



Relatório Gerencial FII BTOWERS (BTWR11)

Nov/2025

Sobre o fundo

O FII BTOWERS tem como objetivo proporcionar lucro aos cotistas mediante distribuição de resultados advindos de contratos de aluguel de unidades do empreendimento Brookfield Towers. O Fundo investe majoritariamente nos Ativos Alvo, proporcionando remuneração para o investimento realizado

Informações Gerais

Data de Início: 02/09/2014

CNPJ: 20.132.453/0001-89

Taxa de Administração: 0,80% a.a.

Taxa de Gestão: 0,70% a.a.

Taxa de Performance: Não há.

Patrimônio Líquido : R\$ 95.848.051,78*

Cota Patrimonial : R\$ 118,43*

Cota de Mercado: R\$ 104,11*

Número de Cotistas : 142*

Código B3: BTWR11

Código ISIN: BRBTWRCTF004

Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil do mês

Tributação: segundo a Lei 14.754/23, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de um fundo com, no mínimo, 100 cotistas e cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em Bolsa ou mercado de balcão, são isentas de Imposto de Renda (IR) nos rendimentos distribuídos e tributadas em 20% de IR sobre eventuais ganhos de capital na venda da cota.

Comentários do Gestor

Fechamos o mês de Novembro de 2025 com um resultado dentro das expectativas projetadas, atingindo um DY de 0,77%.

No mês de Novembro não houve grandes alterações no fluxo de recebimento, apenas manutenção do fluxo de distribuição e reajuste de correção monetária nos contratos. Assim, através do resultado auferido no mês, conseguimos realizar R\$ 0,80 de proventos aos cotistas, implicando em um Dividend Yield (DY) anualizado de 9,22%.

HGI CAPITAL

Gestor

The logo for VORTX, featuring a stylized red 'V' shape followed by the word 'VORTX' in a bold, sans-serif font.

Administrador



DRE Sintético

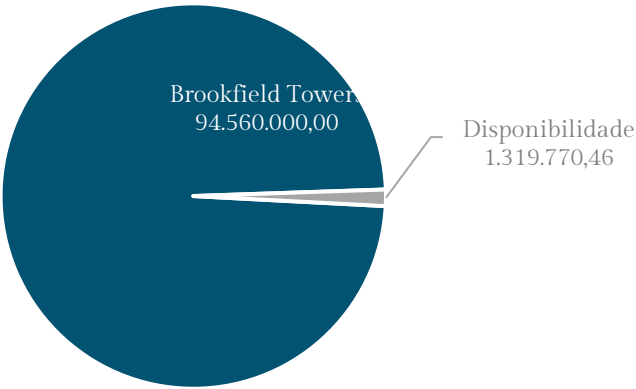
	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
Receitas	716.061,50	760.247,09	744.779,07	790.113,68	715.175,57	716.067,40	867.805,77	744.311,90	782.247,48	910.471,15	751.324,16
Receitas de Aluguéis	712.913,56	753.634,08	738.879,70	787.070,09	712.839,27	714.710,40	865.479,98	741.660,60	778.877,08	906.312,61	748.150,45
Receita Financeira	3.147,94	6.613,01	5.899,37	3.043,59	2.336,30	1.357,00	2.325,79	2.651,30	3.370,40	4.158,54	3.173,71
Despesas	-192.830,75	-263.413,58	-261.907,60	-245.247,34	-250.786,70	-241.043,22	-233.422,78	-240.558,93	-238.472,30	-230.234,10	-246.623,40
Taxa de Administração	-14.126,00	-14.126,00	-14.124,60	-14.124,60	-14.124,60	-14.124,60	-14.124,60	-14.124,60	-14.000,00	-14.124,00	-14.124,00
Taxa de Gestão	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Auditoria	-	-	-	-	-	-5.200,00	-6.200,00	-	-6.200,00		
Condomínio	-122.925,64	-131.853,29	-142.258,05	-134.744,20	-136.154,05	-134.725,56	-132.005,52	-131.850,15	-133.080,41	-132.996,69	-133.717,27
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-28.959,42	-51.712,13	-43.862,31	-33.628,62	-33.544,26	-31.507,43	-31.595,71	-41.746,37	-35.535,71	-35.648,66	-50.547,39
Comissão (por contrato)	-	-	-	-	-	-	-2.588,16	-	.	.	.
IPTU	-	-33.037,31	-33.037,2	-33.037,2	-33.037,2	-33.037,20	-33.037,20	-33.037,20	-33.037,20	-33.037,20	-33.037,20
Marketing	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Outras Despesas	-14.819,69	-20.684,85	-16.625,44	-17.712,72	-21.926,59	-10.448,43	-1.871,59	-7.800,61	-4.618,98	-2.426,95	-3.196,94
Resultado Líquido - Caixa	523.230,75	496.833,51	428.871,47	544.866,34	464.388,87	475.024,18	745.326,93	503.52,97	543.775,18	680.237,05	504.700,76
Caixa Distribuído	445.098,34	453.191,04	485.561,83	485.561,83	526.025,31	526.025,31	485.561,83	485.561,83	526.025,31	566.488,80	647.415,77
Cota Patrimonial	113,90	114,09	114,09	114,20	114,16	118,49	118,44	118,81	118,84	118,56	118,43
Cota Mercado	105,49	105,49	105,49	103,22	103,22	103,22	103,22	103,22	103,22	105,49	104,11
P/VPA	0,93	0,92	0,92	0,90	0,90	0,87	0,87	0,87	0,87	0,89	0,88

Cotas:		jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	Set/25	Out/25	Nov/25
BTWR11	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270	809.270
Distribuição por Cota	0,65	0,55	0,56	0,60	0,60	0,65	0,65	0,60	0,60	0,65	0,70	0,80

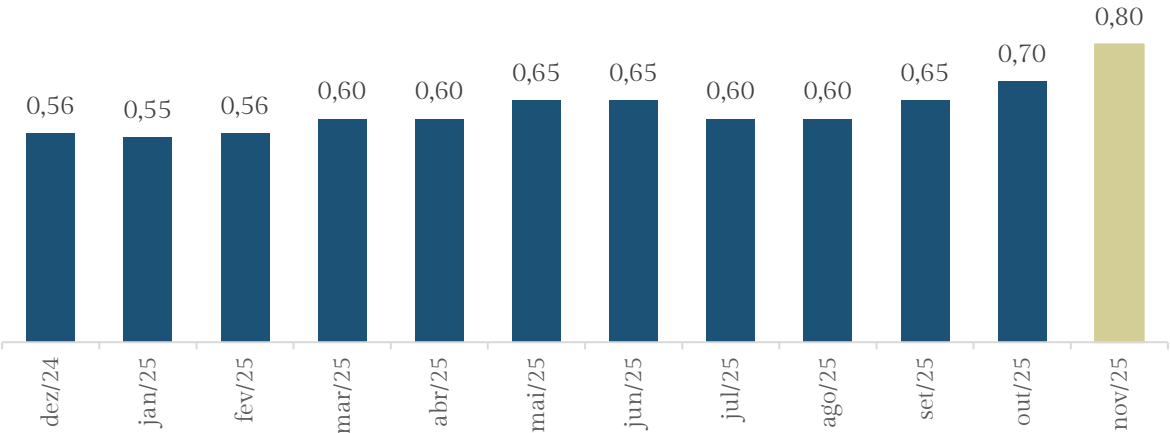
3

Observação: o resultado líquido de caixa é a soma das Receitas de aluguéis e receita financeira, subtraídos das despesas

Composição da Carteira



Distribuição por Cota (R\$)

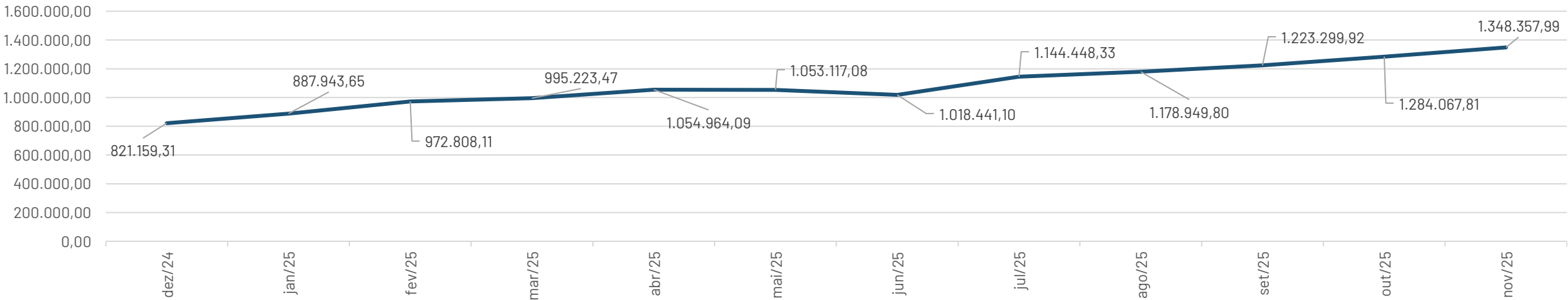


Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield*(DY)

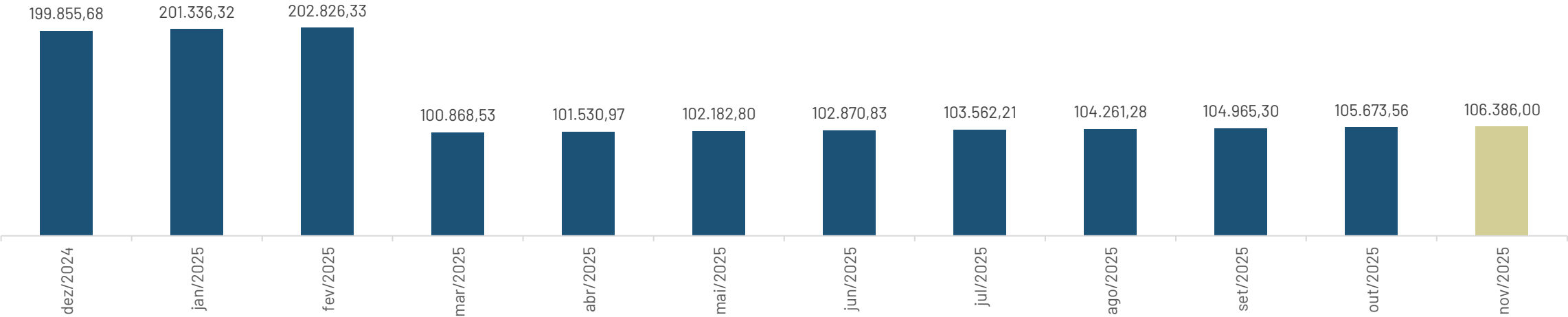
	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano
Cota de Mercado (R\$)	109,40	111,00	111,00	122,22	111,00	125,00	125,00	120,00	120,00	105,49	105,49	105,49	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,00%	1,46%	0,00%	10,11%	-9,18%	13%	0%	-4%	0%	-12,09%	0,00%	0,00%	-3,57%
0 Cota Patrimonial (R\$)	111,62	111,66	111,73	111,75	112,66	113,57	113,75	113,89	113,87	113,75	113,74	113,86	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial*	-0,03%	0,04%	0,06%	0,02%	0,81%	0,81%	0,16%	0,12%	-0,02%	-0,11%	0,00%	0,10%	1,98%
4 Distribuição (R\$)	0,57	0,58	0,61	0,68	0,60	0,67	0,55	0,56	0,60	0,65	0,64	0,56	7,27
DY mensal	0,52%	0,52%	0,55%	0,56%	0,54%	0,54%	0,44%	0,47%	0,50%	0,62%	0,61%	0,53%	6,58%

Cota de Mercado (R\$)	105,49	105,49	105,49	103,22	103,22	103,22	103,22	103,22	103,22	105,49	104,11	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,00%	0,00%	0,00%	-2,15%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	2,20%	-1,31%	-	-1,31%
0 Cota Patrimonial (R\$)	113,90	114,09	114,09	114,20	114,16	118,49	118,44	118,82	118,84	118,56	118,44	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial*	0,04%	0,17%	0,00%	0,09%	-0,04%	3,80%	-0,05%	0,32%	0,02%	-0,24%	-0,10%	-	4,02%
5 Distribuição (R\$)	0,55	0,56	0,60	0,60	0,65	0,65	0,60	0,60	0,65	0,70	0,80	-	6,96
DY mensal	0,52%	0,53%	0,57%	0,58%	0,63%	0,63%	0,58%	0,58%	0,63%	0,66%	0,77%	-	6,89%

Variação do saldo de disponibilidades



Evolução do Caução Imobiliário



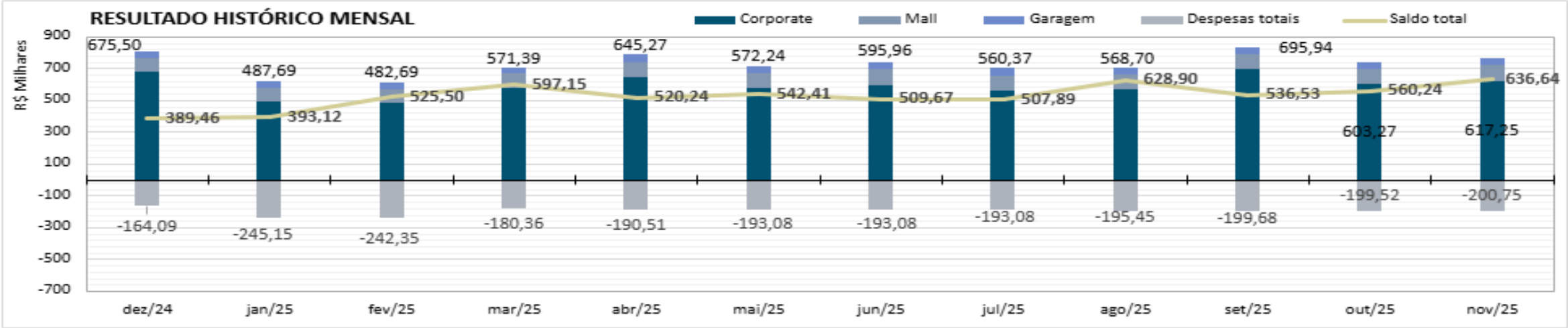
Fluxo de Caixa

RECEITAS - CORPORATE		
SALAS 801 A 804	HGI	42.052,16
SALAS 901 A 904, 1001 A 1004, 1101 A 1104 E 1701 A 1704	HGI	98.036,30
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304	HGI	69.950,00
SALAS 1401 A 1403	HGI	32.000,00
SALA 1404	HGI	0,00
SALA 1501 A 1503	HGI	31.500,00
SALA 1504	TERA	7.513,31
SALA 1601	HGI	9.000,00
SALAS 1602 E 1603	TERA	12.056,83
SALA 1604	HGI	10.010,62
SALA 1801	HGI	0,00
SALAS 1802 E 1803	HGI	15.000,00
SALA 1804	HGI	12.173,69
SALAS 1901 A 1904	HGI	39.952,80
SALAS 2001 A 2004	HGI	43.500,00
SALAS 2101 E 2102	HGI	40.142,46
SALA 2103	HGI	12.900,00
SALA 2201 A 2203 E 2302 A 2303	HGI	58.409,98
SALA 2301	HGI	11.600,00
SALAS 2401 E 2402	HGI	14.734,37
SALA 2403	HGI	13.374,79
SALAS 2501 A 2503	TERA	24.073,19
SALAS 2601 A 2603	HGI	22.288,17
SALA 2701	HGI	10.661,26
SALA 2702	HGI	11.075,11
SALA 2703	HGI	12.586,07
RECEITAS - OUTROS		
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL		8.308,09
REEMBOLSO IPTU/TAXA CONDOMÍNIO		316,70
JUROS POR ATRASO		0,00
OUTRAS RECEITAS		0,00
SALAS DE REUNIÃO		400,00

RECEITAS - MALL		
LOJA 1	HGI	4.664,46
LOJA 10	HGI	9.186,63
LOJA 12	HGI	8.963,85
LOJA 20	HGI	3.397,88
LOJA 21	HGI	0,00
QUIOSQUE 01	HGI	1.051,30
GARAGEM	HGI	91.961,15
DESPESAS		
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (VORTX)		-14.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS		-410,00
TAXA DE GESTÃO (HGI)		-10.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO		-133.717,27
IPTU		-33.037,20
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (HIGH CONSULTORIA)		-31.012,34
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)		-2.618,59
CONSULTORIA COMERCIAL (Rocca)		-7.354,03
SERVIÇO DE GESTÃO - SAL		-4.000,00
MERCHANDISING		-2.000,00
DESPESAS AGUA MALL		-8.308,09
RESULTADO		533.299,41
RECEITA OPERACIONAL		774.216,38
DESPESAS		-246.457,52

6 **Obs:** As informações adicionais destacadas por asteriscos são explicadas na página 12.

Resultado histórico mensal



Espelho de Locações

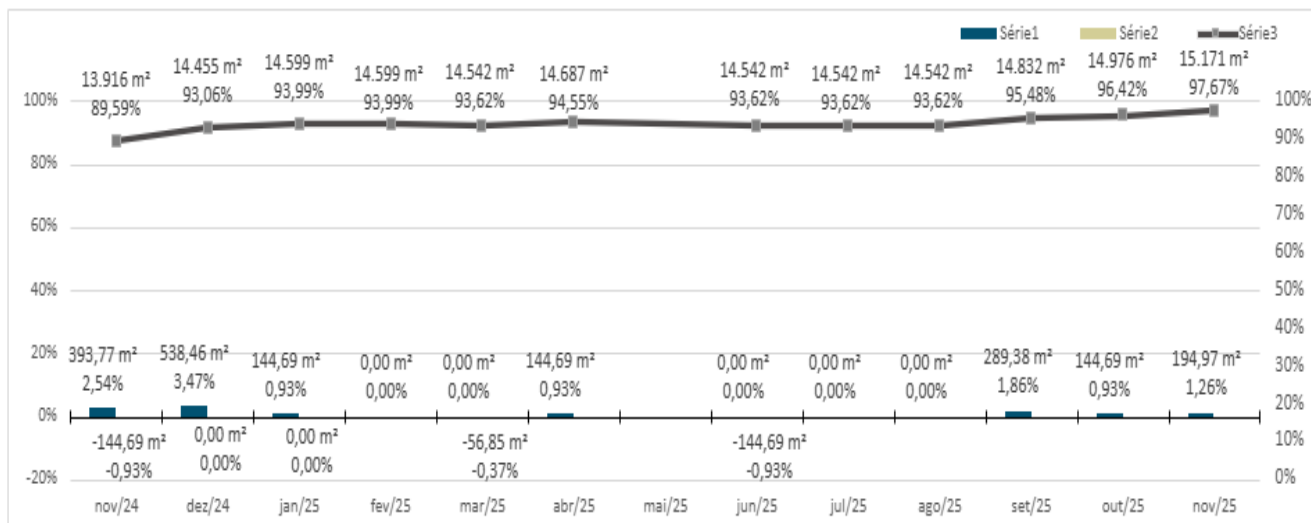
CORPORATE			
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904
1801	1802	1803	1804
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

CORPORATE		
2701	2702	2703
2601	2602	2603
2501	2502	2503
2401	2402	2403
2301	2302	2303
2201	2202	2203
2101	2102	2103

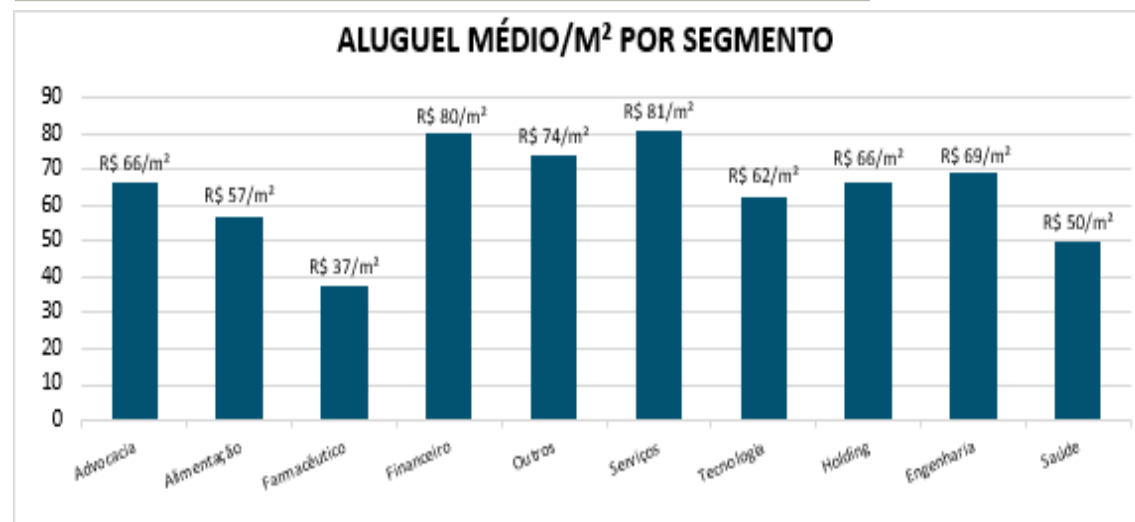
MALL		
LOJA 1	LOJA 12	LOJA 11
LOJA 07	LOJA 13	LOJA 17
LOJA 8	LOJA 14	LOJA 20
LOJA 9	LOJA 15	LOJA 21
LOJA 10	QUIOSQUE 01	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

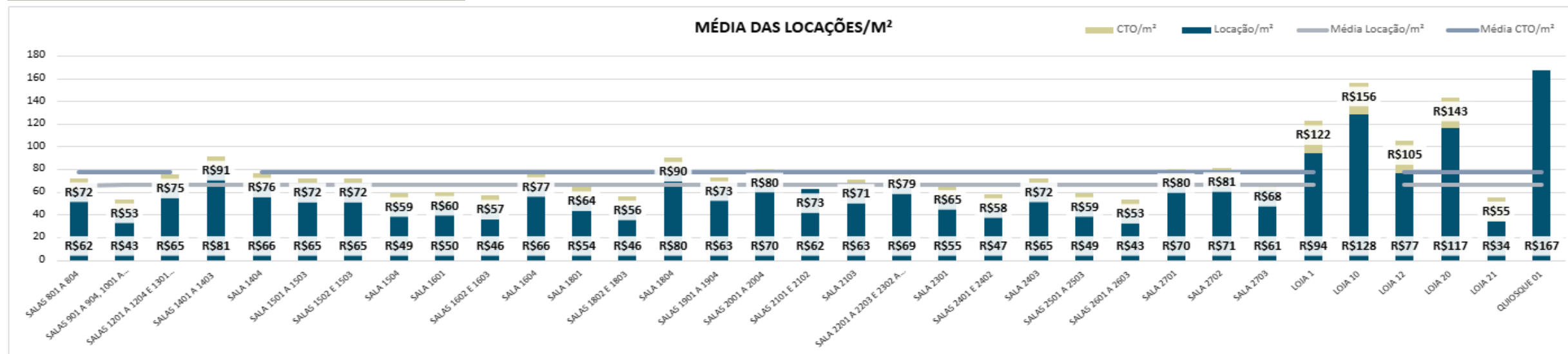
Evolução das locações



Locação média por segmento (R\$/m²)

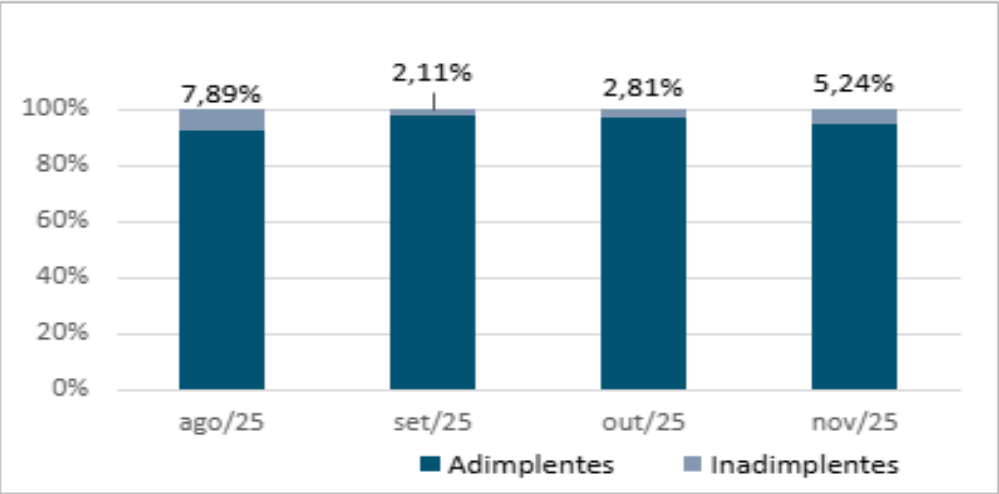


Média das locações



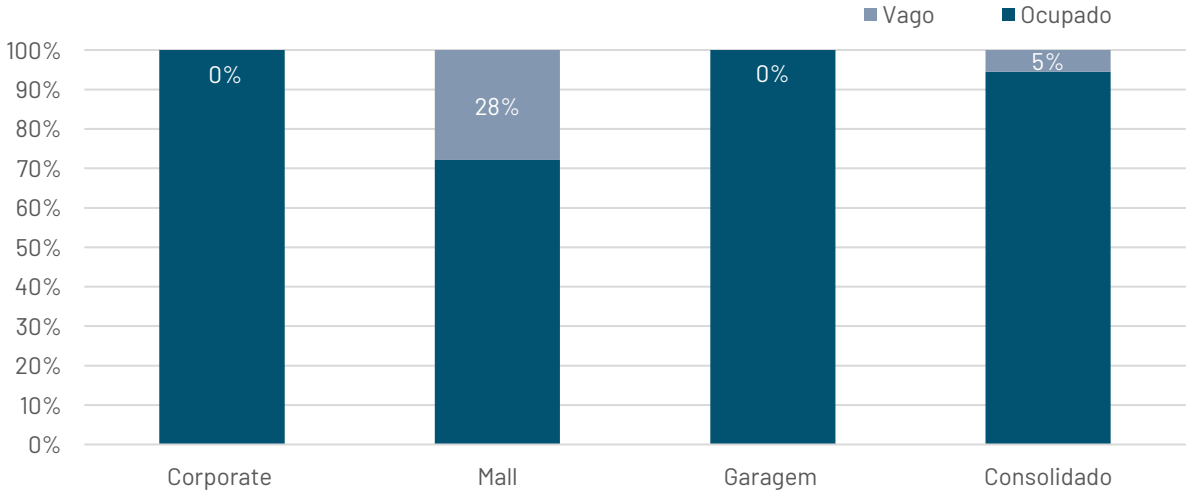


Rastro de Inadimplência



INADIMPLÊNCIA MENSAL		42.764,96
SALA 1801		32.764,96
SALA 1404		10.000,00
INADIMPLÊNCIA ACUMULADA		-42.149,37
LOJA 10 (ANTIGA LOCATÁRIA)		-34.589,37
LOJAS 2 E 3 (ANTIGA LOCATÁRIA)		-7.560,00

Vacância



Monitoramento de Inadimplência

No mês de Jul/25, o locatário da sala 1801 não realizou o pagamento do aluguel no valor de R\$ 8.191,24, permanecendo inadimplente também em relação ao mês de Set/25, Out/25 e Nov/25. A falta de pagamento resultou em rastro de inadimplência de 5,24%.

Lojas 2, 3 e antiga loja 10; Se referem as ações de despejo, citadas em relatórios anteriores, e estão sendo tratadas em âmbito judicial.

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
SALAS 801 A 804	IGPM	538,46 m ²		R\$ 42.052,16	Set/26	Ago/29
SALAS 9° 10° 11° e 17°	IPCA	2.153,84 m ²		R\$ 98.036,30	-	Abr/26
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304	IGPM/dez	1.076,92 m ²		R\$ 69.950,00	Fev/26	Fev/30
SALAS 1401 A 1403	IPCA	393,77 m ²		R\$ 32.000,00	Nov/25	Nov/27
SALA 1404	IGPM	144,69 m ²		R\$ 10.000,00	Fev/26	Fev/27
SALA 1501 A 1503	IGPM	393,77 m ²		R\$ 31.500,00	Mar/26	Fev/28
SALA 1504 (TERA)	IGPM	144,69 m ²		R\$ 7.691,07	Fev/26	Fev/34
SALA 1601	IPCA	144,69 m ²		R\$ 9.000	Nov/25	Out/28
SALAS 1602 E 1603 (TERA)	IGPM	249,08 m ²		R\$ 12.056,83	Jul/26	Jul/28
SALA 1604	IGPM	144,69 m ²		R\$ 10.010,62	Jul/26	Jun/26
SALA 1801	IPCA	144,69 m ²		R\$ 8.191,24	Jun/26	Jun/27
SALAS 1802 E 1803	IGPM	249,08 m ²		R\$ 9.275,74	-	Set/25
SALA 1804	IPCA	144,69 m ²		R\$ 12.173,69	Out/26	Set/27
SALAS 1901 A 1904	IGPM	538,46 m ²		R\$ 39.952,80	Fev/26	Fev/26
SALAS 2001 A 2004	IPCA	538,46 m ²		R\$ 43.500,00	-	Jan/28
SALA 2101	IPCA	144,69 m ²		R\$ 9.649,42	-	Mai/26

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
SALA 2102	IPCA	148,82 m ²		R\$ 9.924,85	-	Abr/26
SALA 2103	IPCA	194,97 m ²		R\$ 12.900,00	Mai/26	Mai/28
SALAS 2201 A 2203 E 2302 A 2303	IGPM	832,27 m ²		R\$ 57.490,43	Out/26	Out/28
SALA 2301	IPCA	144,69 m ²		R\$ 11.600,00	Fev/26	Fev/27
SALAS 2401 E 2402	IPCA	293,51 m ²		R\$ 14.734,37	Dez/25	Nov/26
SALA 2403	IPCA	194,97 m ²		R\$ 13.374,79	Dez/25	Nov/26
SALAS 2501 A 2503 (TERA)	IGPM	488,48 m ²		R\$ 24.073,19	-	Nov/25
SALAS 2601 A 2603	IPCA	488,48 m ²		R\$ 22.288,17	-	Mai/26
SALA 2701	IPCA	144,69 m ²		R\$ 10.661,26	-	Set/26
SALA 2702	IPCA	148,82 m ²		R\$ 11.075,11	Abr/26	Abr/27
SALA 2703	IPCA	194,97 m ²		R\$ 12.586,07	Ago/26	Jul/26
LOJA 1	IPCA	46,95 m ²		R\$ 4.664,46	-	-
LOJA 10	IPCA	64,70 m ²		R\$ 9.186,63	Jul/26	Jun/28
LOJA 11	IPCA	48 m ²	Jan/26	R\$ 4.000	Out/26	Set/29
LOJA 12	IGPM	111,28 m ²		R\$ 8.963,85	Dez/25	-
LOJA 20	IPCA	27 m ²		R\$ 3.397,88	Dez/25	Dez/27
LOJA 21	IPCA	1.838,29 m ²		R\$ 73.276,18	Ago/26	Ago/34
QUIOSQUE 01	IPCA	6 m ²		R\$ 1.051,30	Set/26	-
GARAGEM	IPCA	1.697,17 m ²		Variável	-	Jul/26

Principais ocorrências no mês

- ❑ **Inadimplência – Sala 1801:** O locatário da sala 1801 não realizou o pagamento do aluguel no valor de R\$ 8.191,24 referente ao mês de Jul/25, Set/25, Out/25 e Nov/25, seguindo inadimplente.
- ❑ **Inadimplência – Salas 2101:** Os valores em aberto de Junho à Setembro foram negociados, e o pagamento está em acompanhamento.
- ❑ **Inadimplência – Sala 2102:** Os valores em aberto dos meses de Junho à Setembro foram negociados e o pagamento está em acompanhamento.
- ❑ **Reajuste – Sala 2501 a 2503:** Em Nov/25 o aluguel da sala foi reajustado, alterando o valor mensal de R\$ 24.073,19 para R\$ 36.000,00, a partir de Jan/26.

❑ Consultoria Imobiliária (Tera Imobiliária):

- 1504: R\$ 450,80;
- 1602 e 1603: R\$ 723,40;
- 2501 a 2503: R\$ 1.444,39.





Termos Úteis

- ❑ **CVM:** Comissão de Valores Imobiliários. Ela tem a finalidade de disciplinar e fiscalizar o mercado de valores mobiliários, aplicando punições àqueles que descumprem as regras estabelecidas
- ❑ **Cash allowance:** Trata-se de um subsídio oferecido pelo locador a locatários estratégicos para instalação das atividades no imóvel locado, utilizado pelos proprietários para atrair novos inquilinos.
- ❑ **Default:** Incumprimento das obrigações legais ou condições de empréstimos e pagamentos.
- ❑ **Dividend Yield:** quociente entre dividendo distribuído e valor da cota. Mede a rentabilidade das distribuições de lucros.
- ❑ **IPCA:** sigla para Índice de Preços ao Consumidor Amplo. Métrica oficial de inflação no país, calculada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
- ❑ **ISIN:** sigla em inglês para *International Securities Identification Number* e também conhecida como Norma ISO 6166, é um código alfanumérico usado internacionalmente para identificar ativos como títulos de dívida, ações, futuros, direitos, opções, debêntures, entre outros. No Brasil, a B3 é a única instituição autorizada a atribuir ISINs a ativos financeiros.
- ❑ **Lastro Corporativo:** ocorre quando o devedor da operação é uma empresa.
- ❑ **Lastro Pulverizado:** operação com vários compradores (mutuários). Ou seja, o risco do investimento no ativo está ligado a uma carteira de crédito diversa e não concentrada em um único agente.
- ❑ **PMT:** abreviação do inglês, *payment*, trata-se do valor do pagamento de um empréstimo.
- ❑ **P/VPA:** calculado pelo quociente entre o preço e o valor patrimonial (patrimônio líquido) por ação, o múltiplo indica se o ativo está sendo negociado com desconto ou ágio patrimonial.
- ❑ **ABL:** sigla para Área Bruta Locável. Trata-se de área que pode, efetivamente, ser utilizada pelo locatário.

Quem Somos

A Highpar é **um grupo de investimentos e soluções financeiras**, especializado na origemação, estruturação e gestão de investimentos, especialmente em ativos alternativos com lastro real. Consolidamos a vasta expertise e *track record* nos mercados imobiliário e financeiro da nossa equipe com as oportunidades de investimentos, inspirando o empreendedorismo e transformando sonhos em realidade.

Nascida em 2019, a HGI Capital se destaca pelo sólido processo de seleção de ativos e regras de governança para monitoramento do portfólio, oferecendo soluções de negócios para estar sempre a frente nas novas oportunidades e na geração de valor para negócios atuais.

A HGI Capital adere ao Código Anbima de Gestão de Recursos de Terceiros e, recentemente, tornou-se a primeira gestora do Centro-Oeste a ser signatária do Principles of Responsible Investment (PRI). Isto reforça nosso compromisso em incorporar os princípios do *Environmental, Social and Corporate Governance* (ESG) nas nossas decisões de investimento.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefone: (62) 3414-7830

Gestor CVM

João Victor Gonçalves, CGE

Ato declaratório 21.051, de 19 de Julho de 2023

Conheça a HGI Capital



hgicapital.com.br



[@hgicapital](https://www.instagram.com/hgicapital)



[hgicapital](https://www.linkedin.com/company/hgicapital)



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 2690 -
Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74810-
180, Sala 1413

Este material foi preparado pela HGI Capital para uso exclusivo dos cotistas do Fundo e possui fim inteiramente informativo, não devendo ser interpretado como análise de valor mobiliário, material promocional, solicitação de compra ou venda, oferta de recomendação de qualquer ativo financeiro ou investimento, sugestão de alocação ou adoção de estratégias de investimento por parte dos destinatários. As referências aos produtos e serviços são meramente indicativas e não consideram os objetivos de investimento, a situação financeira ou necessidades individuais e particulares do investidor. 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. É recomendada a leitura cuidadosa do prospecto e do Regulamento do Fundo de Investimento pelo investidor antes de investir 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.





HGI CAPITAL