BETW11

BGR ASSET MANAGEMENT LTDA.

("BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário", "Fundo" ou "BETW11")

CNPJ/ME nº 51.666.294/0001-26

Relatório do Gestor

Outubro/2026

O presente relatório apresenta informações financeiras operacionais dos imóveis referentes ao mês de outubro de 2026.

VISÃO GERAL

- Rendimento mensal no valor de R$ 1.400.000,00;
- Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33° Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses;
- Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7° Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas, devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização.

PRINCIPAIS INDICADORES

Data base de 31/10/2026

Valor Patrimonial (R$ milhões) [1]	Valor Patrimonial (R$/cota)	Número de cotas	Cotas Seniores / Cotas Subordinadas
277,0	110,60	2.504.500	2.160.000 / 344.500

Número de Imóveis	ABL Total (m²)	Prazo médio de vencto. dos contratos	Vacância Física [2]
1	8.944	4,0 anos	24,8%

OBJETIVO DO FUNDO

Constituído em janeiro de 2024, o BETW11 - BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário - é um veículo de investimento cujos principais objetivos são a gestão ativa e geração de renda por meio de aluguel de 8 lajes corporativas do Edifício E-Tower, totalizando 8.944 m² de ABL.

1. Soma dos Ativos (Valor de Avaliação dos Imóveis + Recursos em caixa) subtraindo-se os Passivos do FII;
2. Percentual de áreas vagas em relação ao total de área locável dos ativos que compõem o BETW11.

MENSAGEM DO GESTOR

Nome
BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário

CNPJ
51.666.294/0001-26

Ambiente de Negociação
B3

Código de Negociação
BETW11

Data de IPO
3 de janeiro de 2024

Público-alvo
Investidores Profissionais

Quantidade de Emissões
1

Cotas Emitidas
2.504.500

Administrador e Escriturador
BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM

Tx. de Administração e Escrituração
0,20% a.a.[1]

Gestor
BGR Asset Management Ltda.

Taxa de Gestão
Isento[2]

Taxa de Performance
Conforme Regulamento do Fundo

Prazo
10 anos

Tributação
Conforme Regulamento do Fundo, Prospecto do Fundo e Leis n°8.668/1993 e n°9.779/1999.

Caros investidores,

Em novembro (competência outubro), o BETW11 anunciou a distribuição de rendimento mensal no valor total de R$ 1.400.000,00 (R$ 0,648/cota sênior). É importante destacar que o rendimento distribuído no período não corresponde ao total passível de distribuição considerando o resultado do Fundo, uma vez que o gestor optou por manter um caixa mínimo em reservas gerenciais, a fim de cobrir eventuais necessidades.

No âmbito comercial, o Fundo destaca: (i) Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33° Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses; (ii) Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7° Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas , devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização.

A taxa de ocupação do imóvel ao final de outubro é de 75,2%, já considerada a saída da Biogen. Considerando a ocupação pela Toledo, Marchetti e Oliveira, conforme acima mencionado, a taxa de ocupação prevista para o final de novembro será de 82,2%.

A Gestão informa que está em tratativas com potenciais locatários para as áreas vagas remanescentes do edifício. Estamos atentos às demandas do mercado imobiliário e nos esforçamos para tomar decisões embasadas visando a preservação do capital e o crescimento sustentável.

MISSÃO

“Nossa missão é investir em lugares que as pessoas sintam falta quando não estão lá.”

1. A taxa de administração será equivalente à soma dos seguintes montantes: (A) 0,15% a.a. 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, observado o valor mínimo de R$ 15.000,00 atualizado anualmente pelo IGP-M e (B) 0,05% a.a. caso as Cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R$ 7.000,00, atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de funcionamento do Fundo perante a CVM.
2. Conforme Fato Relevante divulgado em 22/05/2025.

HISTÓRICO

Criação do BETW11

O BRPR E-Tower Fundo de Investimento Imobiliário, ou BETW11, foi criado a partir da integralização do imóvel-alvo (8.944 m² de ABL do imóvel E-Tower, localizado na Vila Olímpia em São Paulo), pela Munir Abbud Empreendimentos Imobiliários (Vendedor), dentro de uma estrutura que contemplou a aquisição das cotas seniores do BETW11 pelo BROF11 (BRPR Corporate Offices FII).

A estrutura do FII E-Tower é composta por duas séries de cotas, divididas da seguinte forma:

(i) 2.160.000 Cotas Seniores com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (Total: R$ 216.000.000 milhões), equivalentes a 86,24% do Fundo;

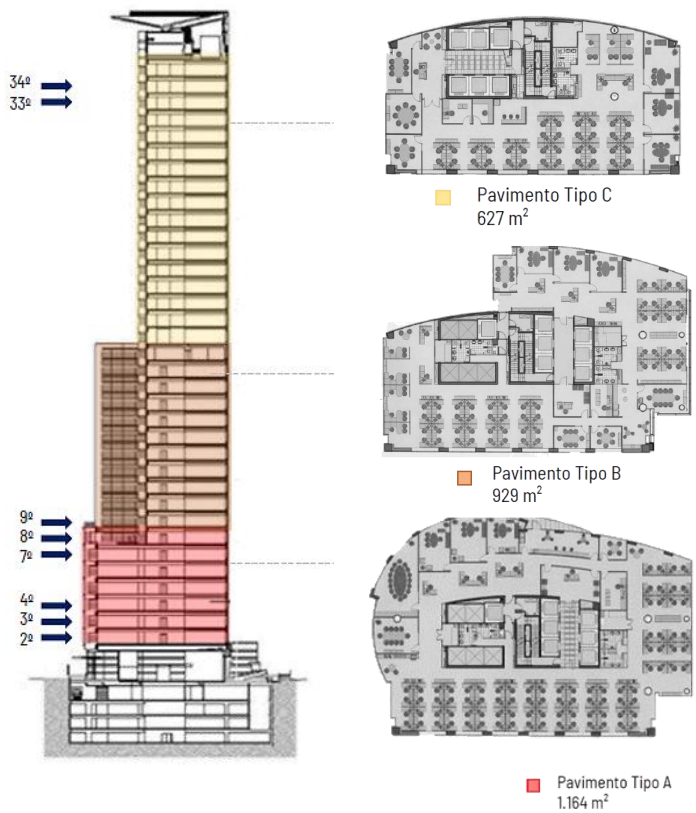
(ii) 344.500 Cotas Subordinadas com valor unitário de emissão de R$ 100,00 (Total: R$ 34.450.000 milhões), equivalentes a 13,76% do Fundo.

O BROF11 é proprietário de 100% das Cotas Seniores, enquanto o Vendedor detém 100% das Cotas Subordinadas. Pela aquisição das Cotas Seniores, o BROF11 pagou R$216.000.000, representando um valor por metro quadrado de, aproximadamente, R$28.000, conforme detalhado abaixo.

Edifício E-TOWER						
FII	**ABL**	**%**	**Valor de Aquisição**		**R$/m²**	
BETW11	8.944 m²	100%	R$	250.450.000	R$	28.001
Sênior (BROF11)	*7.714 m²*	*86,24%*	*R$*	*216.000.000*	*R$*	*28.001*
Subordinado (Vendedor)	*1.230 m²*	*13,76%*	*R$*	*34.450.000*	*R$*	*28.001*

Foram adquiridos 100% de 8 lajes do empreendimento, conforme a imagem abaixo.

Ed. E-Tower



CENÁRIO OPERACIONAL

1. Destaques Comerciais

I. Em continuidade à Notificação de Rescisão antecipada apresentada pela Biogen em fevereiro de 2026, foi devolvida em 31/10/2026 a área de 1.176,73 m² no 7º Pavimento do Edifício E-Tower, respeitando o pagamento de multas, devolução de benefícios financeiros e reembolso de custos de desmobilização;
II. Nova locação com a Toledo, Marchetti e Oliveira Advogados de 627,69 m² no Ed. E-Tower (33º Pavimento) a partir de 01/11/2026, por 60 meses.
III. A taxa de ocupação do imóvel ao final de outubro é de 75,2%, já considerada a saída da Biogen. Considerando a ocupação pela Toledo, Marchetti e Oliveira, conforme acima mencionado, a taxa de ocupação prevista para o final de novembro será de 82,2%.

2. Destaques Técnicos

I. Revitalização das Torres de Resfriamento do sistema de ar condicionado – Conclusão prevista em 12/2026;

3. Comunicados ao Mercado e Fatos Relevantes

17/11/2026 Aviso aos Cotistas – Informações sobre Pagamento de Proventos

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1387792&cvm=true

13/11/2026 Informe Mensal

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1384493&cvm=true

13/11/2026 Informe Trimestral

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1383988&cvm=true

VISÃO ANALÍTICA

DRE (Contábil)	out-26	Acumulado 2026	12 Meses
Receita de Locação	1.968.031	15.945.376	18.668.673
Rendimentos Financeiros	27.478	196.027	224.010
Total de Receitas	**1.995.509**	**16.141.403**	**18.892.684**
Despesas Imobiliárias	(28.703)	(339.277)	(394.347)
Despesas Operacionais	(46.092)	(526.723)	(630.466)
Total de Despesas	**(74.795)**	**(866.000)**	**(1.024.813)**
Lucro (Prejuízo) do Período	**1.920.715**	**15.275.403**	**17.867.871**
Ajuste ao Valor Justo	-	-	11.200.000
Ajuste para Distribuição do Resultado	(10.303)	9.904	(11.201.739)
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**1.910.412**	**15.285.308**	**17.866.132**
Número de cotas (sênior)	**2.160.000**	**2.160.000**	**2.160.000**
Lucro Líquido por cota sênior (R$)	**R$ 0,884**	**R$ 7,077**	**R$ 8,271**

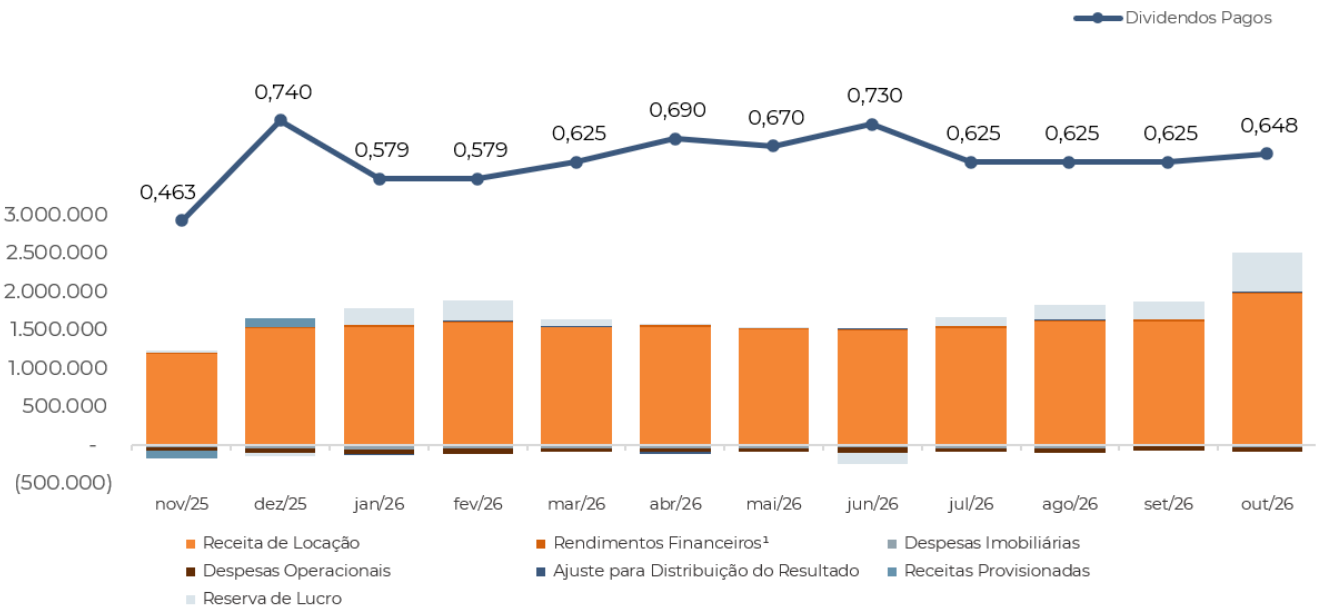
DRE (Caixa)	out-26	Acumulado 2026	12 Meses
Lucro (prejuízo) ajustado do período	**1.910.412**	**15.285.308**	**17.866.132**
Receitas Provisionadas	-	-	-
Resultado Líquido para Distribuição	**1.910.412**	**15.285.308**	**17.866.132**
Resultado Líquido para Distribuição por Cota Sênior	**0,884**	**7,077**	**8,271**
Resultado Retido (Período)	510.412	1.470.908	1.452.713
Reserva de Lucro (Saldo Acumulado)	2.328.113	2.328.113	2.328.113
Rendimento Anunciado	**1.400.000**	**13.814.400**	**16.413.419**
Rendimento por Cota Sênior	**0,648**	**6,396**	**7,599**

VISÃO ANALÍTICA

RENDIMENTOS

Anunciamos para o mês de novembro, competência outubro, a distribuição de rendimentos no valor de R$ 0,648/cota sênior.

RENDIMENTO DISTRIBUÍDO



CARTEIRA

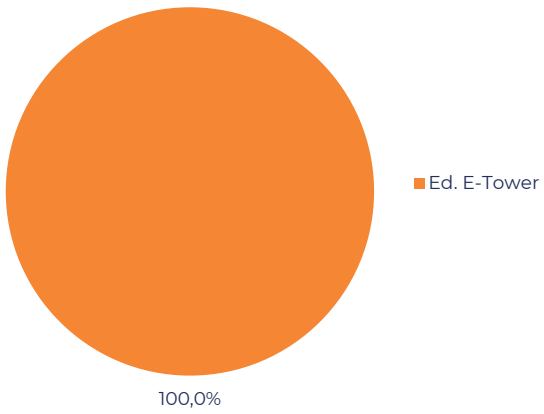
O Patrimônio Líquido do Fundo ao final de outubro era R$ 277,00 milhões, ou R$110,60 por cota.

Balanço Patrimonial	(R$ milhões)	R$/cota
Caixa e Equivalentes de Caixa	3,73	1,49
Contas a Receber	1,69	0,67
Propriedades para Investimento	273,30	109,12
Total do Ativo	**278,72**	**111,29**
Contas a Pagar	1,71	0,68
Patrimonio Líquido	277,00	110,60
Total do Passivo	**278,72**	**111,29**

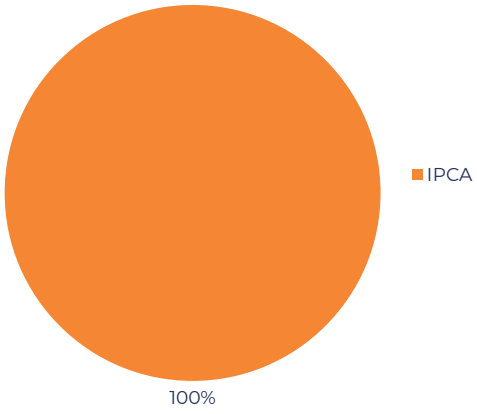
PORTFÓLIO

O portfólio do Fundo é composto por participação em 1 imóvel comercial, totalizando 8,9 mil m² de ABL próprio.

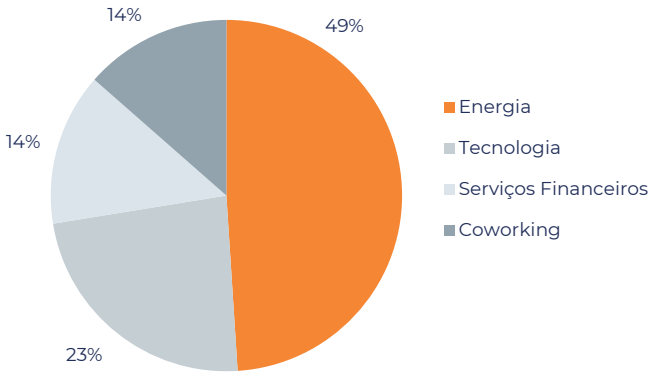
Alocação por Ativo e Localização
(% Receita Líquida)



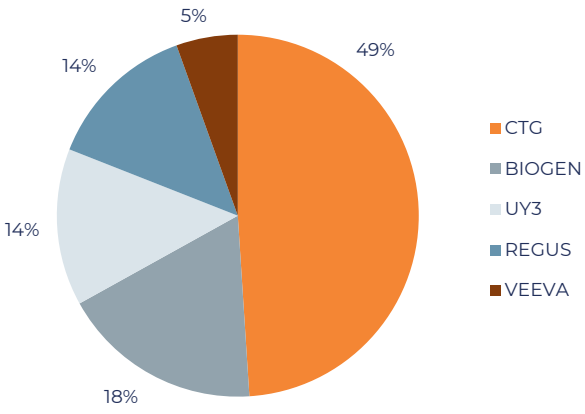
Alocação por Indexador
(% Receita Líquida)



Alocação Segmento de Atuação dos Locatários (% Receita Líquida)



Alocação por Inquilino
(% Receita Líquida)

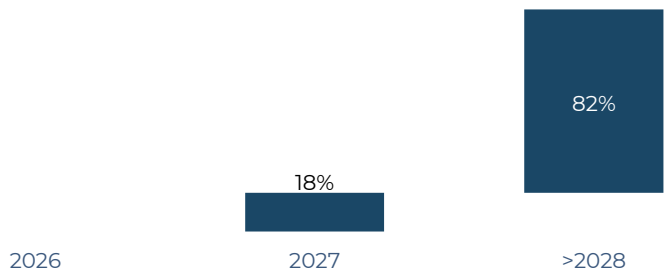


PORTFÓLIO

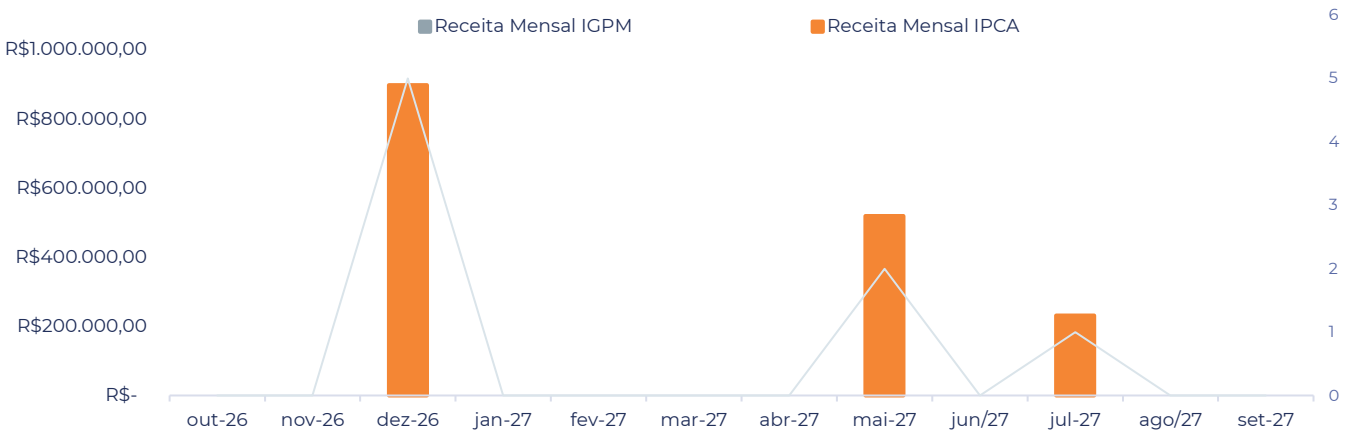
Prazo Médio dos Contratos Existentes

Contratos Existentes	Prazo Médio Anual
Todos os Contratos	4,0 anos

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



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



ED. E-TOWER

Endereço
Rua Funchal, n° 418
São Paulo – SP

ABL Adquirida pelo BETW11
8.944 m²

Ocupação (BETW11)
75,2%

Prazo Médio Venc. Contratos
4,0 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





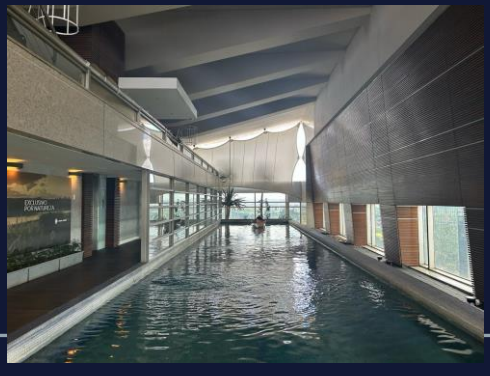

LEADERSHIP IN ENERGY & ENVIRONMENTAL DESIGN
LEED
SILVER
2017



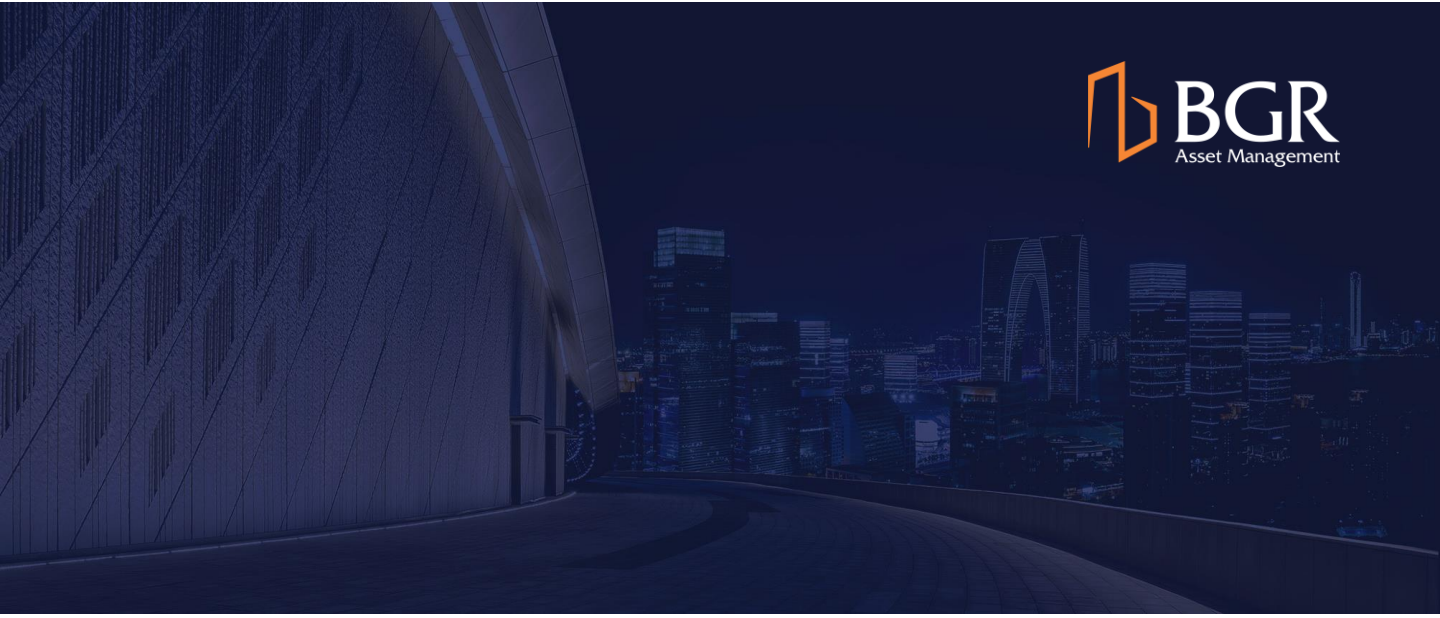



Este pilar obteve em 2006 o recorde mundial de resistência à
compressão em concreto colorido, alcançando um fck de 125MPa.









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.