

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Junho/2025

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,62/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,3%³, acima da projeção divulgada pela Gestão.
- Transação envolvendo o Imóvel Águas Claras no valor total de R\$ 44,050 milhões para a Vale S.A. no início de julho. A transação foi feita através de: (i) celebração de Termo de Transação com a Vale, com contrato atípico de locação do imóvel, e (ii) concomitante antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato. Com o recebimento total dos recursos provenientes da cessão, e com a transferência total de riscos e benefícios para a Vale, foi realizada a baixa contábil da propriedade do Fundo, caracterizando a venda do Imóvel.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 30/06/2025

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.256,9	108,25	11.610.812	9.768
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
603,5	51,98	48,0%	380.176
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ^{4,5}	Retorno YTD ⁵
0,620	14,3%	12,84%	27,95%
Número de Imóveis ⁶	ABL Total (m²) ⁶	Prazo médio de vencto. dos contratos ⁶	Vacância Física ^{6,7}
3	99.505	5,7 anos	8,8%

- Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;
- Número de cotistas do último dia do mês de referência deste Relatório Gerencial;
- 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);
- Retorno dos últimos 12 meses do Fundo, considerando o valor de fechamento % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 (IPO).
- Ajustado pelo Rendimento do período.
- Considerando os imóveis do BETW11 e BROF11.
- 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 nº8.668/1993 e nº9.779/1999.

- Até R\$ 1,5 bilhões: 0,15%, de R\$ 1,5 bilhões a R\$2,0 bilhões: 0,14%, acima de R\$ 2,0 bilhões: 0,13%.
- Aplicado sobre (I) o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (II) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo.

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal JUNHO/2025



Caros investidores,

No mês de julho (competência junho), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,620/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 14,3%, acima da projeção divulgada anteriormente pela Gestão.

O valor da cota do BROF11 apresentou variação positiva de 0,13% no mês de junho. Considerando a performance da cota *year-to-date* ajustada pelo rendimento, a cota do BROF11 apresentou variação positiva de 27,95%, enquanto o IFIX apresentou variação de 11,75% no mesmo período.

Em “Destaques Comerciais”, reportamos a transação envolvendo o Imóvel Águas Claras no valor total de R\$ 44,050 milhões para a Vale S.A. ocorrida no início de julho. A transação foi feita através de: (i) celebração de Termo de Transação com a Vale no Ed. Águas Claras, com contrato atípico de locação do imóvel, e (ii) concomitante antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato. Com o recebimento total dos recursos provenientes da cessão, e com a transferência total de riscos e benefícios para a Vale, foi realizada a baixa contábil da propriedade do Fundo, caracterizando a venda do Imóvel. Mais detalhes em “Destaques Comerciais”.

Para 2025 é esperado um dividendo médio mensal ao redor de R\$0,57 por cota (resultando em um *dividend yield* aproximado de 12,9%, considerando o valor de fechamento da cota em 18/07/2025) Tão logo a Gestora defina a alocação dos recursos provenientes da transação do Ed. Águas Claras, a projeção de rendimentos será atualizada. Para este mês, considerando a receita financeira proveniente do investimento dos recursos da venda, não é prevista alteração na projeção de rendimento, uma vez que o impacto é inferior R\$ 0,01/cota, ficando dentro dos limites mínimo e máximo reportados anteriormente. Toda a projeção está detalhada na seção “Projeção de Rendimentos”. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos 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 junho, o Fundo apresentou taxa de ocupação média dos imóveis de 91,2%. Com a transação do Ed. Águas Claras, a taxa de ocupação dos imóveis esperada para o mês de julho será de 90,4%. 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. Dentro das verificações recorrentes de contratos (risco/ compliance), a BGR identificou que, no momento da integralização do Passeio Corporate no BROFII (março/23), o aditivo celebrado com a Stone previa que os valores devidos em eventual rescisão antecipada deveriam respeitar a competência dos respectivos períodos de cada proprietários. Ou seja, investimentos de Capex, e benefícios financeiros previamente concedidos, cujos reembolsos seriam devidos em eventual rescisão antecipada, deveriam ser pagos ao proprietário que realizou ou incorreu em tais investimentos/benefícios financeiros. Desta forma, no caso das rescisões ocorridas com a Stone no 2T25, os valores devidos pela Stone a título de multas, devoluções e aviso prévio, são devidos integralmente ao BROFII. Porém, investimentos realizados e benefícios financeiros concedidos pelo antigo proprietário anteriormente a março/23 são devidos ao antigo proprietário.

A tabela abaixo reflete o detalhamento dos valores devidos ao BROFII e ao antigo proprietário do Imóvel. O impacto no Resultado do Fundo em decorrência desses ajustes foi de R\$ 755.208 negativos, que transitaram na linha “Receita de Locação”, além da devolução de Capex no valor de R\$ 2.918.897 que não transitou no Resultado do Fundo. Com os ajustes aqui mencionados, os lançamentos relacionados às rescisões da Stone do segundo trimestre de 2025 ficam devidamente registradas.

Por fim, a Gestão informa que esses ajustes não impactarão a projeção de dividendos do ano de 2025, uma vez que essas multas não foram consideradas em nenhum momento para efeito de projeção.

Áreas de Devolvidas - Stone	4º e 5º andares	6º andar	Total
Área total locável (m²)	1.866	933	2.799
Aluguel Nominal	155.107	80.068	235.175
Data de Devolução	01/04/2025	12/05/2025	9 meses de aviso prévio
TOTAL	4.406.349	2.261.747	6.668.097
Multas por rescisão antecipada	473.170	259.074	732.245
Sub-total a receber BROFII	473.170	259.074	732.245
Devolução proporcional de benefícios financeiros	1.014.283	479.818	1.494.100
Devolução integral do Capex	2.918.897	1.522.855	4.441.752
Sub-total a receber Vendedor (Solid)	3.933.179	2.002.673	5.935.852

II. O Imóvel mantém a ocupação de 90,9% no mês de junho. 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.

CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

ÁGUAS CLARAS

- I. Transação envolvendo o Imóvel para a Vale S.A. através de duas transações concomitantes:
 - I. Celebração de contrato de locação atípica, com prazo de vigência de 120 meses, contados a partir de julho de 2025 até junho de 2035 que visa, não apenas viabilizar a continuidade da posse já exercida pela Vale, como também lhe transferir os riscos e benefícios inerentes ao Imóvel Águas Claras, com o concomitante distrato do Contrato de Locação vigente. O novo Contrato de Locação prevê pagamento de valor de aluguel mensal equivalente a R\$ 612.500,00, com reajustes anuais preestabelecidos, tendo a Vale renunciado expressamente ao direito de pleitear revisão do valor do aluguel ou reequilíbrio econômico-financeiro;
 - II. Celebração de instrumento de cessão de recebíveis com o Banco Bradesco S.A., por meio do qual foi realizada a antecipação do fluxo de recebíveis vinculados ao Contrato de Locação. Em decorrência da operação, o fundo recebeu o montante de R\$ 44,407 milhões.

Com o recebimento total dos recursos provenientes da cessão, e com a transferência total de riscos e benefícios para a Vale, foi realizada a baixa contábil da propriedade no mês de julho, caracterizando a alienação do Imóvel Águas Claras. Considerando os custos da transação, o valor líquido da cessão é de R\$44,050 milhões, ou seja, um impacto negativo de R\$ 1,074 em relação ao valor contabilizado do ativo.

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 junho o Imóvel teve ocupação de 84,93%.

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

- I. Reforma da claraboia concluída.

ÁGUAS CLARAS

Não há atualizações.

E-TOWER

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

CENÁRIO OPERACIONAL

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

16/07/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=948618&cvm=true>

15/07/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=947992&cvm=true>

14/07/2025 Fato Relevante – Águas Claras

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=946186&cvm=true>

09/07/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=942930&cvm=true>

BETW11

17/07/2025 Relatório Gerencial Junho/2025

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=949270&cvm=true>

15/07/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=946997&cvm=true>

15/07/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=946884&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	jun-25	Acumulado 2025	12 Meses
Receita de Locação	7.515.650	53.404.681	96.151.235
Rendimentos Financeiros	76.169	244.399	421.838
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.000.000	6.050.000	12.704.000
Total de Receitas	8.591.819	59.699.080	109.277.073
Despesas Imobiliárias	(255.885)	(1.379.654)	(2.495.583)
Despesas Operacionais	(158.604)	(2.800.171)	(6.218.706)
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.108.212)	(16.418.440)	(29.532.692)
Total de Despesas	(2.522.701)	(20.598.265)	(38.246.981)
Lucro (Prejuízo) do Período	6.069.117	39.100.815	71.030.092
Ajuste ao Valor Justo	(13.404.709)	(13.404.709)	(13.404.709)
Ajuste para Distribuição do Resultado	13.261.227	13.591.675	13.574.699
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	-	815.082	859.709
Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)	(44.091)	3.270.961	3.301.427
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.881.545	43.373.824	75.361.218
Número de cotas	11.610.812	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,507	R\$ 3,736	R\$ 6,491

DRE (Caixa)	jun-25	Acumulado 2025	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.881.545	43.373.824	75.361.218
Receitas Provisionadas	2.487.568	13.479.617	25.509.498
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.000.000)	(6.050.000)	(12.704.000)
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.150.468)	(12.762.069)	(25.800.543)
Dividendos BETW11 (Caixa)	1.050.000	6.000.000	12.600.000
Resultado Líquido para Distribuição	6.268.644	44.041.372	74.966.174
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,540	3,793	6,457
Resultado Retido (Período)	(930.059)	2.822.990	1.005.301
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	4.419.763	4.419.763	4.419.763

Rendimento Anunciado	7.198.703	41.218.383	73.960.872
Rendimento por Cota	0,620	3,550	6,370

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Ajuste ao Valor Justo

No mês de junho houve a reavaliação do ativo Passeio Corporate , em razão do encerramento do exercício social. O ativo foi avaliado a mercado (valor justo) pela consultoria CB Richard Ellis e seu valor apresentou uma variação negativa de 1,10% em relação a última avaliação. Vale ressaltar que o Ed. Águas Claras não foi reavaliado um vez que este se encontrava em processo de venda.

VISÃO ANALÍTICA



A seguir detalhamos o valor de cada um dos ativos avaliados, contemplando os anos de 2024 e 2025 para efeitos de comparação.

Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	Valor de Avaliação 2025 (R\$ milhões)	R\$/m² - 2025	% 25 vs 24
Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	83,3%	90,85%	1.209,60	1.196,30	14.437,78	-1,10%
Águas Claras	MG	8.932	100,00%	8.932	9,0%	100,00%	43,90	43,90	4.914,91	0,00%
E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	7,8%	84,93%	226,04	226,04	29.303,05	0,00%
		100.735		99.505		91,22%	1.479,54	1.466,24	14.735,33	-0,90%

2. Receitas Provisionadas

A linha de Receitas Provisionadas leva em conta a soma de todos os valores de aluguéis do BROF11 competência junho que transitaram na Conta Securitizadora, além dos valores de distribuição mensal do BETW11 competência maio.

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 (Maio/2025).

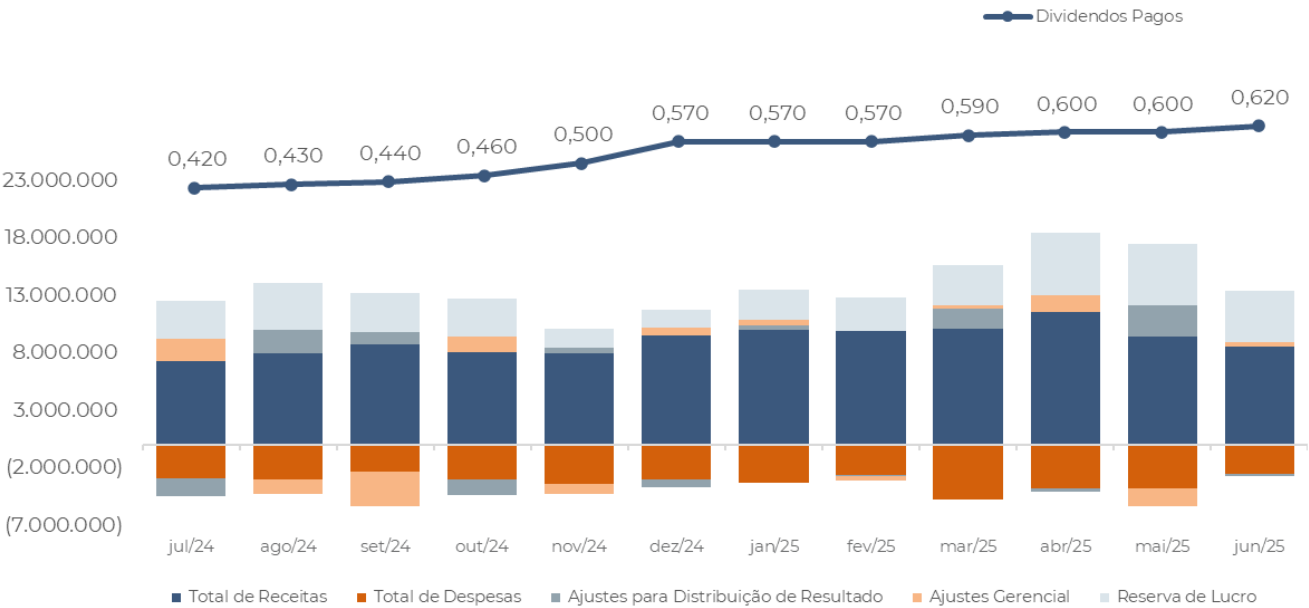
5. Dividendos BETW11 (Caixa)

O valor de R\$ 1.050.000 corresponde a distribuição de dividendos do BETW11 (Junho/2025).

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de julho (competência junho) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,62/cota (dividend yield anualizado 14,3%), acima da projeção mensal para o período.



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

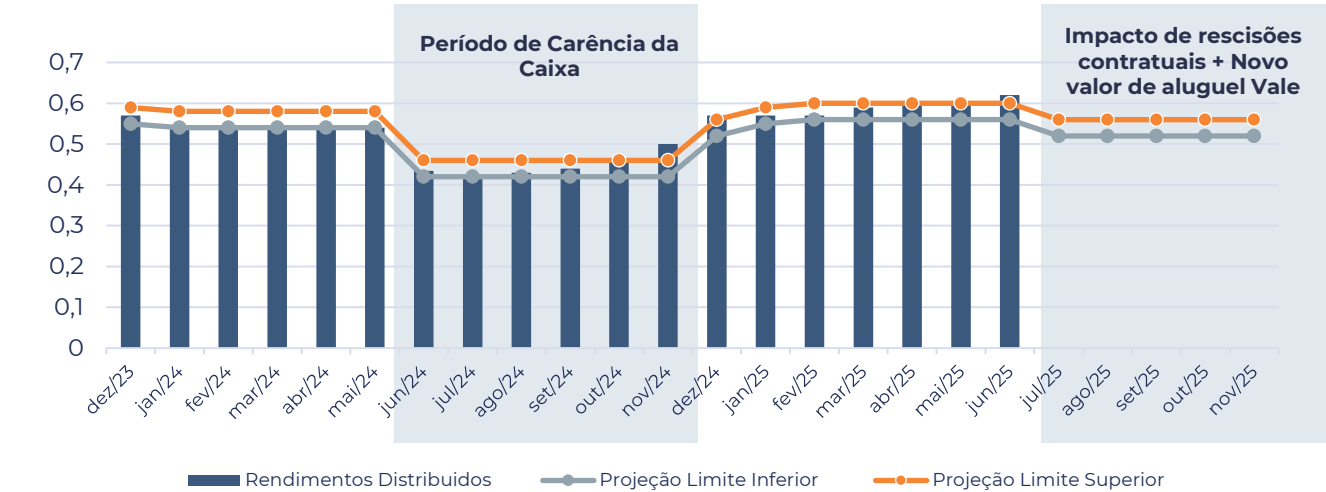
2025

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;
- II. Manutenção nos níveis de vacância previstos para o ano (sem projeção para novas locações);
- III. Manutenção dos valores de aluguéis vigentes (sem revisão ou repasse de inflação);
- IV. IPCA de 5% a.a. para cálculo das Despesas Financeiras;
- V. 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	R\$ 0,60	R\$ 0,62					

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,57
Valor da Cota (18/07/2025)	R\$ 52,88
Dividend Yield Anualizado	12,9%



Tão logo a Gestora defina a alocação dos recursos provenientes da transação do Ed. Águas Claras, a projeção de rendimentos será atualizada. Para este mês, considerando a receita financeira proveniente do investimento dos recursos da venda, não é prevista alteração na projeção de rendimento, uma vez que o impacto é inferior R\$ 0,01/cota, ficando dentro dos limites mínimo e máximo reportados anteriormente. Vale ressaltar que as projeções acima mencionadas consideram o cenário atual, isto é, sem possíveis impactos de reajustes de inflação e revisionais dos contratos, rescisões ou nova locações e novas aquisições ou alienações de ativos pelo BROFII. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

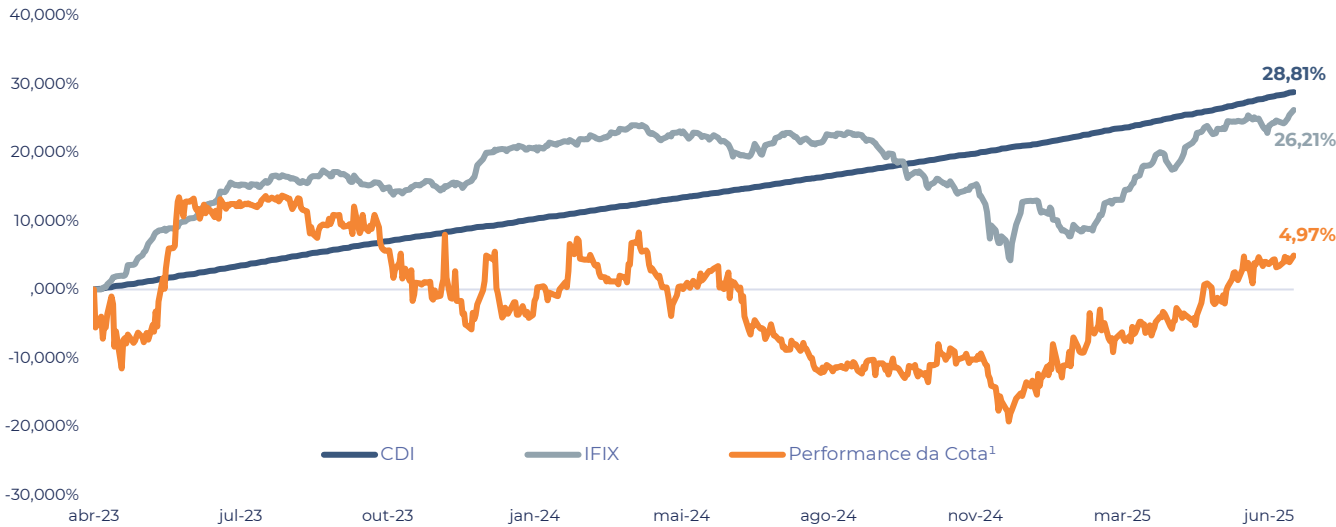
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida. É recomendada a leitura cuidadosa do formulário de informações complementares, lâmina de informações essenciais e do regulamento do fundo de investimento pelo investidor ao aplicar seus recursos. Os investidores devem estar preparados para aceitar os riscos inerentes aos diversos mercados em que os fundos de investimento atuam e, consequentemente, possíveis variações no patrimônio investido. O Administrador não se responsabiliza por erros ou omissões neste material, bem como pelo uso das informações nele contidas. Adicionalmente, o Administrador não se responsabiliza por decisões dos investidores acerca do tema contido neste material nem por ato ou fato de profissionais e especialistas por ele consultados. Os riscos eventualmente mencionados neste material não refletem todos os riscos, cenários e possibilidades associados ao ativo. O investimento em determinados ativos financeiros pode sujeitar o investidor a significativas perdas patrimoniais. Ao investidor cabe a responsabilidade de se informar sobre todos os riscos, previamente a tomada de decisão sobre investimentos. Ao investidor caberá a decisão final, sob sua única e exclusiva responsabilidade, acerca dos investimentos e ativos mencionados neste material. Para obter informações sobre objetivo, público-alvo e riscos, consulte o regulamento do Fundo. São vedadas a cópia, a distribuição total ou parcial deste material, sem a prévia e expressa concordância do administrador e do gestor do Fundo.

VISÃO ANALÍTICA

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	jun-25	Acumulado 2025	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROF11) ¹	0,13%	19,77%	0,52%	-18,17%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	1,33%	27,95%	12,84%	4,97%
IFIX	0,63%	11,75%	4,97%	26,21%
CDI	1,10%	6,37%	11,99%	28,81%

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

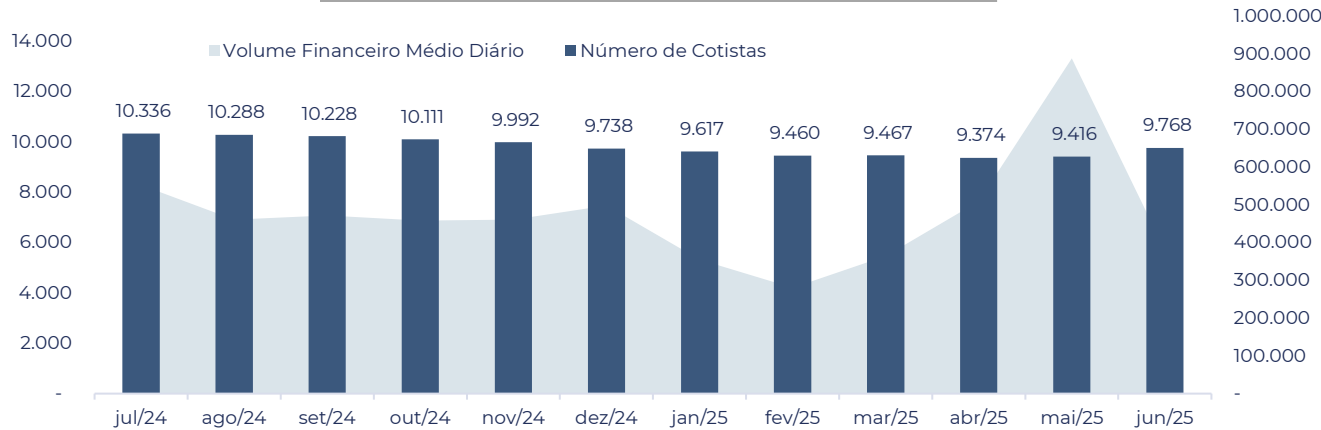


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 30/06/2025.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
jun-25	Acumulado 2025	12 Meses
380.176	465.358	475.085



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	1.240,1
Valor das Cotas do BETWII	227,4
Valor Total dos Ativos do BROFII	1.467,5
Saldo Devedor do CRI	225,4
LTV	15,4%

Nota: O saldo devedor de R\$ 225,4 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de julho, no valor de R\$ 2,2 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de junho era R\$ 1.256,9 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	22,5	1,94
Patrimônio Líquido	1.256,9	108,25

PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

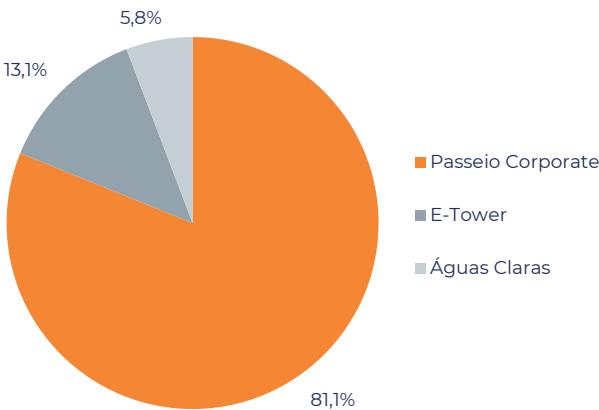


O portfólio do BROF11 é composto por participação em 3 imóveis comerciais, totalizando 99,5 mil m² de ABL próprio.

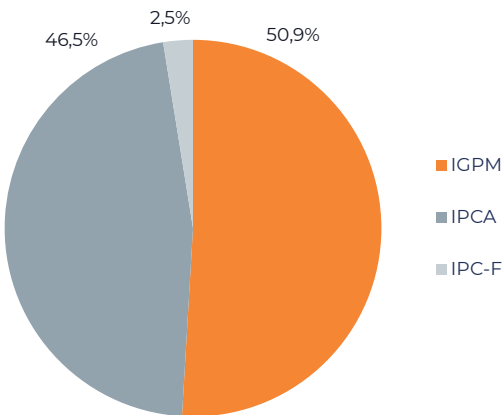
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	Valor de Avaliação 2025 (R\$ milhões)	R\$/m² - 2025	% 25 vs 24
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	83,3%	90,85%	1.209,60	1.196,30	14.437,78	-1,10%
	Águas Claras	MG	8.932	100,00%	8.932	9,0%	100,00%	43,90	43,90	4.914,91	0,00%
BETW11	E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	7,8%	84,93%	226,04	226,04	29.303,05	0,00%
Total			100.735		99.505		91,22%	1.479,54	1.466,24	14.735,33	-0,90%

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).

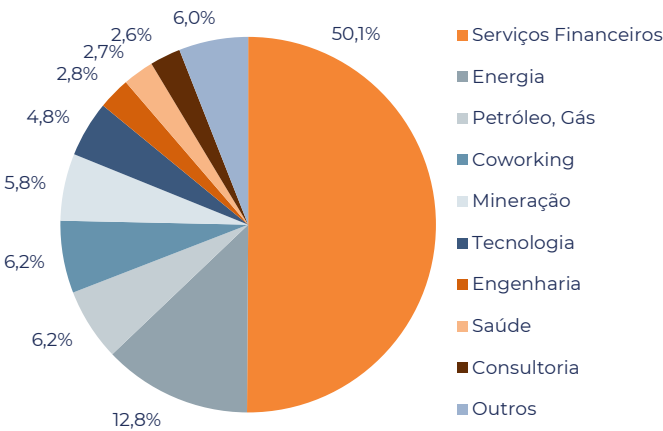
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



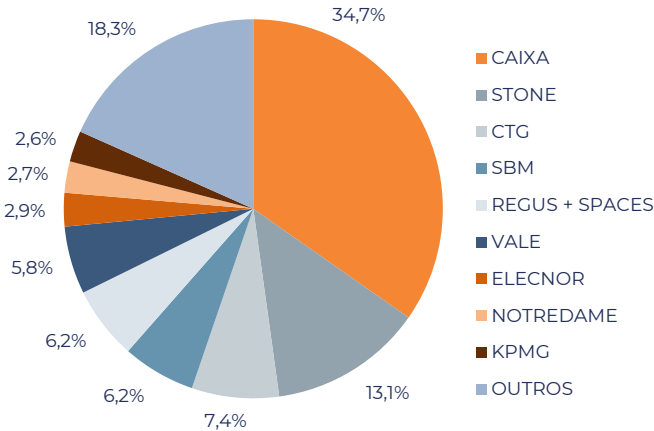
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

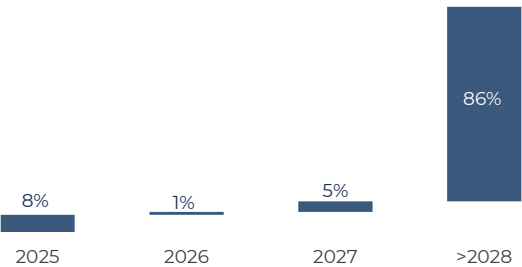


PORTFÓLIO BROFII E BETWII

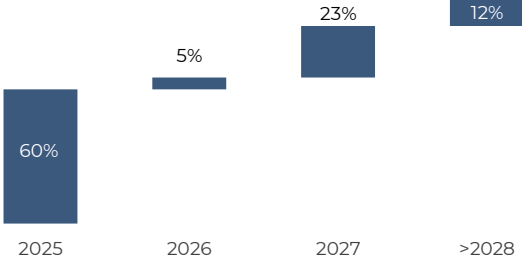
Prazo Médio dos Contratos
Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	5,7 anos

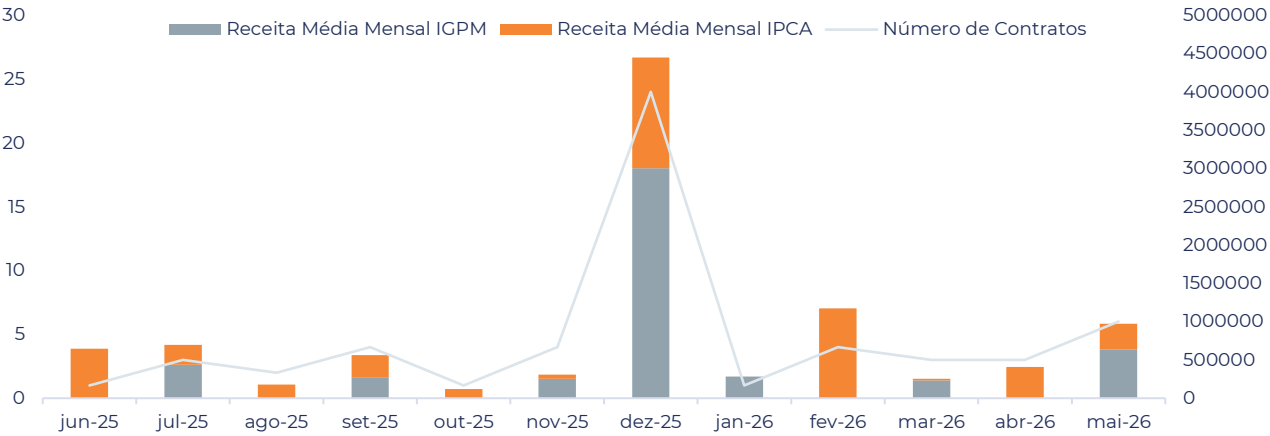
Cronograma de Vencimento dos
Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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

90,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,3 Anos

Aquisição

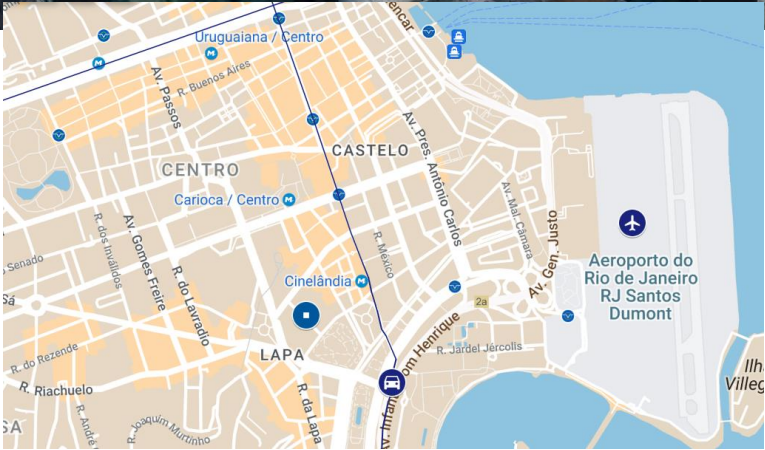
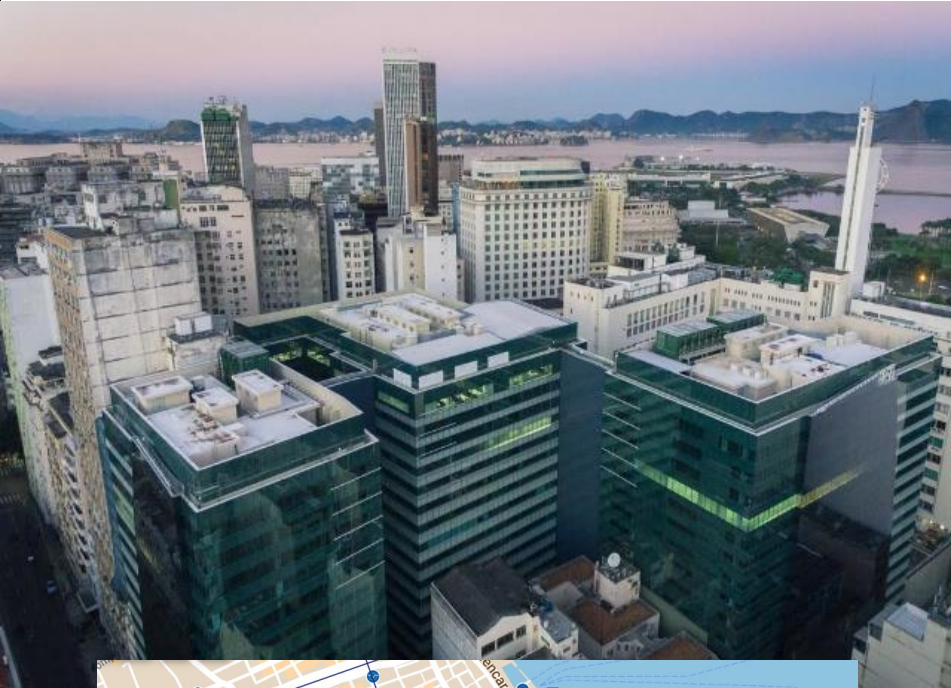
2023

Construção

2016

Certificações

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



Aeroporto
Santos Dumont
2,4 km



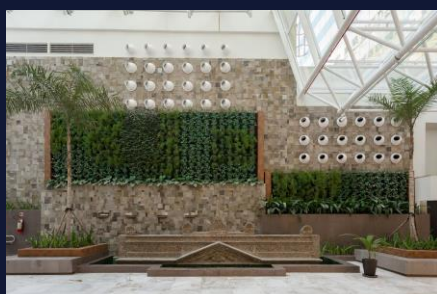
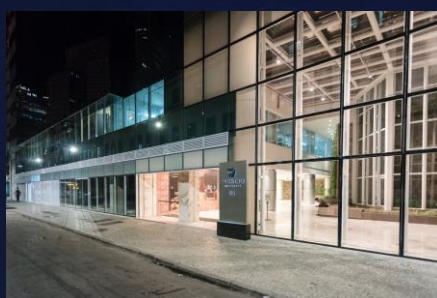
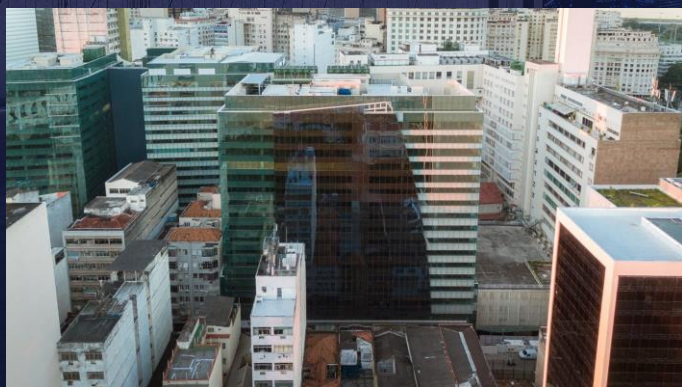
Estação de
Metrô Cinelândia
50 m



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 JUNHO/2025



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

ABL
8.932 m²

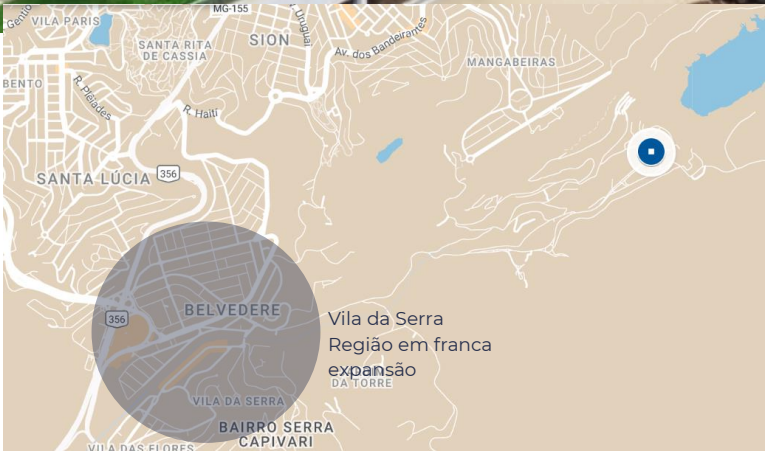
Ocupação
100,0%

Prazo Médio Venc. Contratos
4,8 anos

Aquisição
2023

Construção
2010

Certificações
LEED Silver Core and Shell
Development
Green Building



Centro de Belo Horizonte
9 km



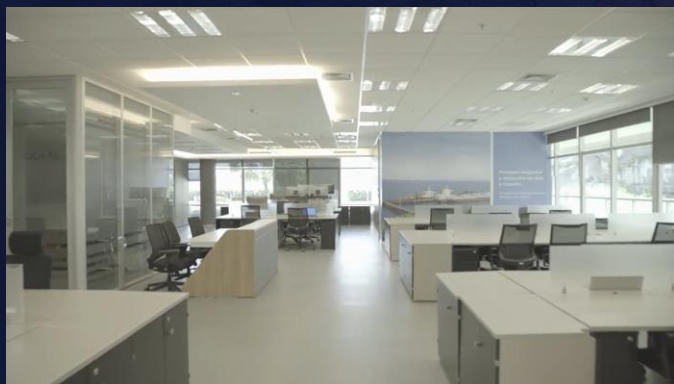
Vila da Serra BH Shopping
5 km



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 5o 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



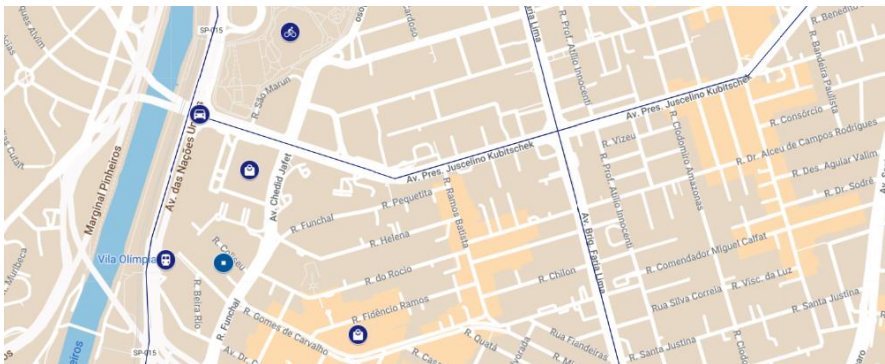
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



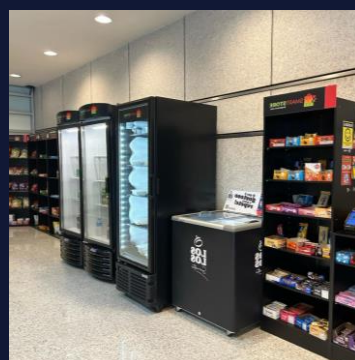
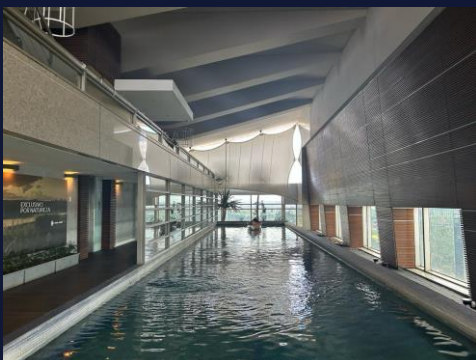
Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



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.