

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Março/2025

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,59/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,7%³, em linha com a projeção divulgada pela Gestão.
- Cumprimento do aviso prévio de 9 meses de rescisão antecipada de 1.865,92 m² de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções, que ocorrerá ainda no mês de abril. A área foi devolvida em 01/04/2025 e constará como área vaga a partir da competência abril.
- Publicação da Carta do Gestor (Consulta Formal), com solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária dos Fundos BROF11 e BETW11 acerca do redirecionamento do objetivo do BROF para melhor adequar sua estratégia aos objetivos dos cotistas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 31/03/2025

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.271,3	109,49	11.610.812	9.467
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
558,7	48,12	43,9%	364.637
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ^{4,5}	Retorno YTD ⁵
0,590	14,7%	(6,21%)	14,86%
Número de Imóveis ⁶	ABL Total (m²) ⁶	Prazo médio de vencto. dos contratos ⁶	Vacância Física ^{6,7}
3	99.505	5,9 anos	6,0%

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

MENSAGEM DO GESTOR

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal MARÇO/2025



Caros investidores,

No mês de abril (competência março), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,590/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,7%, em linha com a projeção divulgada anteriormente pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 apresentou variação positiva de 3,22% no mês de fevereiro. Considerando a performance da cota *year-to-date* ajustada pelo rendimento, a cota do BROF11 apresentou variação positiva de 14,86%, enquanto o IFIX apresentou variação de 6,28% no mesmo período. A Gestão atribui a tendência positiva do BROF11 aos recentes aumentos na distribuição de dividendos no final de 2024 e à nova projeção para 2025, em razão do final do período de carência nos contratos da Caixa Econômica Federal no Edifício Passeio Corporate, da definição do valor de aluguel do novo contrato com a Vale no Ed. Águas Claras e outras melhorias operacionais, tais como repasse de inflação nos contratos de locação, e revisionais com ganhos reais em alguns casos.

Em “Destques Comerciais”, reportamos o cumprimento do aviso prévio de rescisão antecipada de 9 meses de 1.865,92 m² de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções, que ocorrerá ainda no mês de abril. A área foi devolvida em 01/04/2025 e constará como área vaga a partir da competência abril.

Para 2025 é esperado um dividendo médio mensal ao redor de R\$0,56 por cota (resultando em um *dividend yield* aproximado de 14,1%, considerando o valor de fechamento da cota em 15/04/2025). Toda a projeção está detalhada na seção “Projeção de Rendimentos”. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

Sob a ótica operacional, e a pedido de cotistas que detém participação relevante no BROF, destacamos a publicação da Carta do Gestor (Consulta Formal), com solicitação de convocação de Assembleia Geral Extraordinária dos Fundos BROF11 e BETW11 acerca do redirecionamento do objetivo do BROF para melhor adequar sua estratégia aos objetivos dos cotistas. Na Assembleia serão discutidos, entre outros, os seguintes redirecionamentos: (1) mudança da estratégia de gestão do BROF e do BETW, procurando liquidez direta dos ativos no mercado através de alienação das suas propriedades, e (2) mudança da forma de remuneração da Gestora, de forma a alinhar essa nova estratégia com o melhor interesse dos cotistas, através de (i) redução expressiva da taxa de gestão recorrente do BROF e inclusão de componente variável em função dos valores obtidos com a venda das propriedades; e (ii) isenção da cobrança de taxa de gestão do BETW, enquanto a Gestora permanecer no cargo de gestora de recursos de ambos os fundos. A Carta do Gestor está disponível [aqui](#).

A proposta da Gestora procura entender o momento atual do mercado, alinhar seus interesses aos interesses dos cotistas e buscar solução que gere o maior valor para os investidores. 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.

No mês de março, o Fundo apresentou taxa de ocupação média dos imóveis de 94,0%. Nossa equipe de gestão continua empenhada em buscar oportunidades de investimento sólidas para maximizar o potencial de geração de valor do BRPR Corporate Offices Fil. 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

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.^{1,3}

Gestor

BGR Asset Management Ltda.

Taxa de Gestão

0,90% a.a.^{2,3}

Taxa de Performance

Não há

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. A BGR Asset Management Ltda., 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 Gestão 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.

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. Cumprimento do aviso prévio de rescisão antecipada de 9 meses de 1.865,92 m² de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções, que ocorrerá ainda no mês de abril. A área foi devolvida em 01/04/2025 e constará como área vaga a partir da competência abril.
- II. Com a saída da PGS reportada no mês passado, o Imóvel atingiu a ocupação de 94,2% no mês de março. A partir de abril, a ocupação do imóvel será de 92,0%, considerando a rescisão acima informada. 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.

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. O valor do novo contrato será de R\$ 552.285/mês, equivalente a R\$ 61,83/m², e foi estipulado tomando como base o valor de mercado vigente, definido por meio de laudos de avaliação elaborados por consultorias imobiliárias contratadas pelas partes.
- II. Assinatura de Instrumento Particular de Cessão de Crédito com o Banco Bradesco, cujo objeto foi a mensalização (antecipação) do pagamento de aluguel referente ao Contrato de Built-to-Suit com a Vale no Ed. Águas Claras, que seria pago em uma única parcela postecipada anual em maio de 2025, ao final do contrato Built-to-Suit, referente ao período de competência de julho de 2024 a abril de 2025. O acordo prevê pagamentos mensais consecutivos entre setembro e maio de 2025;

E-TOWER

- I. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga e prospecção de novos inquilinos de qualidade para o edifício;
- II. Em março o Imóvel teve ocupação de 84,93%.

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

- I. Reforma da claraboia concluída. Início dos serviços de vedações, teste de estanqueidade e limpeza final, com previsão de conclusão para 30/04/2025, podendo sofrer alterações dependendo das condições climáticas.

ÁGUAS CLARAS

Não há atualizações.

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Destaques Técnicos

E-TOWER

- I. Substituição das gerenciadoras do sistema de automação predial (Em andamento, previsão de término Jul/25).

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

24/04/2025 Carta do Gestor - AGE

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884539&cvm=true>

24/04/2025 Carta Consulta - AGE

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884533&cvm=true>

24/04/2025 Proposta do Administrador - AGE

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884535&cvm=true>

16/04/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=882335&cvm=true>

15/04/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=881765&cvm=true>

BETW11

17/04/2025 Relatório Gerencial Março/2025

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=883025&cvm=true>

15/04/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=881219&cvm=true>

15/04/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=881076&cvm=true>

CENÁRIO OPERACIONAL

31/03/2025 Informe Anual Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=869763&cvm=true>

26/03/2025 Carta Consulta - Demonstrações Financeiras em 31/12/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=865228&cvm=true>

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BETW11

26/03/2025 Informes Anuais – Demonstrações Financeiras em 31/12/2024

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=864517&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	mar-25	Acumulado 2025	12 Meses
Receita de Locação	9.162.782	26.936.128	91.748.849
Rendimentos Financeiros	30.845	73.201	391.829
Dividendos BETWII (Contábil)	950.000	3.100.000	12.754.000
Total de Receitas	10.143.627	30.109.329	104.894.678
Despesas Imobiliárias	(172.380)	(488.238)	(2.140.481)
Despesas Operacionais	(510.497)	(1.560.355)	(6.995.045)
Despesas Financeiras (Contábil)	(4.061.855)	(8.533.983)	(28.481.623)
Total de Despesas	(4.744.732)	(10.582.576)	(37.617.150)
Lucro (Prejuízo) do Período	5.398.895	19.526.753	67.277.528
Ajuste ao Valor Justo	-	-	21.000.000
Ajuste para Distribuição do Resultado	(321.875)	(175.497)	(23.909.451)
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	-	-	1.846.044
Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)	2.003.926	2.155.615	2.462.535
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.080.946	21.506.870	68.676.656
Número de cotas	11.610.821	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,610	R\$ 1,852	R\$ 5,915

DRE (Caixa)	mar-25	Acumulado 2025	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.080.946	21.506.870	68.676.656
Receitas Provisionadas	2.438.066	6.847.019	27.912.462
Dividendos BETWII (Contábil)	(950.000)	(3.100.000)	(13.704.000)
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.127.752)	(6.329.329)	(25.925.588)
Dividendos BETWII (Caixa)	1.000.000	3.000.000	12.754.000
Resultado Líquido para Distribuição	7.441.260	21.924.561	69.713.531
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,641	1,888	6,004
Resultado Retido (Período)	590.881	1.837.856	(702.425)
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	3.434.630	3.434.630	3.434.630
Rendimento Anunciado	6.850.379	20.086.705	70.415.956
Rendimento por Cota	0,590	1,730	6,065

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 BROFII competência março que transitaram na Conta Securitizadora, além dos valores de distribuição mensal do BETWII competência fevereiro.

VISÃO ANALÍTICA

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\$ 950.000 refere-se a distribuição de dividendos do BETW11 (Fevereiro/2025).

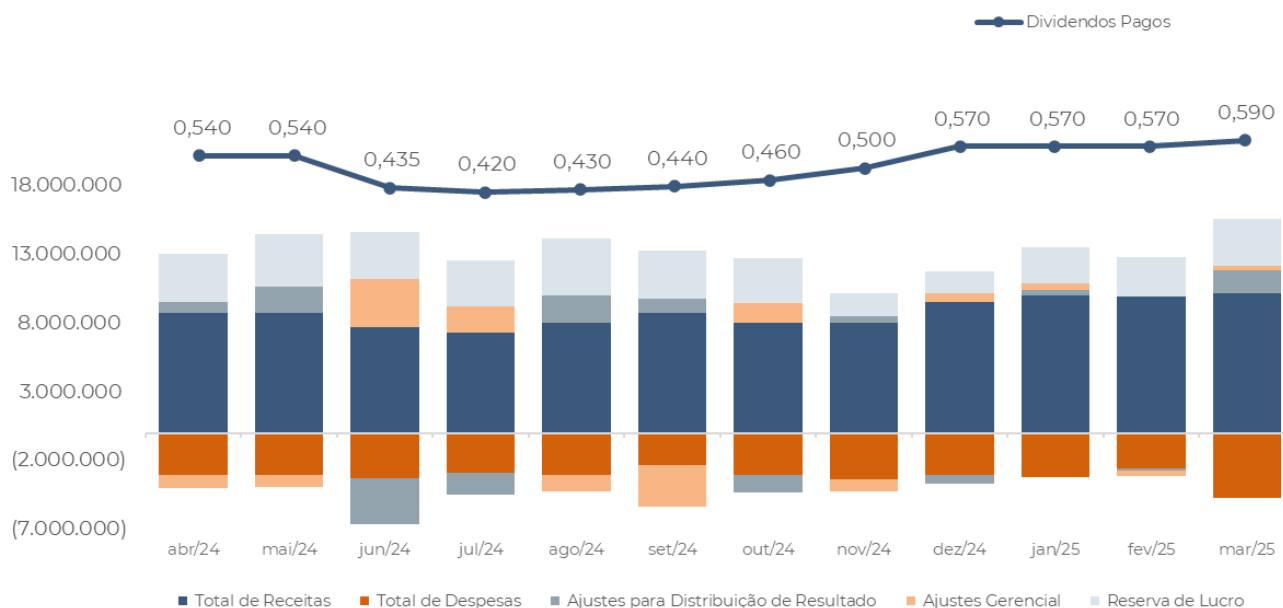
4. Dividendos BETW11 (Caixa)

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

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de março (competência fevereiro) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,59/cota (dividend yield anualizado 14,7%), em linha com a projeção mensal para o período.



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

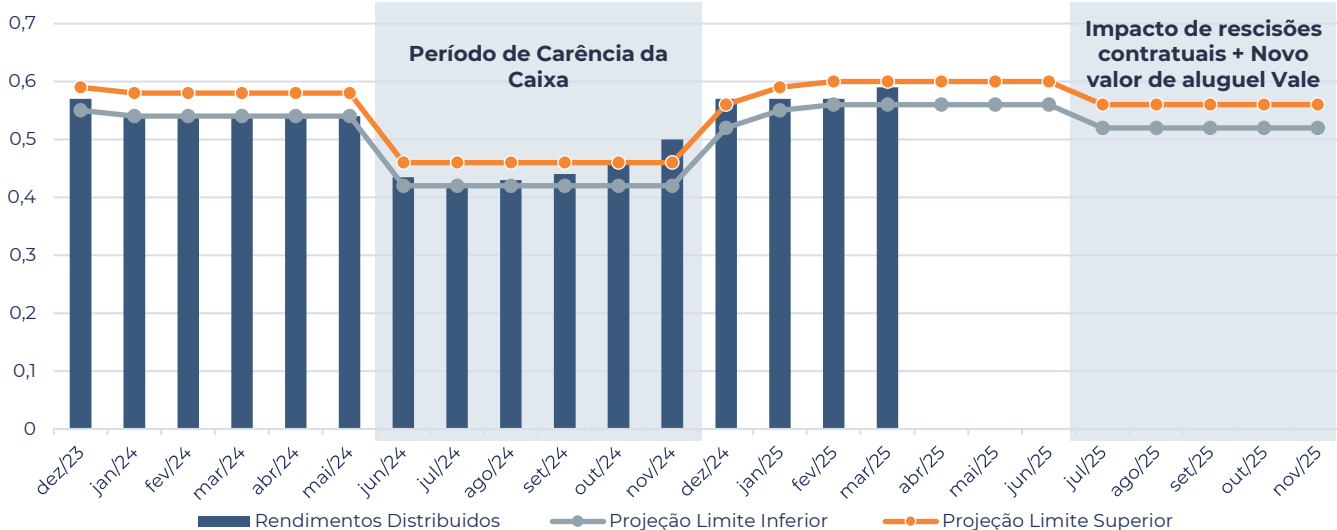
2025

Em vista do final do período de carência da Caixa Econômica no Ed. Passeio Corporate em 2025, rescisões contratuais e novas projeções de inflação para o ano, a gestão divulga a nova Projeção de Rendimentos para o ano de 2025, considerando as premissas abaixo:

- I. Rescisões contratuais previstas para o ano de 2025 (4.244,76 m² de ABL no Ed. Passeio Corporate)
- II. Multas relacionadas às rescisões contratuais;
- III. Manutenção nos níveis de vacância previstos para o ano (sem projeção para novas locações);
- IV. Manutenção dos valores de aluguéis vigentes (sem revisão ou repasse de inflação);
- V. IPCA de 5% a.a. para cálculo das Despesas Financeiras;
- VI. Projeção de antecipação (mensalização) dos aluguéis da Vale até abril de 2025;
- VII. Início do novo contrato típico com a Vale a partir de maio de 2025, considerando o novo valor de aluguel reavaliado a mercado em R\$ 552.285, equivalente a R\$ 61,83/m²/mês;
- VIII. Fim do efeito da carência Caixa Econômica Federal em 2025.

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\$ 0,52	R\$ 0,52	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\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0,57	R\$ 0,57	R\$ 0,59									

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,56
Valor da Cota (15/04/2025)	R\$ 48,00
Dividend Yield Anualizado	14,1%



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

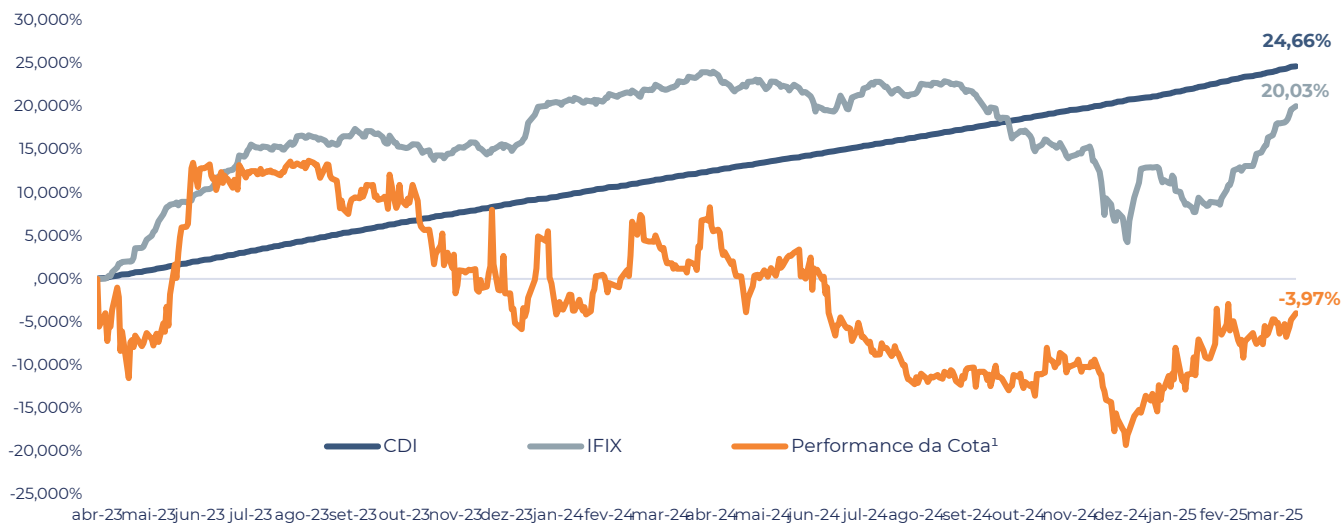
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. 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	mar-25	Acumulado 2025	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROF11) ¹	3,22%	10,88%	-16,70%	-24,24%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	4,48%	14,86%	-6,21%	-3,97%
IFIX	6,14%	6,28%	-2,65%	20,03%
CDI	0,96%	2,95%	11,13%	24,66%

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

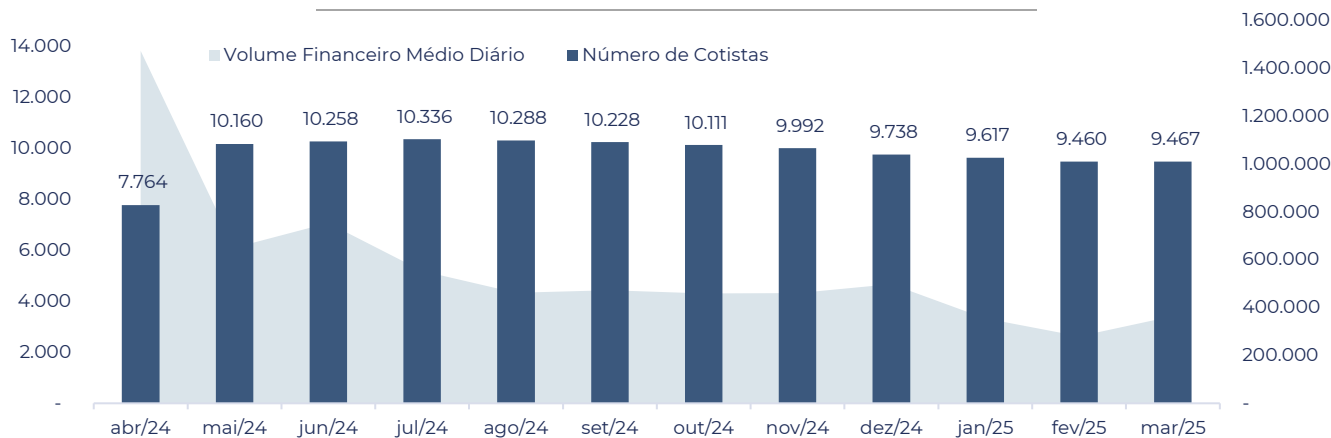


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 31/03/2025.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
mar-25	Acumulado 2025	12 Meses
364.637	333.252	569.457



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 e Águas Claras).

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	1.253,5
Valor das Cotas do BETW11	227,1
Valor Total dos Ativos do BROF11	1.480,6
Saldo Devedor do CRI	224,3
LTV	15,2%

Nota: O saldo devedor de R\$ 224,3 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de abril, no valor de R\$ 2,1 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de fevereiro era R\$ 1.271,3 milhões, incluindo R\$ 1.234,2 de valor de avaliação dos imóveis.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	1.234,2	106,30
Caixa	0,6	0,05
Gastos com Colocação de Cotas	-0,4	-0,04
Lucros/Prejuízos acumulados	36,9	3,18
Patrimônio Líquido	1.271,3	109,49

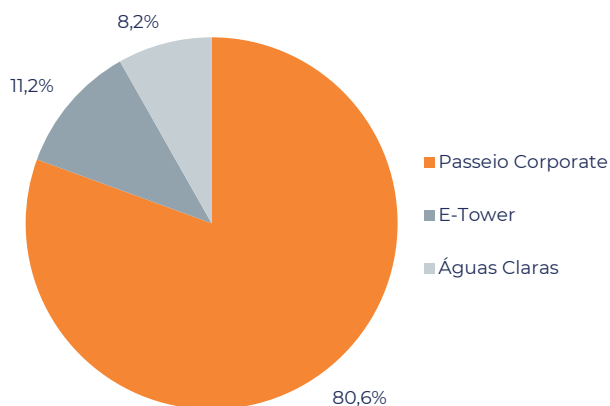
PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

O portfólio do BROF11 é composto por participação em 3 imóveis comerciais, totalizando 99,5 mil m² de ABL próprio.

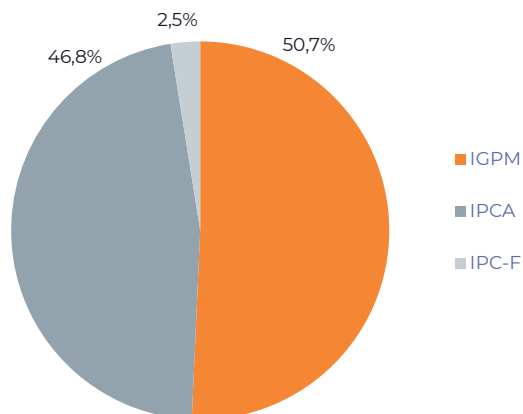
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2023 (R\$ milhões)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	R\$/m ² - 2024	% 24 vs 23
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	83,3%	94,23%	1.189,40	1.209,60	14.598,29	1,70%
	Águas Claras	MG	8.932	100,00%	8.932	9,0%	100,00%	43,10	43,90	4.914,91	1,86%
BETW11	E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	7,8%	84,93%	215,99	226,04	29.303,05	4,65%
Total			100.735		99.505		94,03%	1.448,49	1.479,54	14.687,33	2,14%

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).

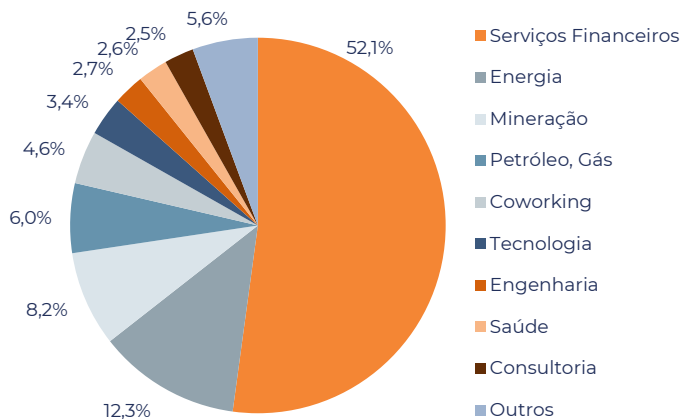
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



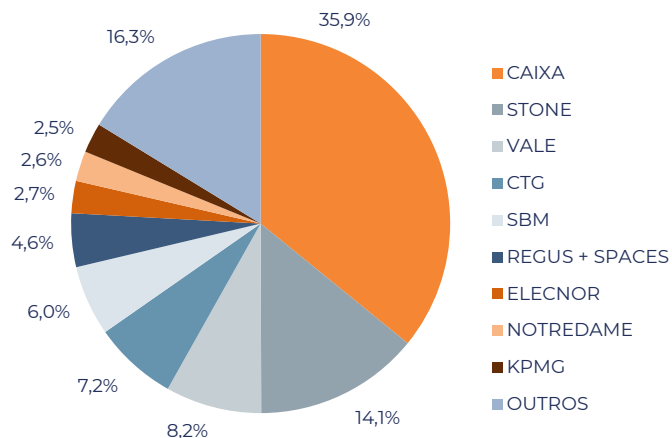
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)

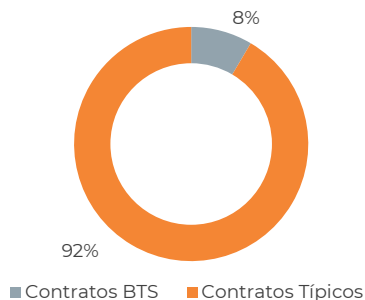


Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

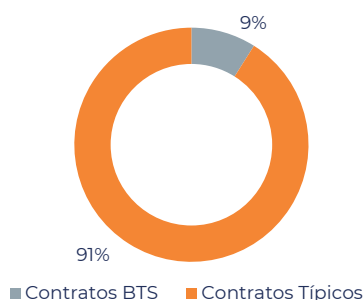


PORTFÓLIO BROFII E BETWII

Composição dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



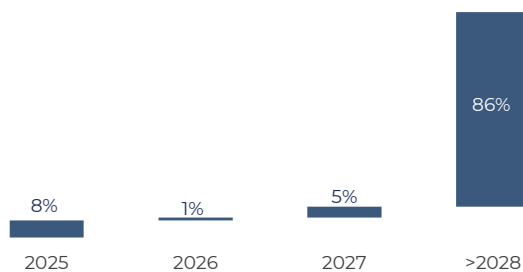
Composição dos Contratos de Locação
(% ABL)



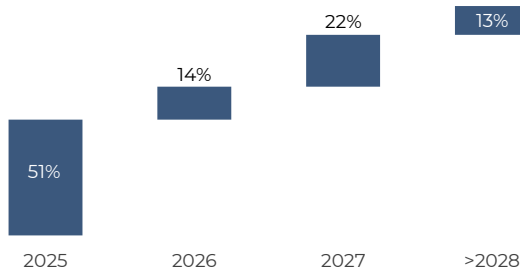
Prazo Médio dos Contratos Existentes

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

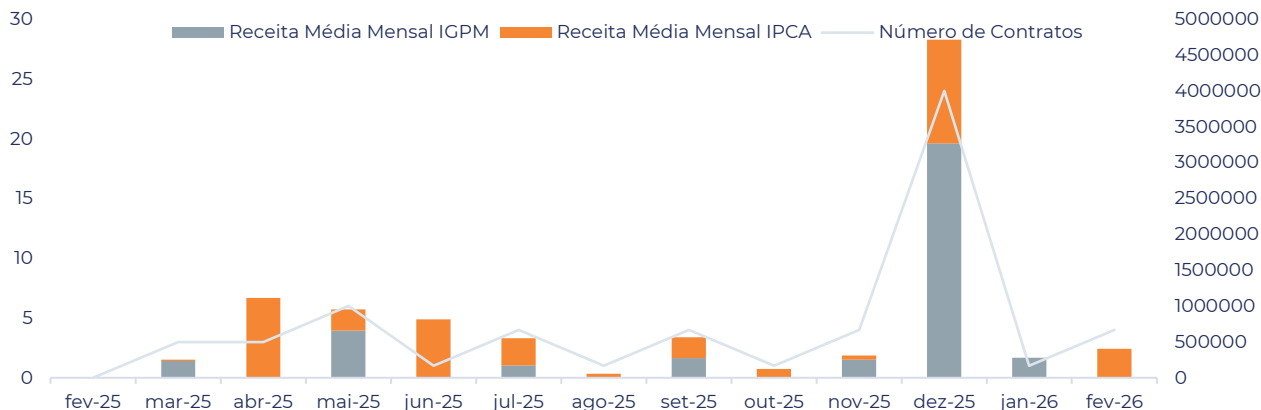
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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

BGR Asset Management Ltda.
Relatório Mensal **MARÇO/2025**



Endereço

Rua do Passeio, nº 38
Rio de Janeiro – RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação

94,2%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,5 Anos

Aquisição

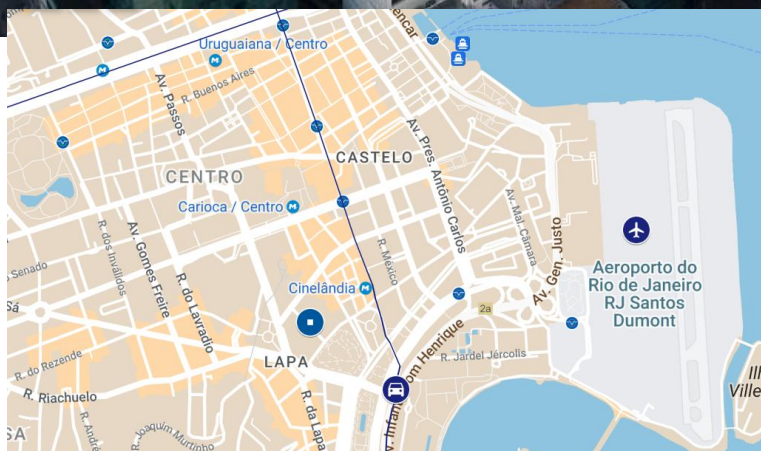
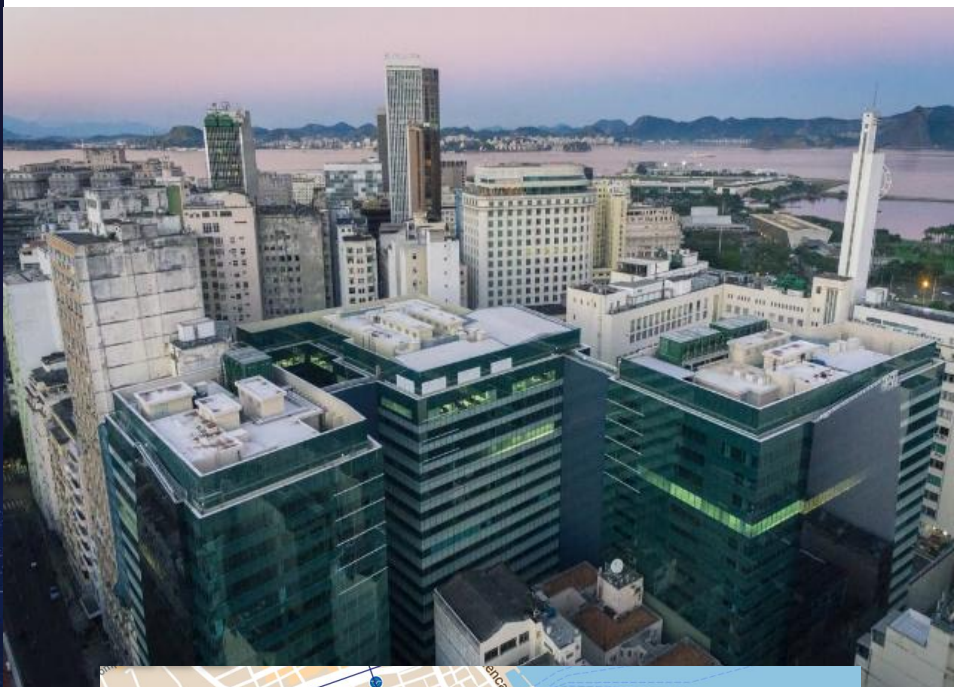
2023

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

Em 2024, o mercado de escritórios corporativos do Rio de Janeiro, segundo maior do Brasil, fechou o ano com a menor taxa de vacância dos últimos 5 anos, ficando em 28,1% considerando-se o mercado geral. A queda de 0,6 pontos percentuais do 3º para o 4º trimestre de 2024 foi a 6ª queda trimestral consecutiva registrada na Cidade do Rio de Janeiro. A absorção bruta sofreu leve queda de 210.679m² para 194.200m² de 2023 para 2024. Em contrapartida, a Absorção Líquida registrada neste mesmo período teve um aumento de 24.268m² para 35.300m². Especificamente no mercado Triple A, onde está inserido o Passeio Corporate, houve queda de 3,7 pontos percentuais na taxa de vacância de 2023 para 2024, passando de 38,9% para 35,2%. O fechamento do ano ficou registrado também por mais uma onda de retorno aos escritórios pelas empresas e pela tomada de decisão, para novas locações, focada, principalmente, em localização, sendo 60% de todas as transações do ano concentradas nas regiões do Centro, Botafogo e Barra da Tijuca.

FOTOS



EDIFÍCIO ÁGUAS CLARAS

BGR Asset Management Ltda.
Relatório Mensal MARÇO/2025



Endereço

Av. de Ligação, nº 1.809
Nova Lima - MG

ABL

8.932 m²

Ocupação

100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos

5,2 anos

Aquisição

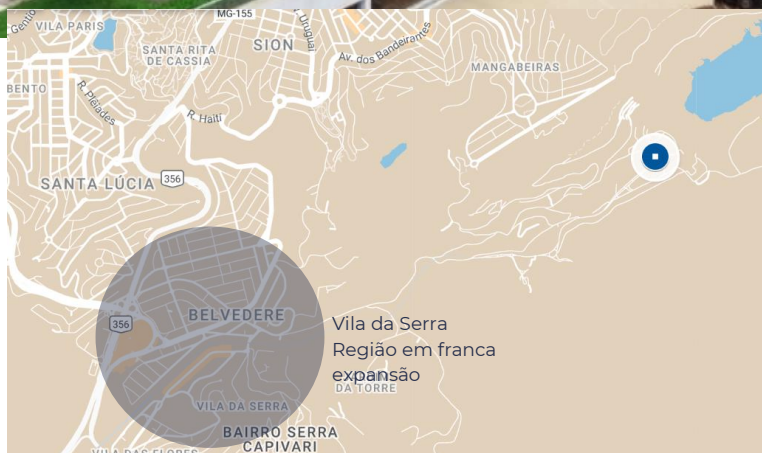
2023

Construção

2010

Certificações

LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



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, entre fevereiro a agosto de 2024, apresentou 16 mil m² de nova entrega, e encerrou o período com 18,2% de taxa de vacância. Considerando somente edifícios A e A+, a taxa de vacância vem caindo constantemente desde 2020 atingindo o patamar de 5,2% em setembro de 2024, o que corrobora a tese do deslocamento das empresas para ocupação de imóveis com maior qualidade técnica dos empreendimentos. Vale ressaltar que Nova Lima, onde está localizado o edifício Águas Claras, possui 13% do mercado de Triple A e 7% do estoque total de 3.225.057m² do mercado geral.

FOTOS



ED. E-TOWER

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal MARÇO/2025



Endereço

Rua Funchal, nº 418
São Paulo – SP

ABL Total

28.260 m²

Ocupação Total

90,8%

ABL Adquirida pelo BETW11

8.944 m²

Participação no Fundo

86,24%

ABL Efetiva

7.714 m²

Ocupação (BETW11)

84,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

2,5 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Platinum Operations and
Maintenance



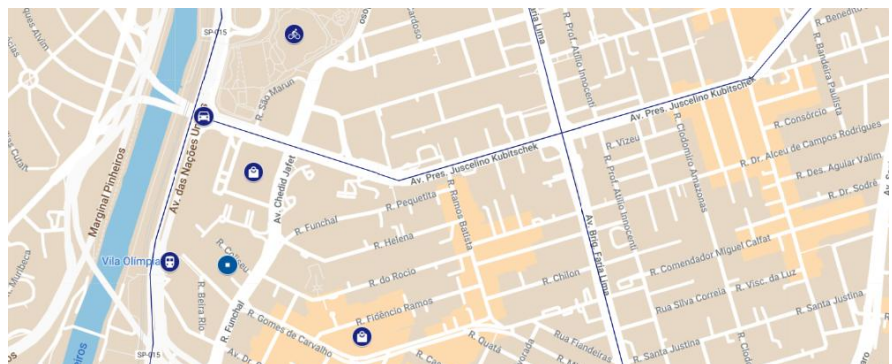
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



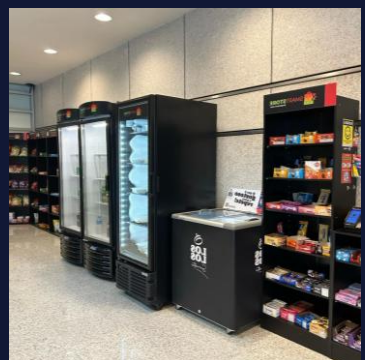
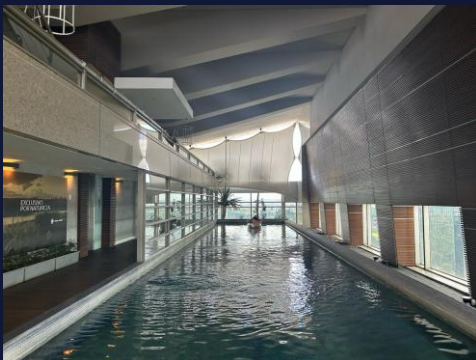
Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



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



FOTOS



BROF11 NA MÍDIA

11/04/2025 fiis.com.br - Fundos imobiliários: IFIX sobe, FII de escritório lidera altas e RBFF11 tomba 3,91%

<https://fiis.com.br/noticias/ifix-fechamento-110425/>

07/04/2025 fiis.com.br - Fundos imobiliários “baratos”: confira 20 FIIs que estão com desconto de 35% ou mais

<https://fiis.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-baratos-desconto-35//>

27/03/2025 fiis.com.br - KNRI11, BROF11 e SNID11 estão entre destaques do Bom Dia FIIs (27/3)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-270325/>

26/03/2025 fiis.com.br - BROF11 firma novo contrato com a Vale e registra resultado de R\$ 6,8 mi

<https://fiis.com.br/noticias/brof11-firma-novo-contrato-com-vale-registra-resultado-mi/>

24/03/2025 fiis.com.br - HGBS11, SNCI11 e BROF11 estão entre destaques do Bom Dia FIIs (24/3)

<https://fiis.com.br/noticias/bom-dia-fiis-240325/>

21/03/2025 fiis.com.br - Dividendos do BROF11: FII anuncia pagamento com yield mensal de 1,22%; veja data

<https://fiis.com.br/noticias/dividendos-brof11-fii-anuncia-pagamento-com-yield-mensal-120-veja-data/>

05/03/2025 fiis.com.br - Fundos imobiliários “baratos”: veja 24 FIIs que começam março com desconto acima de 30%

<https://fiis.com.br/noticias/fundos-imobiliarios-baratos-marco-2025/>

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.