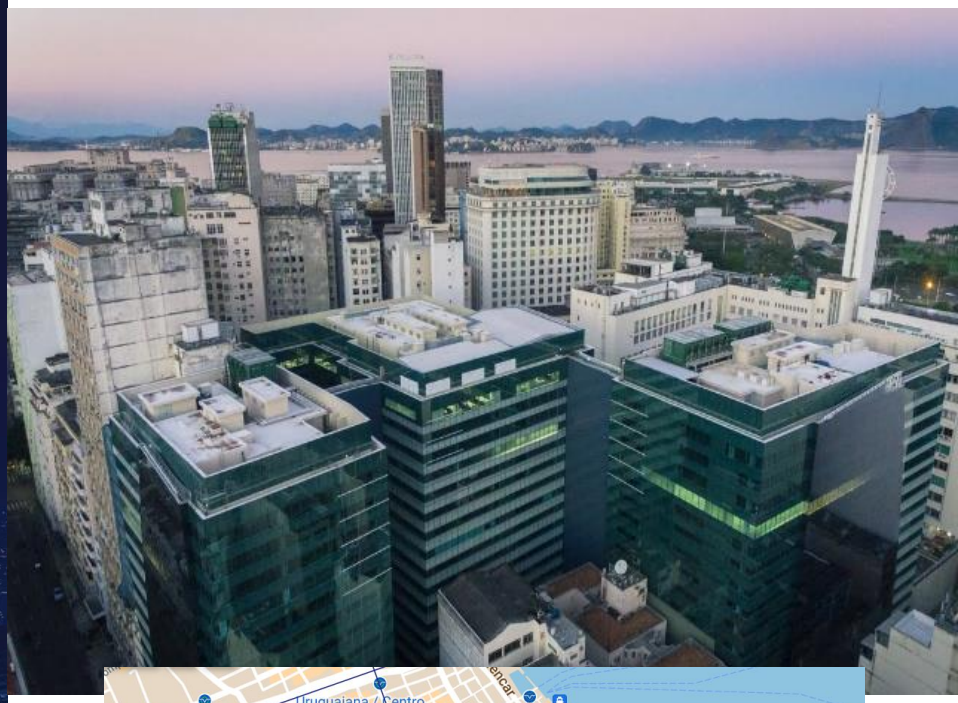
Ocupação
90,8%

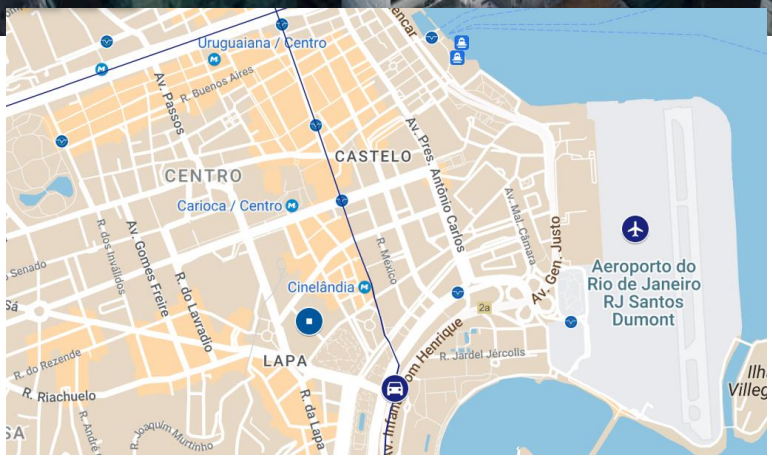
Prazo Médio Venc. Contratos
5,5 Anos

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

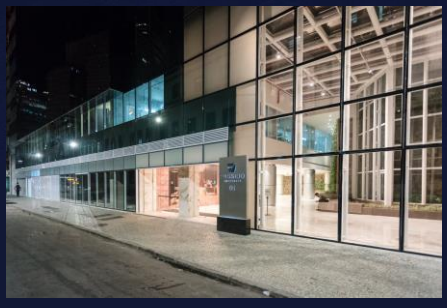
O ano de 2025 encerrou com taxas de vacância em queda na Cidade do Rio de Janeiro, atingindo o menor patamar nos últimos 6 anos no mercado geral, com 25,6%. Especificamente nos edifícios de classe A e A+, a vacância apresentou uma queda ainda mais significativa, alcançando 23,5%. A Absorção Bruta totalizou 230.300m², representando um aumento de 18% em relação a 2024, enquanto a Absorção Líquida mais que dobrou no comparativo anual, encerrando 2025 em 81.700m², reforçando o cenário de recuperação acelerada do mercado.

FOTOS

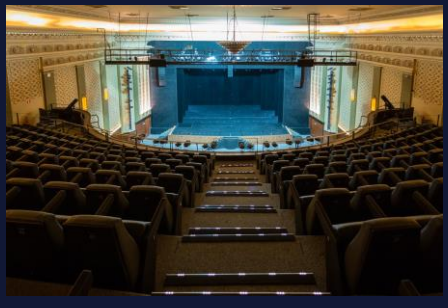





TEATRO RIACHUELO
CINE PALACIO




ACESSO
SETOR 3










BICICLETÁRIO



ED. E-TOWER

Endereço
Rua Funchal, n° 418
São Paulo – SP

ABL Adquirida pelo BETW11
8.944 m²

Participação no Fundo
86,24%

ABL Efetiva
7.714 m²

Ocupação (BETW11)
75,2%

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





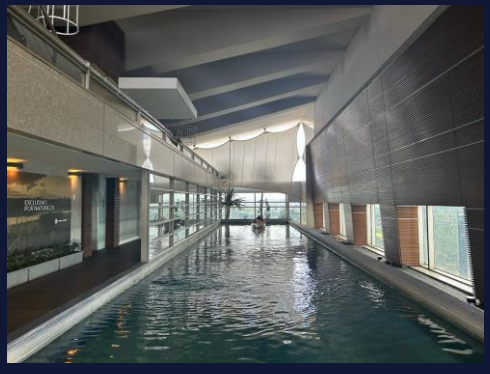

LEADERSHIP IN ENERGY & ENVIRONMENTAL DESIGN
LEED
SILVER
2017



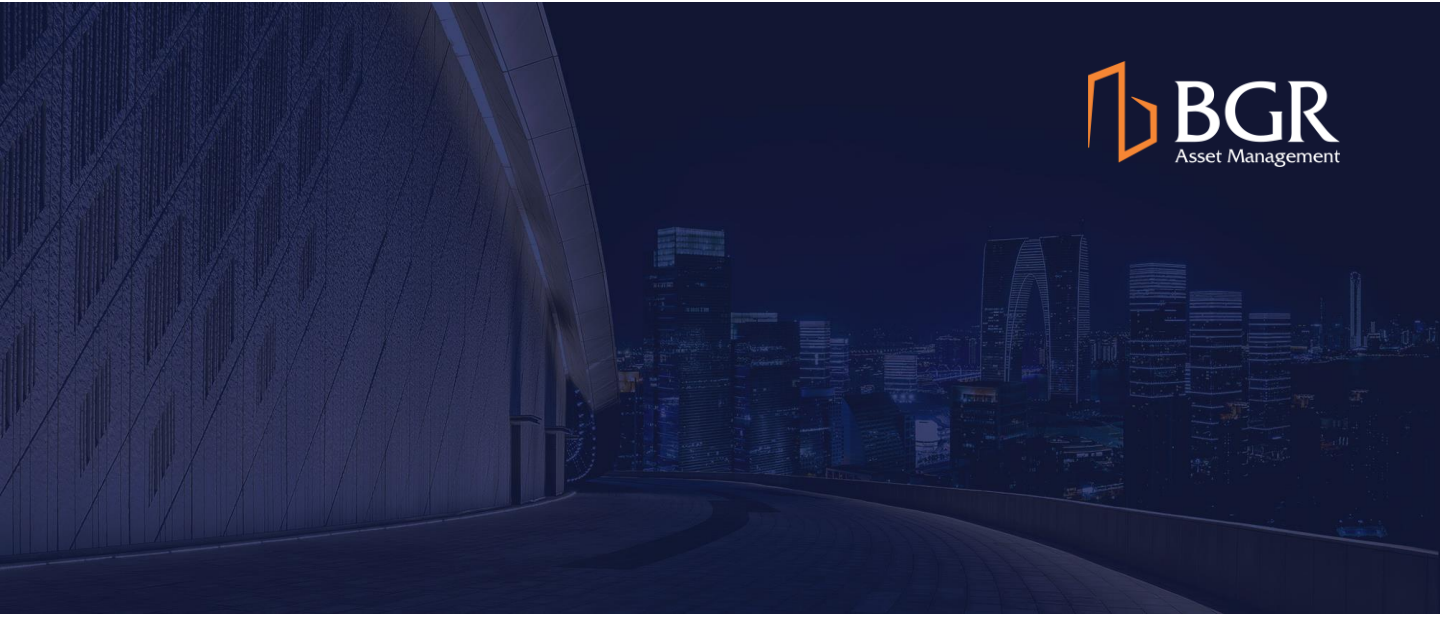



Este pilar obteve em 2006 o recorde mundial de resistência à
compressão em concreto colorido, alcançando um fck de 125MPa.









GLOSSÁRIO

Clique aqui para acessar o glossário completo disponibilizado no site de RI.

CONTATO RI

bgrasset.com.br

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.