

BROF11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

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

CNPJ/ME nº 48.978.859/0001-04

Relatório Gerencial Mensal

Julho/2025

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

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R\$ 0,42/cota, equivalente a um *dividend yield* anualizado de 9,6%³;
- Nova locação com a UY3 de 514,93 m² no Ed. E-Tower (Cj. 902, 9º Andar). O contrato foi assinado em julho de 2025, com data de início da vigência a partir de 25/07/2025, por 36 meses;
- Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 1.971,37 m² de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate, com cumprimento do aviso prévio de 9 meses, além do pagamento de valores devidos a título de multas. Mais detalhes em “Destaques Comerciais”;
- Revisão da projeção de dividendos para o ano de 2025.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 31/07/2025

Valor Patrimonial (R\$ milhões) ¹	Valor Patrimonial (R\$/cota)	Número de cotas	Número de Investidores ²
1.256,3	108,20	11.610.812	10.001
Valor de Mercado (R\$ milhões)	Valor de Mercado (R\$/cota)	P/VP	Volume financeiro médio diário
609,5	52,49	48,5%	361.492
Rendimento Mensal (R\$/cota)	Yield anualizado ³	Retorno dos últimos 12 meses ^{4,5}	Retorno YTD ⁵
0,420	9,6%	19,17%	30,09%
Número de Imóveis ⁶	ABL Total (m ²) ⁶	Prazo médio de vencto. dos contratos ⁶	Vacância Física ^{6,7}
2	90.573	5,9 anos	9,2%

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;
2. Número de cotistas do último dia do mês de referência deste Relatório Gerencial;
3. Yield anualizado considera a distribuição por cota no mês de referência do Relatório Gerencial multiplicado por 12, resultado dividido pela cotação de fechamento do mês de referência (proventos*12/preço de fechamento da cota no último dia útil do mês);
4. Retorno dos últimos 12 meses do Fundo, considerando o valor de fechamento % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 (IPO).
5. Ajustado pelo Rendimento do período.
6. Considerando os imóveis do BETW11 e BROF11.
7. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BROF11 e BETW11.

MENSAGEM DO GESTOR

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.¹²

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.

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 JULHO/2025



Caros investidores,

Conforme divulgado em relatórios anteriores, a pedido de cotistas com posição relevante no BROF, foram aprovadas em AGE em 13/05/2025 alterações no Regulamento do Fundo que visam, principalmente: (i) mudança da estratégia de gestão do BROF e do BETW, procurando liquidez direta dos ativos no mercado através de alienação das suas propriedades, e (ii) mudança da forma de remuneração da Gestora, de forma a alinhar essa nova estratégia com o melhor interesse dos cotistas, através de redução expressiva das taxas de gestão recorrentes desses Fundos e inclusão de componente variável em função dos valores obtidos com a venda das propriedades.

Diante da nova estratégia, a Gestão realizou transação envolvendo o Ed. Águas Claras cuja alienação foi concluída em julho pelo valor total de R\$ 44,050 milhões. Vale destacar que o valor de venda representou um desconto de apenas 2,4% (R\$ 1,1 milhão) em relação ao valor contábil do ativo, enquanto as cotas do Fundo eram negociadas ao final de junho com desconto de 52% (antes da conclusão da transação).

Em vista das alterações do Regulamento, da venda de ativo, e de outros impactos operacionais do Fundo, a Gestão informa que revisou a projeção de dividendos para o ano de 2025. Considerando essa nova projeção, para o ano de 2025 é esperado um dividendo médio mensal ao redor de R\$0,55 por cota (resultando em um *dividend yield* aproximado de 11,8%, considerando o valor de fechamento da cota em 19/08/2025). Toda a projeção está detalhada na seção "Projeção de Rendimentos". **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

No mês de agosto (competência julho), o BROF11 anunciou a distribuição de rendimento no valor de R\$ 0,420/cota, abaixo da projeção divulgada anteriormente pela Gestão. Esse resultado é explicado pela despesa de R\$ 1,1 milhão referente à diferença entre o valor de integralização do Ed. Águas Claras no Fundo e o valor da venda do Imóvel (AVJ - ajuste a valor justo), conforme Fato Relevante divulgado em 14/07/2025. A Gestão informa também que a distribuição de dividendos do próximo mês será impactada pela despesa de R\$ 2,9 milhões referente ao pagamento da Taxa de Gestão Variável em razão da venda do Imóvel, conforme alteração do Regulamento do Fundo.

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

O valor da cota do BROF11 apresentou variação positiva de 0,98% no mês de julho. Considerando a performance da cota *year-to-date* ajustada pelo rendimento, a cota do BROF11 apresentou variação positiva de 30,09%, enquanto o IFIX apresentou variação de 10,23% no mesmo período.

Em "Destaques Comerciais", reportamos a assinatura de nova locação com a UY3 de 514,93 m² no Ed. E-Tower (Cj. 902, 9º Andar). O contrato foi assinado em julho de 2025, com data de início da vigência a partir de 25/07/2025, por 36 meses. Com a nova locação, a taxa de ocupação do E-Tower passa a ser de 90,7%. Além disso, reportamos Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada da Stone de 1.971,37 m² de área locável no Ed. Passeio Corporate, adicionais aos 3,725 m² reportados anteriormente. Além do cumprimento de aviso prévio de 9 meses, o Fundo contará com o recebimento de valores rescisórios a título de multas por rescisão antecipada. Mesmo diante do longo prazo de aviso prévio e fluxo de caixa adicional a receber, a Gestão já iniciou tratativas com potenciais locatários para a área objeto de rescisão. Segundo a locatária, as rescisões de contrato se deram em função de cortes de gastos operacionais. Mais detalhes em "Destaques Comerciais".

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.

MENSAGEM DO GESTOR

BGR Asset Management Ltda.

Relatório Mensal JULHO/2025



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.

No mês de julho, o Fundo apresentou taxa de ocupação média dos imóveis de 90,84%. 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](#).

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.

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. Recebimento de Notificação de Rescisão antecipada de 1.971,37 m² de Área Locável da Stone no Ed. Passeio Corporate (3º Andar, Setor I e 2º Andar, Setor II), com cumprimento do aviso prévio de 9 meses. Além do cumprimento de aviso prévio, o Fundo contará com o recebimento de valores rescisórios a título de multas por rescisão antecipada. A devolução dessa assa área representará um acréscimo de 0,94% na taxa de vacância do Fundo. A Stone continuará ocupando 11.742 m² no edifício após concluídas as devoluções. O impacto financeiro mensal desta rescisão contratual da Stone, considerando o valor de aluguel mensal, é de R\$ 169.918 ou R\$0,01/cota do BROFII. Segundo a locatária, as rescisões de contrato se deram em busca de reduzir despesas operacionais através de readequação do uso do espaço locado no edifício (adensamento de área);
- II. O Imóvel segue com ocupação de 90,85%. 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

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 (AVJ – ajuste a valor justo).

E-TOWER

- I. Nova locação com a UY3 de 514,93 m² no Ed. E-Tower (Cj. 902, 9º Andar). O contrato foi assinado em julho de 2025, com data de início da vigência a partir de 25/07/2025, por 36 meses;
- II. Contato com principais brokers/consultorias para comercialização da área vaga e prospecção de novos inquilinos de qualidade para o edifício;
- III. Em julho o Imóvel aumentou a ocupação para 90,69%.

CENÁRIO OPERACIONAL

2. Destaques Técnicos

PASSEIO CORPORATE

Sem atualizações.

E-TOWER

- I. Substituição das gerenciadoras do sistema de automação predial – Concluído;
- II. Retrofit da cabine primária com o sincronismo de geradores, previsão de conclusão em Novembro/2025.

CENÁRIO OPERACIONAL

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

BROF11

18/08/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=974131&cvm=true>

15/08/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=972513&cvm=true>

14/08/2025 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=969474&cvm=true>

BETW11

18/08/2025 Relatório Gerencial Julho/2025

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=974317&cvm=true>

15/08/2025 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=972778&cvm=true>

15/08/2025 Informe Mensal Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=972514&cvm=true>

14/08/2025 Informe Trimestral Estruturado

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=969683&cvm=true>

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	jul-25	Acumulado 2025	12 Meses
Receita de Locação	7.887.591	61.292.272	97.867.475
Rendimentos Financeiros	377.907	622.306	784.599
Dividendos BETW11 (Contábil)	1.050.000	7.100.000	12.600.000
Total de Receitas	9.315.498	69.014.578	111.252.074
Despesas Imobiliárias	(378.528)	(1.758.182)	(2.683.264)
Despesas Operacionais	(338.547)	(3.138.718)	(5.888.137)
Despesas Financeiras (Contábil)	(2.015.033)	(18.433.473)	(29.539.384)
Total de Despesas	(2.732.108)	(23.330.373)	(38.110.786)
Lucro (Prejuízo) do Período	6.583.390	45.684.206	73.141.288
Ajuste ao Valor Justo	(1.074.709)	(14.479.418)	(14.479.418)
Ajuste para Distribuição do Resultado	245.160	13.836.835	15.243.712
Ajuste (Provisão) Aluguel Vale	-	815.082	867.430
Despesas Financeiras (Ajuste Caixa)	(92.990)	3.177.971	3.372.364
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.660.851	49.034.675	78.145.377
Número de cotas	11.610.812	11.610.812	11.610.812
Lucro Líquido por cota (R\$)	R\$ 0,488	R\$ 4,223	R\$ 6,730

DRE (Caixa)	jul-25	Acumulado 2025	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	5.660.851	49.034.675	78.145.377
Receitas Provisionadas	1.435.077	14.914.694	25.509.498
Dividendos BETW11 (Contábil)	(1.050.000)	(7.100.000)	(12.704.000)
Despesas Financeiras (Caixa)	(2.149.661)	(14.911.730)	(25.800.543)
Dividendos BETW11 (Caixa)	1.050.000	7.050.000	12.600.000
Resultado Líquido para Distribuição	4.946.267	48.987.639	77.750.332
Resultado Líquido para Distribuição por Cota	0,426	4,219	6,696
Resultado Retido (Período)	69.726	2.892.715	1.162.262
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	4.489.488	4.489.488	4.489.488

Rendimento Anunciado	4.876.541	46.094.924	73.960.872
Rendimento por Cota	0,420	3,970	6,370

DETALHAMENTO DO RESULTADO LÍQUIDO PARA DISTRIBUIÇÃO

1. Ajuste ao Valor Justo

Conforme reportado anteriormente neste Relatório, o valor líquido da cessão do Ed. Águas Claras foi de R\$44,050 milhões, ou seja, houve um impacto negativo (AVJ – ajuste a valor justo) de R\$ 1,074 em relação ao valor contabilizado do ativo de R\$45,124 milhões.

VISÃO ANALÍTICA

2. Receitas Provisionadas

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

3. 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.

4. Dividendos BETW11 (Contábil)

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

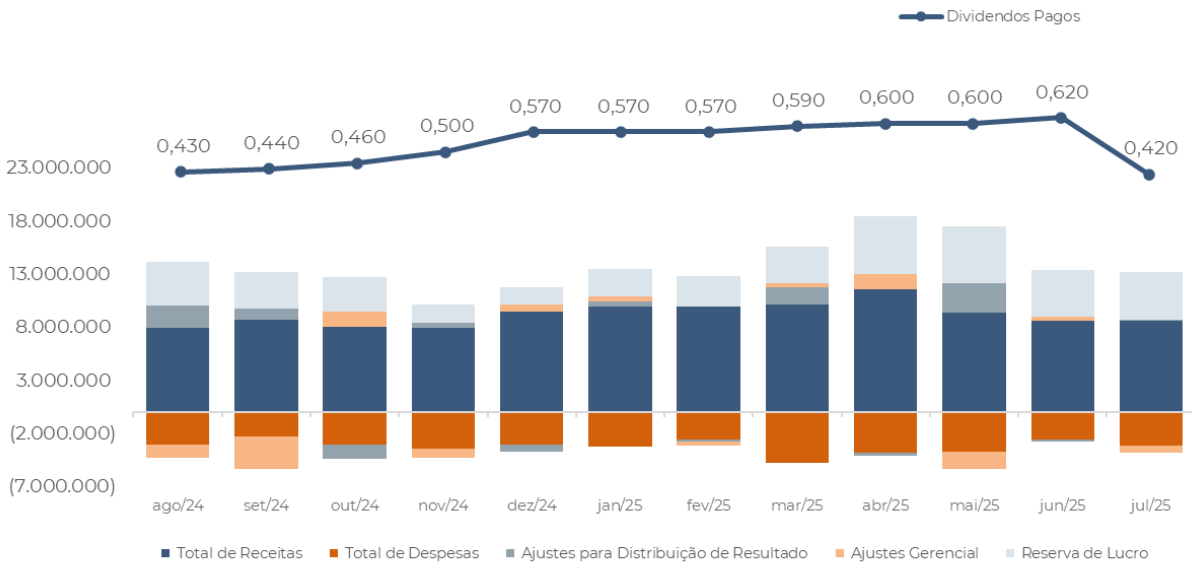
5. Dividendos BETW11 (Caixa)

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

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de agosto (competência julho) a distribuição de rendimentos no valor de R\$0,42/cota (dividend yield anualizado 9,6%).



VISÃO ANALÍTICA

PROJEÇÃO DE RENDIMENTOS

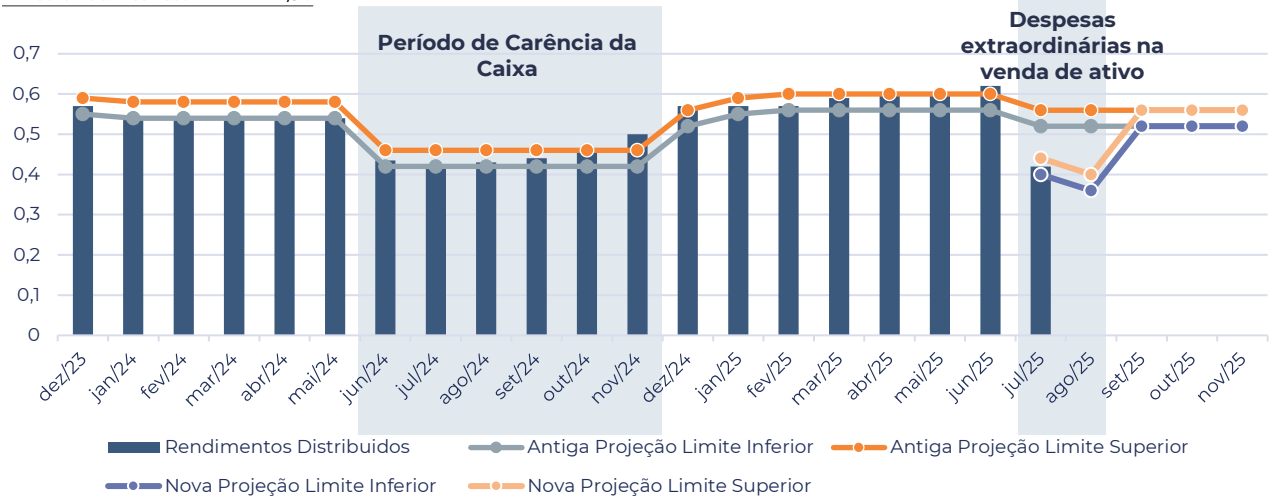
2025

Em vista da venda de ativo concluída em julho, das alterações do Regulamento aprovadas no 2T25, e de outros impactos operacionais do Fundo, a Gestão divulga a 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. Venda do ativo Águas Claras e impactos/despesas decorrentes da venda;
- VI. Redução da taxa de Gestão em função da alteração do Regulamento do Fundo.

Competência	dez/24	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25
Pagamento	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
Projeção Limite Inferior	R\$ 0,52	R\$ 0,55	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,40	R\$ 0,36	R\$ 0,52	R\$ 0,52	R\$ 0,52
Projeção Limite Superior	R\$ 0,56	R\$ 0,59	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,44	R\$ 0,40	R\$ 0,56	R\$ 0,56	R\$ 0,56
Rendimentos Distribuídos	R\$ 0,57	R\$ 0,57	R\$ 0,57	R\$ 0,59	R\$ 0,60	R\$ 0,60	R\$ 0,62	R\$ 0,42				

Dividendo Médio Linearizado	R\$ 0,55
Valor da Cota (19/08/2025)	R\$ 55,28
Dividend Yield Anualizado	11,8%



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

Vale ressaltar que as projeções acima mencionadas consideram o cenário atual, isto é, sem possíveis impactos de reajustes de inflação e revisionais dos contratos, rescisões ou nova locações e novas aquisições ou alienações de ativos pelo BROFII. **Qualquer projeção mencionada não é, e nunca será, uma promessa de rentabilidade aos investidores.**

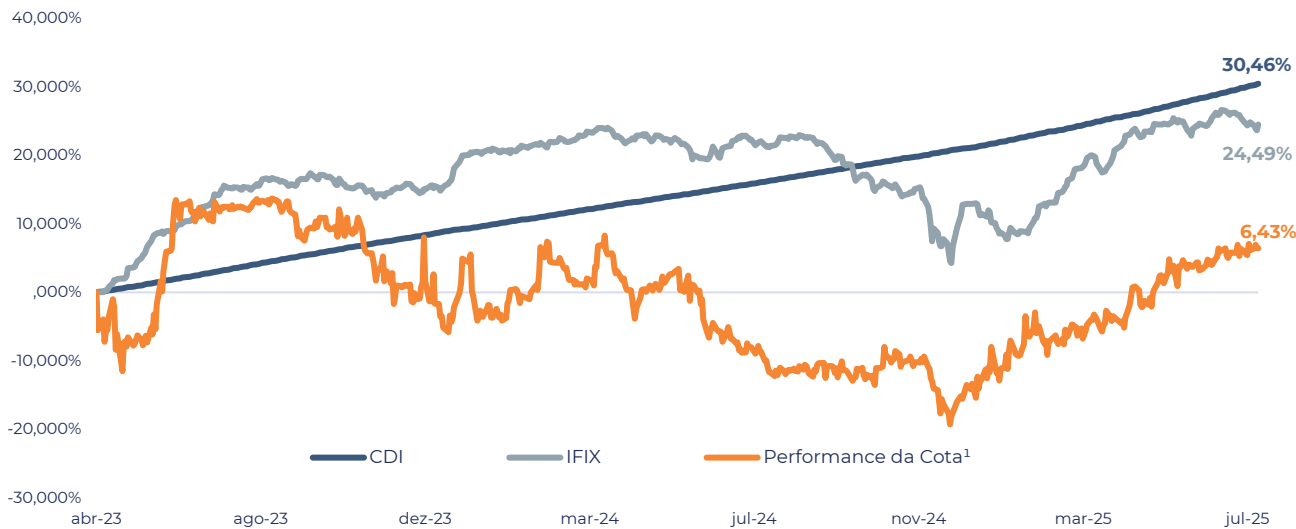
Nota: Fundos de investimento não contam com garantia do administrador do fundo, do gestor da carteira, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de rentabilidade futura. A rentabilidade divulgada não é líquida.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

VISÃO ANALÍTICA

RENTABILIDADE

Tabela de rentabilidade	jul-25	Acumulado 2025	12 Meses	Desde IPO
Performance da cota (BROFI1) ¹	0,98%	20,94%	6,28%	-17,36%
Performance da cota ajustada pelo rendimento	1,79%	30,09%	19,17%	6,43%
IFIX	-1,36%	10,23%	2,10%	24,49%
CDI	1,28%	7,73%	12,40%	30,46%

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

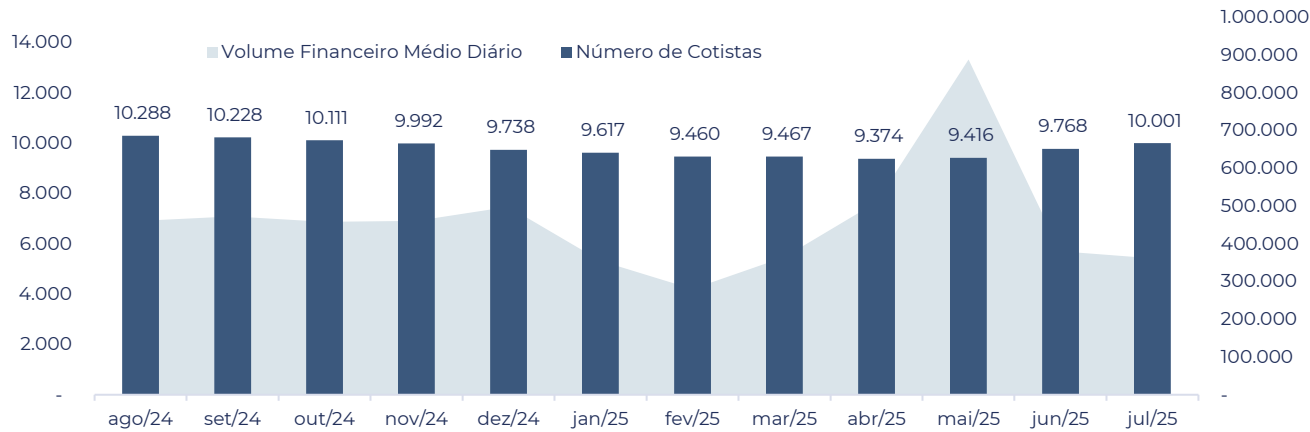


¹ O valor reportado acima de Performance de Cota considera a variação % sobre o preço de fechamento da cota em 05/04/2023 ajustado pelos Rendimentos no período (Desde IPO).

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: 31/07/2025.

LIQUIDEZ

Volume Financeiro Médio Diário		
jul-25	Acumulado 2025	12 Meses
361.492	448.883	457.470



VISÃO ANALÍTICA



ENDIVIDAMENTO

Para viabilizar a aquisição do E-Tower, foram levantados recursos por meio de Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRI”), totalizando R\$ 216.000.000, com prazo de 10 (dez) anos a um custo de IPCA + 8,25% a.a. e carência de amortização do principal nos primeiros 4 anos da operação. Essa estrutura de financiamento deve ser entendida como um empréstimo-ponte, uma vez que, como já detalhado anteriormente, a gestão tem a intenção de pré-pagar o CRI utilizando recursos levantados por meio da venda de ativos do portfólio atual do BROF11 (Passeio Corporate).

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

Loan to Value (LTV)	(R\$ milhões)
Valor Patrimonial dos ativos do BROF11	1.196,3
Valor das Cotas do BETW11	227,4
Valor Total dos Ativos do BROF11	1.423,7
Saldo Devedor do CRI	225,3
LTV	15,8%

Nota: O saldo devedor de R\$ 225,3 é anterior ao pagamento da parcela do CRI de início de agosto, no valor de R\$ 2,1 milhões, já deduzidos do resultado do Fundo.

CARTEIRA

O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de julho era R\$ 1.256,3 milhões, incluindo R\$ 1.196,3 de valor de avaliação dos imóveis.

Patrimônio Líquido	(R\$ milhões)	R\$/cota
Imóveis	1.196,3	103,03
Caixa	38,5	3,32
Gastos com Colocação de Cotas	-0,4	-0,04
Lucros/Prejuízos acumulados	21,9	1,89
Patrimônio Líquido	1.256,3	108,20

PORTFÓLIO BROF11 E BETW11

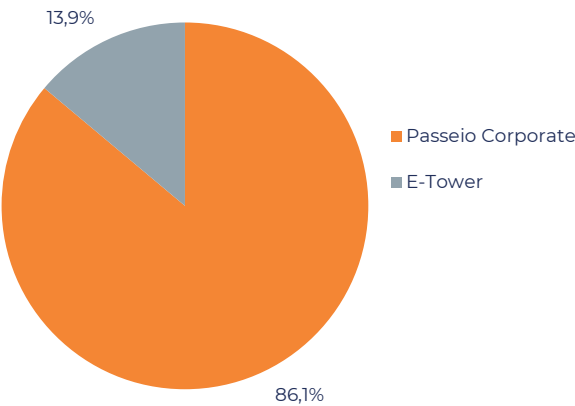


O portfólio do BROF11 é composto por participação em 2 imóveis comerciais, totalizando 91,8 mil m² de ABL próprio.

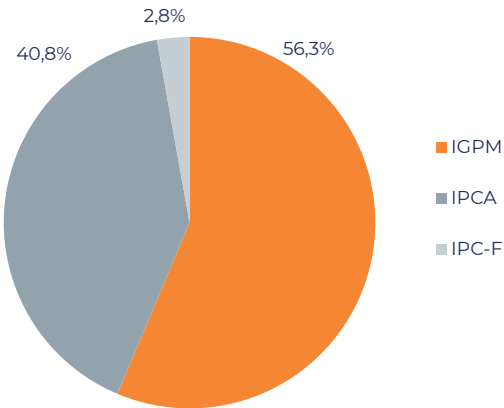
Fundo	Ativos	Estado	ABL Total	Participação no Ativo	ABL Efetiva	ABL Efetiva (%)	Ocupação (%)	Valor de Avaliação 2024 (R\$ milhões)	Valor de Avaliação 2025 (R\$ milhões)	R\$/m ² - 2025	% 25 vs 24
BROF11	Passeio Corporate	RJ	82.859	100,00%	82.859	91,5%	90,85%	1.209,60	1.196,30	14.437,78	-1,10%
BETW11	E-Tower	SP	8.944	86,24%	7.714	8,5%	90,69%	226,04	226,04	29.303,05	0,00%
Total			91.803		90.573		90,84%	1.435,64	1.422,34	15.703,79	-0,93%

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).

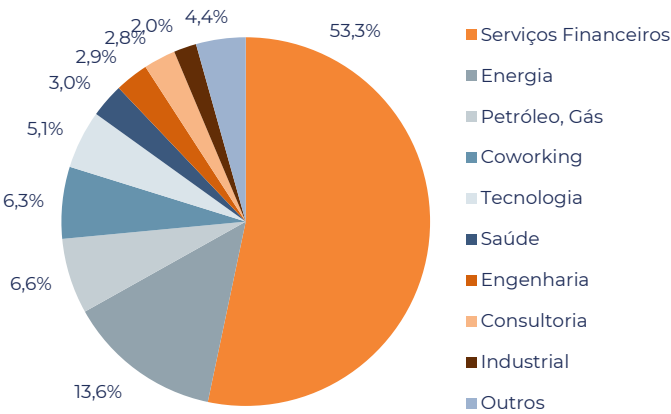
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



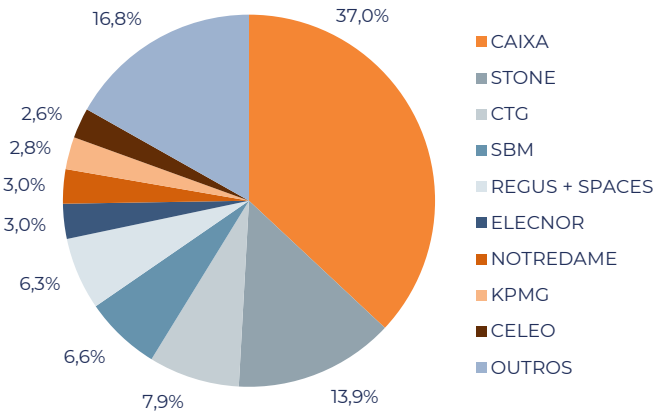
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários
(% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

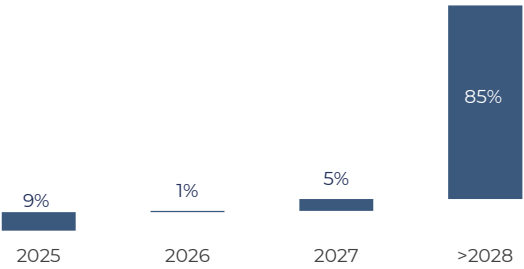


PORTFÓLIO BROFII E BETWII

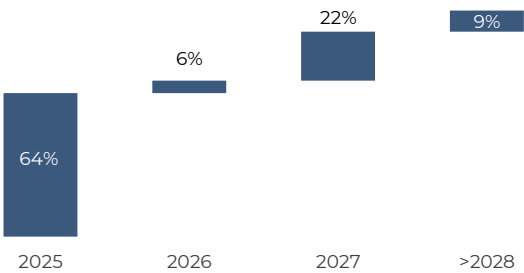
Prazo Médio dos Contratos Existentes

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

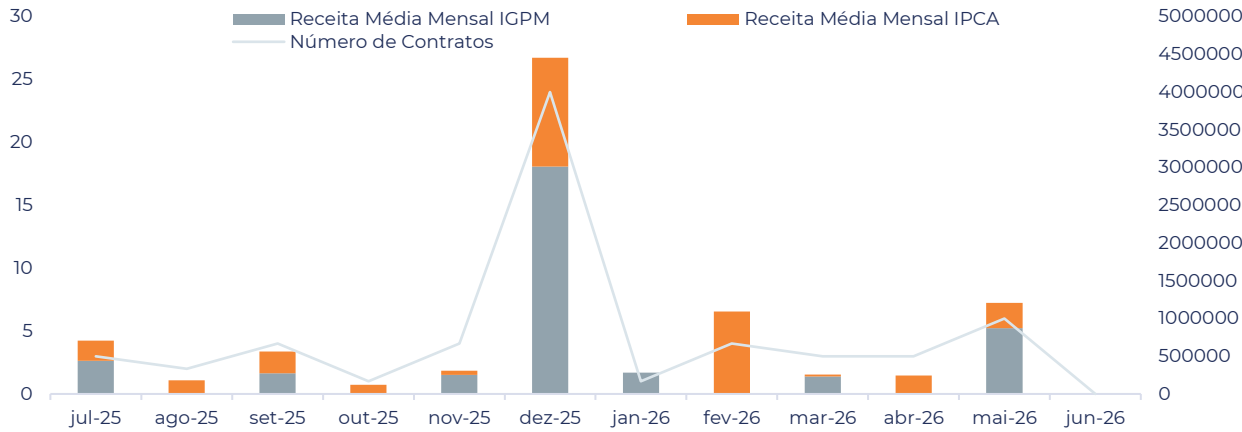
Cronograma de Vencimento dos Contratos de Locação
(% Receita Líquida)



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



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



PASSEIO
CORPORATE

Endereço

Rua do Passeio, nº 38
Rio de Janeiro – RJ

ABL

82.859,37 m²

Ocupação

90,9%

Prazo Médio Venc. Contratos

6,4 Anos

Aquisição

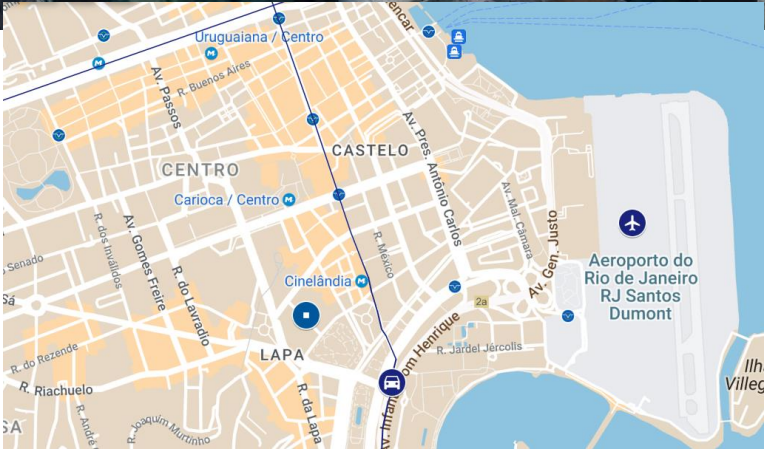
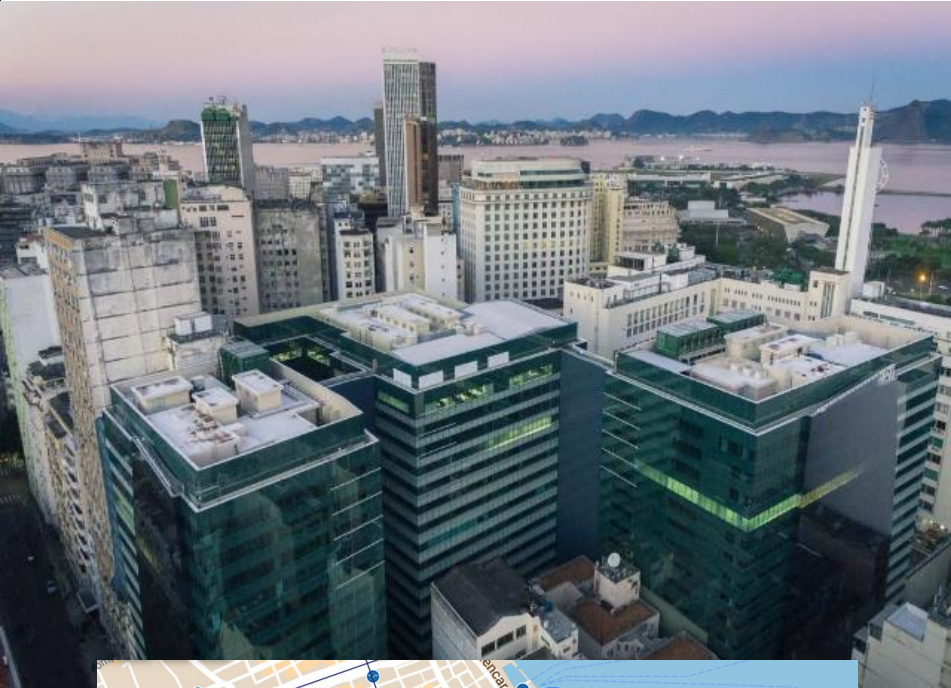
2023

Construção

2016

Certificações

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



Aeroporto
Santos Dumont
2,4 km



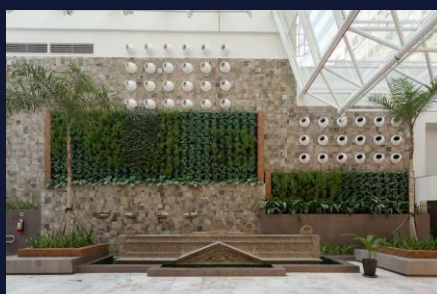
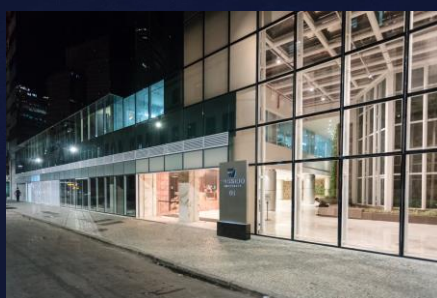
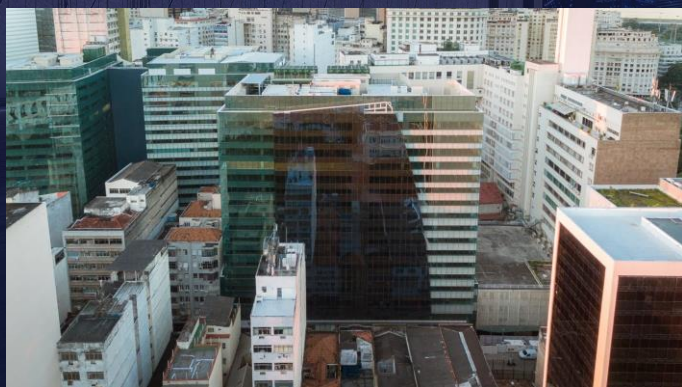
Estação de
Metrô Cinelândia
50 m



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



ED. E-TOWER

Endereço

Rua Funchal, nº 418
São Paulo – SP

ABL Total

28.260 m²

Ocupação Total

92,9%

ABL Adquirida pelo BETW11

8.944 m²

Participação no Fundo

86,24%

ABL Efetiva

7.714 m²

Ocupação (BETW11)

90,7%

Prazo Médio Venc. Contratos

2,4 Anos

Aquisição

2024

Construção

2005

Certificações

LEED Platinum Operations and
Maintenance



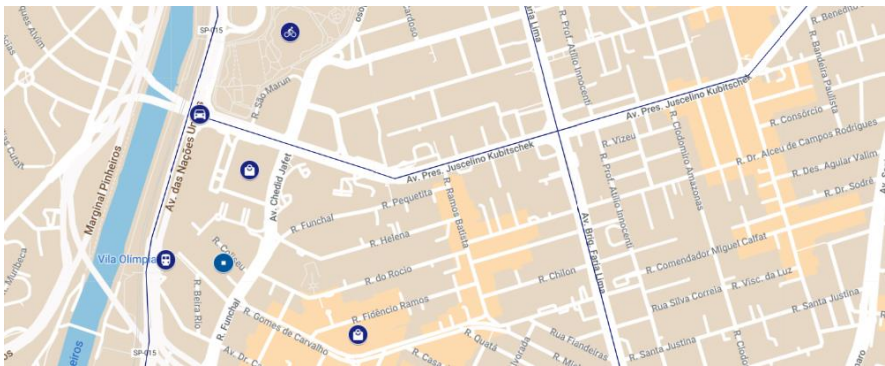
Estação de Trem
Vila Olímpia
200 m



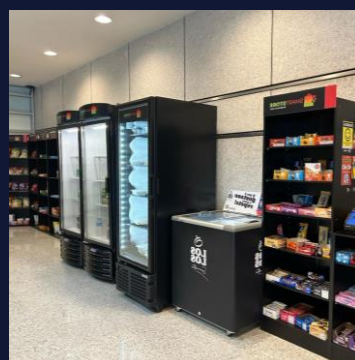
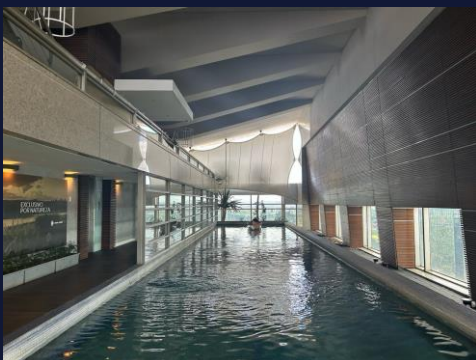
Shopping Vila Olímpia e
Shopping JK Iguatemi
Raio de 300 m



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.