

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Abril/2025

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,60/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,3%³, em linha com a projeção divulgada pela Gestão.
- Cumprimento do aviso prévio de 9 meses de rescisão antecipada de 932,83 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 maio. A área foi devolvida em 12/05/2025 e constará como área vaga a partir da competência maio.
- Aprovação em AGE das matérias publicadas em Consulta Formal visando melhor alinhar as estratégias do BROF11 e BETW11 aos objetivos dos cotistas.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/04/2025

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.272,2	109,57	11.610.812	9.374
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
586,3	50,50	46,1%	509.645
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ^{4,5}	Retorno YTD ⁵
0,600	14,3%	5,41%	21,73%
Número de Imóveis ⁶	ABL Total (m²) ⁶	Prazo médio de vencto. dos contratos ⁶	Vacância Física ^{6,7}
3	99.505	5,8 anos	7,8%

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

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 Performance

Conforme Regulamento do Fundo

Prazo

Indeterminado

Tributação

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

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.

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal **ABRIL/2025**



Caros investidores,

No mês de maio (competência abril), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,600/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,3%, em linha com a projeção divulgada anteriormente pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 apresentou variação positiva de 4,95% no mês de abril. Considerando a performance da cota *year-to-date* ajustada pelo rendimento, a cota do BROF11 apresentou variação positiva de 21,73%, enquanto o IFIX apresentou variação de 9,48% no mesmo período. A Gestão atribui a tendência positiva do BROF11 a alguns fatores, como: (i) aos recentes aumentos na distribuição de dividendos no final de 2024 e à nova projeção para 2025; (ii) final do período de carência nos contratos da Caixa Econômica Federal no Edifício Passeio Corporate, (iii) da definição do valor de aluguel do novo contrato com a Vale no Ed. Águas Claras, e (iv) realinhamento de estratégia do BROF11 conforme matérias aprovadas em AGE; além de outras melhorias, tais como repasse de inflação nos contratos de locação, e revisionais com ganhos reais em alguns casos.

Em “Destaques Comerciais”, reportamos o cumprimento do aviso prévio de rescisão antecipada de 9 meses de 932,83 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 maio. A área foi devolvida em 12/05/2025 e constará como área vaga a partir da competência maio. Além disso, reportamos o recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 189,62 m² de Área Locável da Caixa no Ed. Passeio Corporate. A área objeto de devolução é uma agência (caixa eletrônico) no térreo do complexo, cuja operação foi desativada em linha com a estratégia da Caixa a nível federal.

Para 2025 é esperado um dividendo médio mensal ao redor de R\$0,56 por cota (resultando em um *dividend yield* aproximado de 13,1%, considerando o valor de fechamento da cota em 20/05/2025). 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 conforme divulgado no mês passado, a pedido de cotistas que detêm participação relevante no BROF, foram aprovadas em Assembleia Geral Extraordinária dos Fundos BROF11 e BETW11 as seguintes matérias: (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. Estas matérias foram amplamente discutidas com os cotistas relevantes dos Fundos e refletem o redirecionamento do objetivo do BROF para melhor adequar sua estratégia aos objetivos dos cotistas. A ata da Assembleia e o novo Regulamento do Fundo já estão disponíveis no Fundos.Net, no site do BROF e BETW, e na seção “Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes” deste Relatório.

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 abril, o Fundo apresentou taxa de ocupação média dos imóveis de 92,2%. 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](#).

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 932,83 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 maio. A área foi devolvida em 12/05/2025 e constará como área vaga a partir da competência maio;
- II. Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 189,62 m² de Área Locável da Caixa no Ed. Passeio Corporate (Agência Marrecas, Setor III, Loja LB), com cumprimento do aviso prévio de 6 meses, além do pagamento de valores devidos a título de multas e devoluções. A área objeto de devolução é uma agência (caixa eletrônico) no térreo do complexo, cuja operação foi desativada em linha com a estratégia da Caixa a nível federal.
- III. Com a devolução de 1.865,92 m² da Stone reportada no mês passado, o Imóvel atingiu a ocupação de 92,0% no mês de abril. A partir de maio, a ocupação do imóvel será de 90,9%, 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. Desde 20/04/2025, vigora o novo contrato da Vale no Ed. Águas Claras até 19 de abril de 2030. O valor do novo contrato é 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.

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 abril 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 17/06/2025, 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

19/05/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=908571&cvm=true>

15/05/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=908384&cvm=true>

14/05/2025 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=903231&cvm=true>

13/05/2025 Regulamento BROF11

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=900942&cvm=true>

13/05/2025 Ata da AGE

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=900940&cvm=true>

28/04/2025 Fato Relevante – Rescisão Parcial Stone

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=885906&cvm=true>

BETW11

21/05/2025 Relatório Gerencial Abril/2025

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=909446&cvm=true>

16/05/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=907897&cvm=true>

CENÁRIO OPERACIONAL

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BETW11

15/05/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=905594&cvm=true>

14/05/2025 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=903235&cvm=true>

14/05/2025 Regulamento do Fundo

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=902830&cvm=true>

14/05/2025 Ata da AGE

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=902825&cvm=true>

05/05/2025 Ata da AGO

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=894395&cvm=true>

24/04/2025 Carta ao Cotista - Solicitação de convocação de assembleia geral extraordinária

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884540&cvm=true>

24/04/2025 AGE – Proposta do Administrador

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884538&cvm=true>

24/04/2025 AGE – Carta Consulta

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=884536&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	abr-25	Acumulado 2025	12 Meses
Receita de Locação	10.536.638	37.472.765	94.563.888
Rendimentos Financeiros	32.868	106.070	383.537
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.000.000	4.100.000	12.754.000
Total de Receitas	11.569.506	41.678.835	107.701.426
Despesas Imobiliárias	(210.712)	(698.950)	(2.156.106)
Despesas Operacionais	(618.812)	(2.179.167)	(6.924.189)
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.934.580)	(11.468.563)	(29.269.051)
Total de Despesas	(3.764.104)	(14.346.680)	(38.349.347)
Lucro (Prejuízo) do Período	7.805.402	27.332.155	69.352.079
Ajuste ao Valor Justo	-	-	21.000.000
Ajuste para Distribuição do Resultado	(1.197.828)	(1.373.326)	(25.116.674)
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	128.115	128.115	1.126.339
Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)	790.933	2.946.548	3.301.908
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.526.622	29.033.492	69.663.652
Número de cotas	11.610.822	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,648	R\$ 2,501	R\$ 6,000

DRE (Caixa)	abr-25	Acumulado 2025	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	7.526.622	29.033.492	69.663.652
Receitas Provisionadas	3.672.587	10.519.606	30.371.528
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.000.000)	(4.100.000)	(13.704.000)
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.152.302)	(8.481.631)	(25.884.775)
Dividendos BETW11 (Caixa)	950.000	3.950.000	12.704.000
Resultado Líquido para Distribuição	8.996.906	30.921.467	73.150.405
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,775	2,663	6,300
Resultado Retido (Período)	2.030.419	3.868.275	2.037.800
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	5.465.048	5.465.048	5.465.048

Rendimento Anunciado	6.966.487	27.053.192	71.112.604
Rendimento por Cota	0,600	2,330	6,125

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 abril que transitaram na Conta Securitizadora, além dos valores de distribuição mensal do BETW11 competência março.

VISÃO ANALÍTICA

2. Receita de Locação

STONE

Conforme Fato Relevante divulgado em 28/04, foi assinado Instrumento Particular de Distrato com a Stone no Ed. Passeio Corporate, relativo à área objeto de rescisão devolvida em abril de 1.865,92 m². Foi recebido o montante total de R\$ 4.406.349,49 a título de Rescisão Contratual antecipada, equivalente a aproximadamente 28 (vinte e oito) meses de aluguel da área devolvida. Deste total, a destinação dos valores se deu da seguinte forma:

i. R\$ 2.918.896,66 correspondentes à devolução de allowance e despesas de desmobilização (Capex), que não transitaram no Resultado e sua utilização será definida ao longo do ano conforme estratégia do Fundo; e

ii. R\$ 1.487.452,83 correspondentes à multa e encargos resultantes da Rescisão Contratual, que impactaram a linha de “Receita de Locação” positivamente em aproximadamente R\$ 0,13/cota.

3. Despesas Financeiras (Caixa)

O valor de R\$ 2,2 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.

4. Dividendos BETW11 (Contábil)

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

5. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 950.000 corresponde a distribuição de dividendos do BETW11 (Abril/2025).

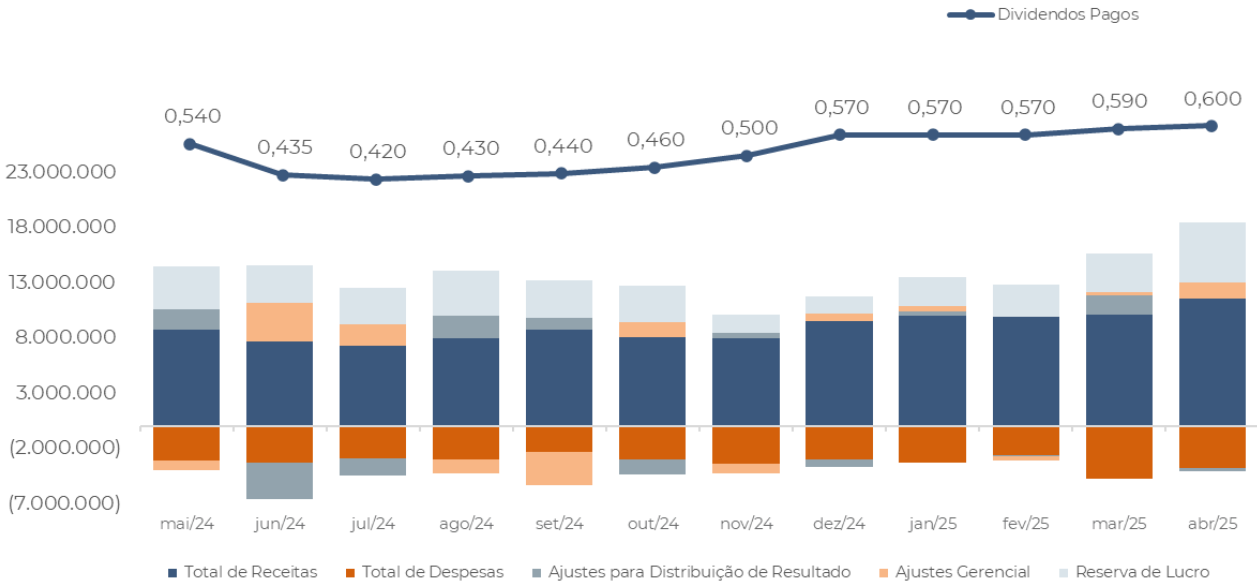
6. Ajuste Distribuição do Resultado

A linha de “Ajuste para Distribuição do Resultado” foi principalmente impactada neste mês pelo valor negativo de R\$ 1,5 milhões referente à multa e encargos resultantes da Rescisão Contratual da Stone, conforme acima detalhado, mas que foi repassado pela Securitizadora ao Fundo somente em maio. Portanto, como o valor já foi pago antes do fechamento deste relatório, esse impacto negativo já foi compensado na linha de “Receitas Provisionadas”.

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de maio (competência abril) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,60/cota (dividend yield anualizado 14,3%), em linha com a projeção mensal para o período.



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

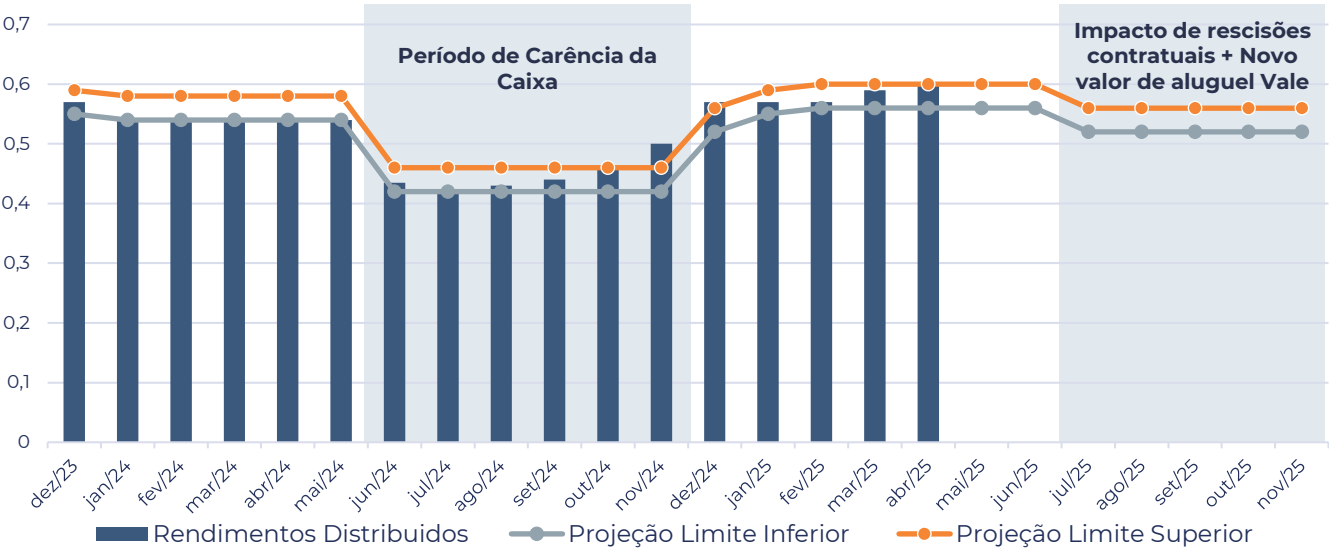
2025

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. 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;

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\$ 0,57	R\$ 0,59	R\$ 0,60							

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,56
Valor da Cota (20/05/2025)	R\$ 51,58
Dividend Yield Anualizado	13,1%



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.**

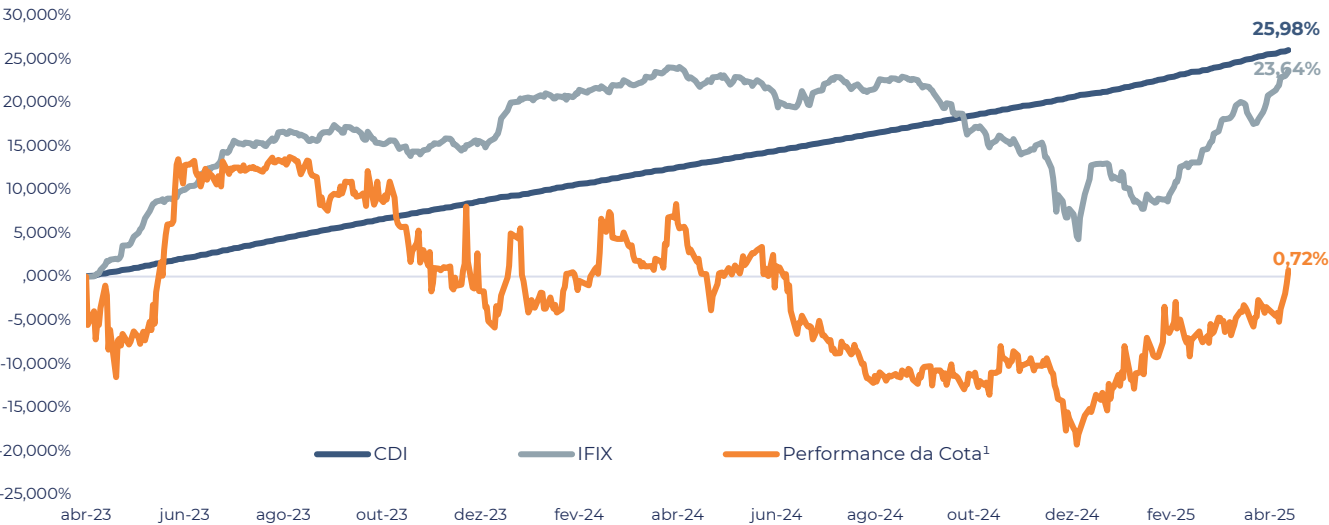
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. 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 total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

VISÃO ANALÍTICA

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	abr-25	Acumulado 2025	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROFI) ¹	4,95%	16,36%	-5,99%	-20,50%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	6,19%	21,73%	5,41%	0,72%
IFIX	3,01%	9,48%	1,08%	23,64%
CDI	1,06%	4,03%	11,31%	25,98%

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

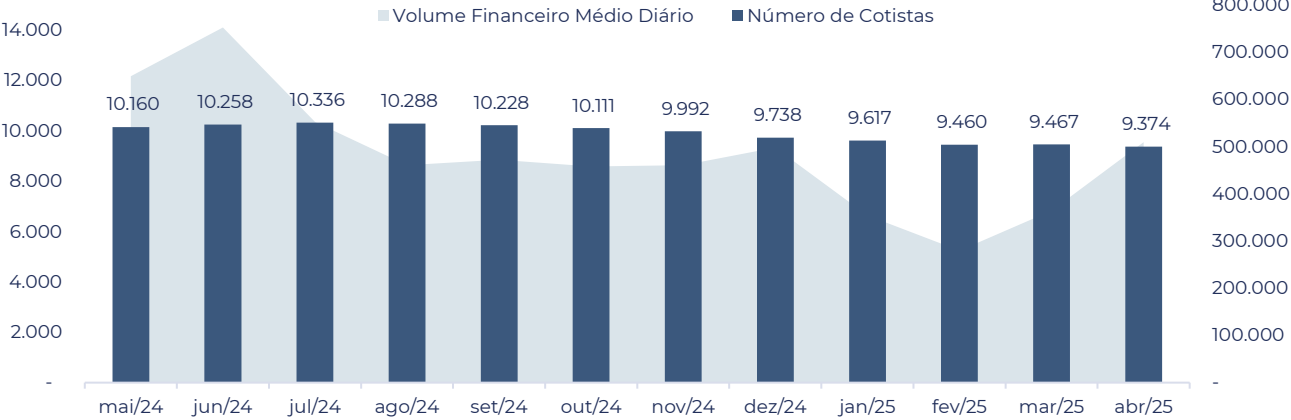


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 30/04/2025.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
abr-25	Acumulado 2025	12 Meses
509.645	376.806	484.907



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 BROFII (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 BETWII e complementadas com as receitas do BROFII, quando necessário.

Loan to Value (LTV)	(R\$ milhões)
Valor Patrimonial dos ativos do BROFII	1.253,5
Valor das Cotas do BETWII	227,1
Valor Total dos Ativos do BROFII	1.480,6
Saldo Devedor do CRI	225,1
LTV	15,2%

Nota: O saldo devedor de R\$ 225,1 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de maio, no valor de R\$ 2,2 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de abril era R\$ 1.272,2 milhões, incluindo R\$ 1.234,3 de valor de avaliação dos imóveis.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	1.234,3	106,31
Caixa	0,5	0,04
Gastos com Colocação de Cotas	-0,4	-0,04
Lucros/Prejuízos acumulados	37,8	3,26
Patrimônio Líquido	1.272,2	109,57

PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

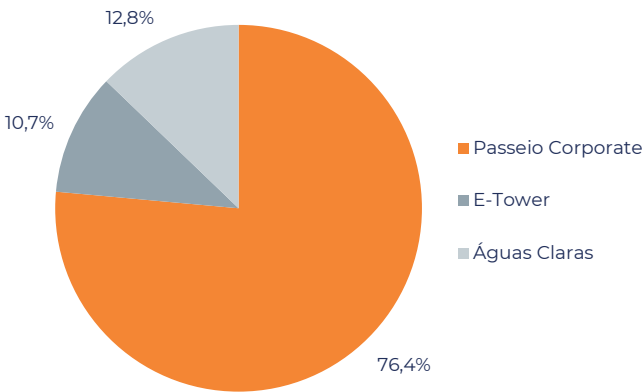


O portfólio do BROF11 é composto por participação em 3 imóveis comerciais, totalizando 99,5 mil m² de ABL próprio.

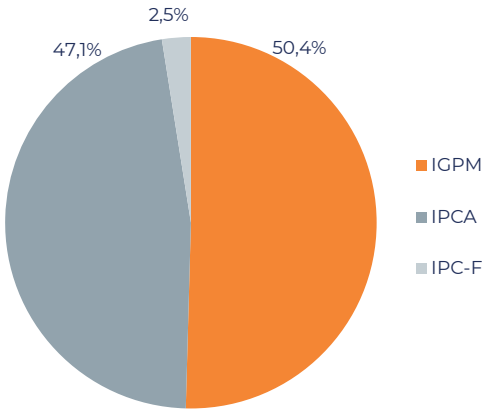
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2023 (R\$ milhões)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	R\$/m² - 2024	% 24 vs 23
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	83,3%	91,98%	1.189,40	1.209,60	14.598,29	1,70%
	Águas Claras	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		92,15%	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).

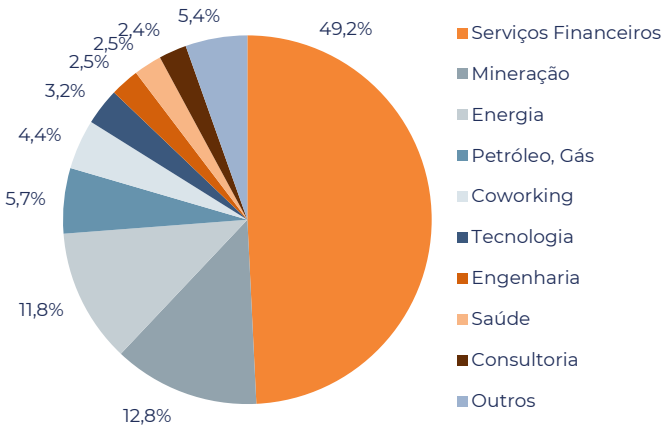
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



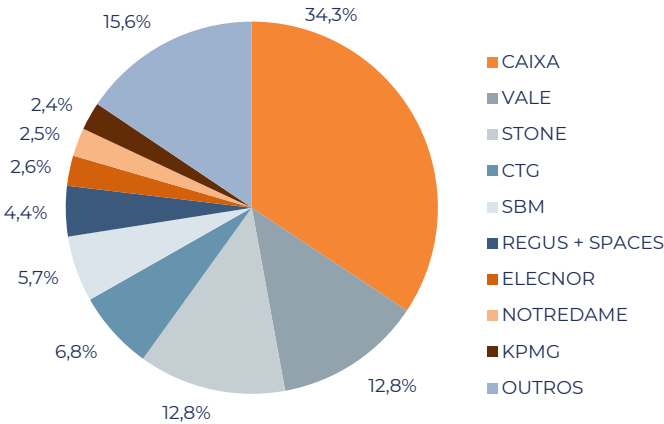
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

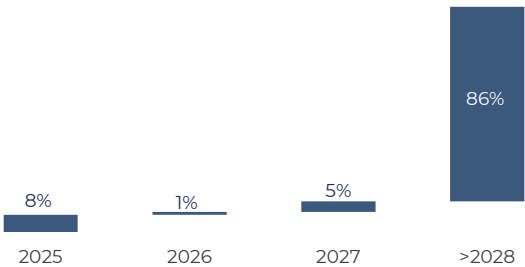


PORTFÓLIO BROFII E BETWII

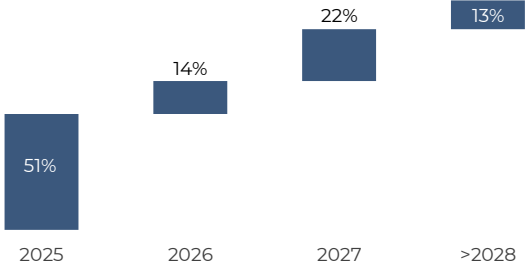
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	5,8 anos

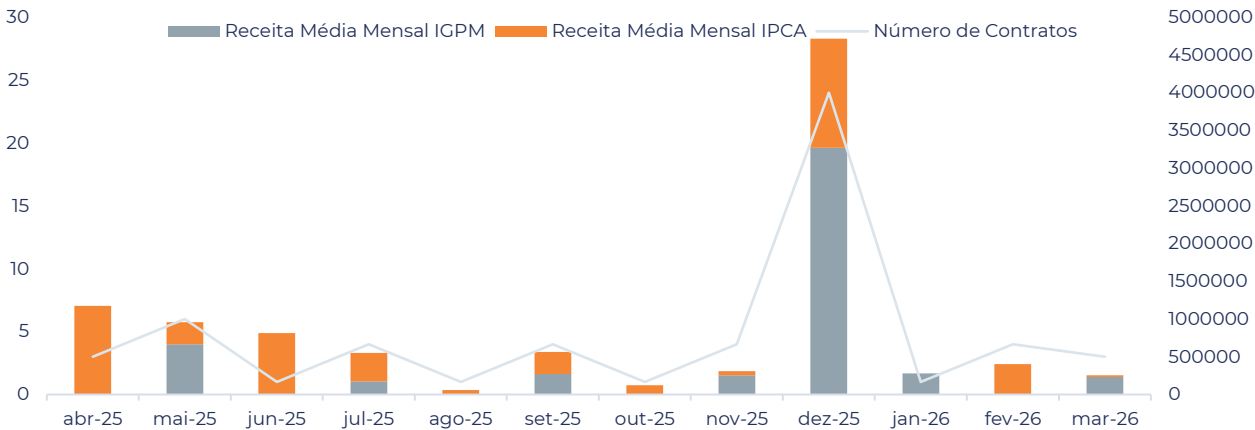
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita Líquida)



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

92,0%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,4 Anos

Aquisição

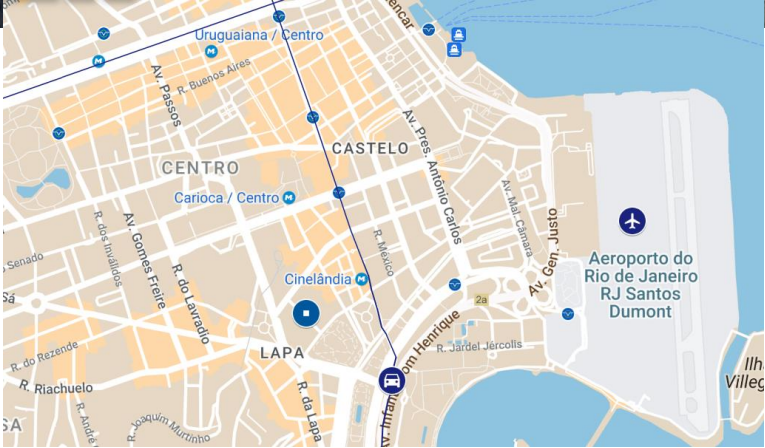
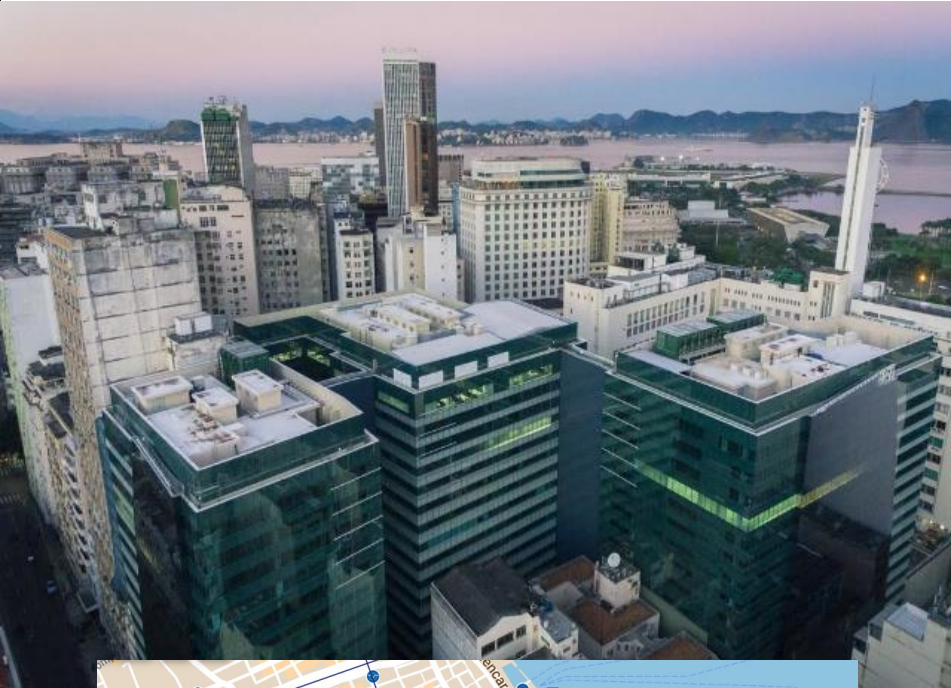
2023

Construção

2016

Certificações

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



Aeroporto
Santos Dumont
2,4 km



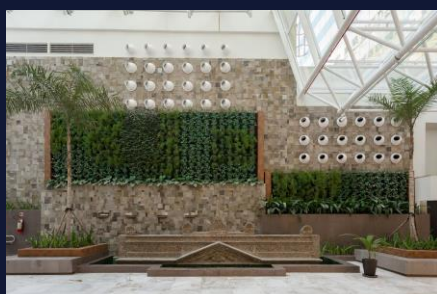
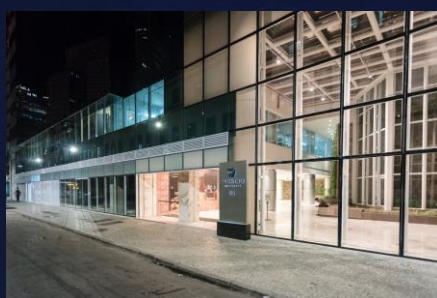
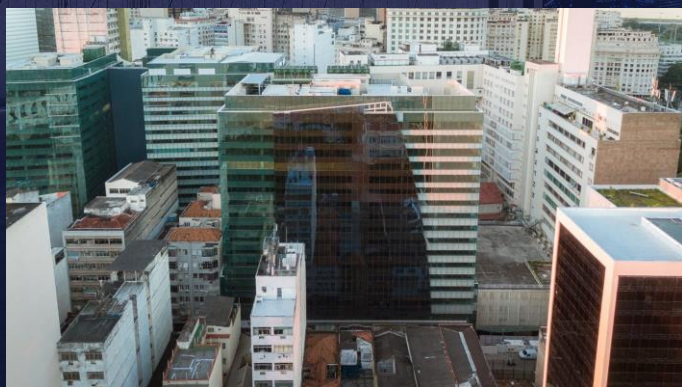
Estação de
Metrô Cinelândia
50 m



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 49.700m², reduziu em comparação ao primeiro trimestre de 2024, que atingiu a marca de 53.500m², a Absorção Líquida se mantém positiva desde 2022 no acumulado, fechando o primeiro trimestre de 2025 em 19.300m², três vezes maior que o mesmo período do ano anterior (5.100m²). O Estoque Total da Cidade passou para 8.789.700m², considerando que 25.000m² 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 20.000m² estão localizados no Centro, região do Passeio Corporate. Ainda em 2025, existem processos em perspectiva para conversão que podem chegar a mais 45.000m² 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



EDIFÍCIO

ÁGUAS CLARAS

BGR Asset Management Ltda.
Relatório Mensal ABRIL/2025



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

ABL
8.932 m²

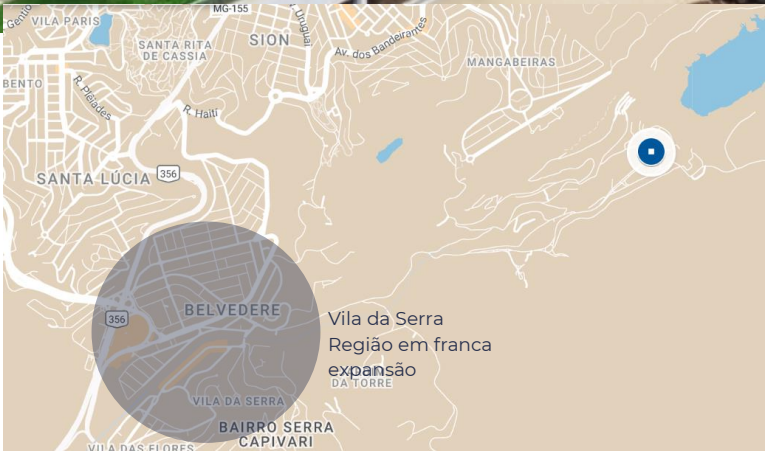
Ocupação
100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos
5,1 anos

Aquisição
2023

Construção
2010

Certificações
LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



Centro de Belo Horizonte
9 km



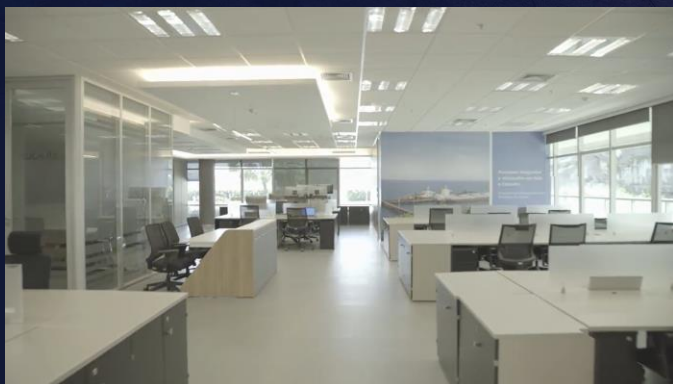
Vila da Serra BH Shopping
5 km



Vila da Serra Hotel Mercure
5 km

Entre o período de agosto de 2024 e fevereiro de 2025 em Belo Horizonte, quarto maior mercado de escritórios corporativos do Brasil, o Estoque do mercado geral teve leve aumento, passando para 3.234.100m², sendo 200.287m² de edifícios de alto padrão, A e A+, na região. Nova Lima, onde está localizado o edifício Águas Claras, possui 13% do mercado de Triple A e 7% do estoque apontado do mercado geral, tendo previsão de, aproximadamente, 22.000m² de estoque futuro dentro dos próximos 24 meses. A taxa de vacância de escritórios no mercado geral, que em setembro de 2024 estava em 18,2%, atingiu o patamar de 16,5%, ficando em 13,3% no mercado core. O mercado geral apresentou Absorções Bruta e Líquida de, respectivamente, 119.356m² e 46.532m² nos últimos 6 meses, ficando Nova Lima em 50 na ranking de m² úteis locados.

FOTOS



ED. E-TOWER

Endereço

Rua Funchal, nº 418
São Paulo – SP

ABL Total

28.260 m²

Ocupação Total

91,1%

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

2,4 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Platinum Operations and
Maintenance



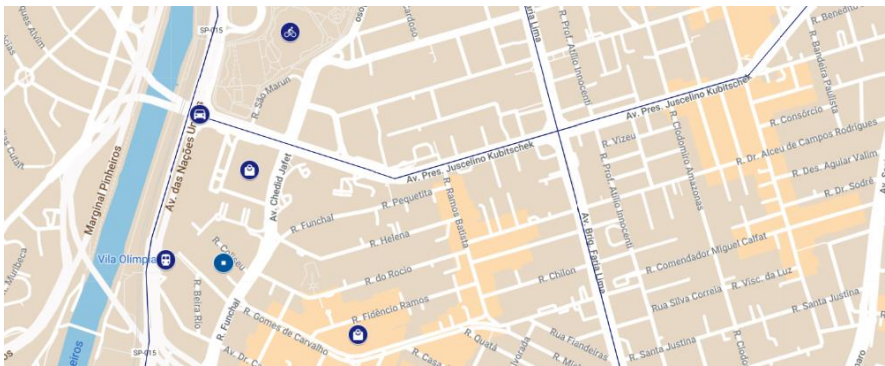
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



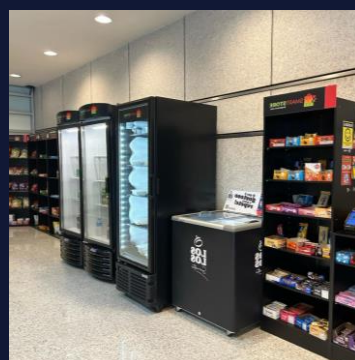
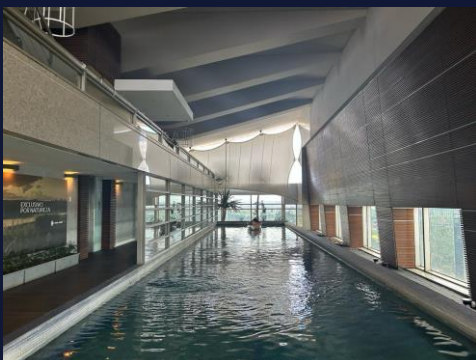
Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



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
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.