



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Dezembro/2021



hgicapital.com.br

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

Patrimônio Líquido: R\$ 87.828.464,63

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 108,53

Valor da Cota de Mercado: 106,40

P/VPA: 0,98

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Gestor: HGI Capital

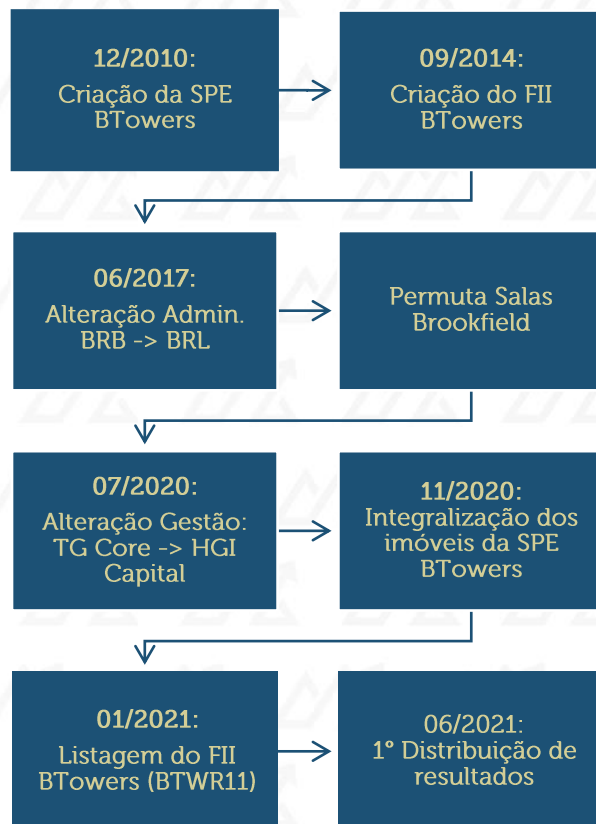
Administrador: BRL Trust

Taxa de Administração: 0,80% a.a

Código B3/ISIN: BRBTWRCTF004

Número de Cotistas: 59

Linha do Tempo



Comentários do Gestor

No mês de dezembro conseguimos atingir nossa maior rentabilidade do semestre, batendo 0,59% no fechamento de dezembro (cota + dividendos).

Ainda no mês em questão tivemos um aumento no índice de inadimplência, tal elevação só ocorreu pois grande parte desses locatários inadimplentes realizam seus pagamentos no final do mês vigente e, devido ao recesso, o recurso só foi enviado em janeiro/22. Portanto, a inadimplência apresentada no mês trata-se de pendências temporárias, que já foram quitadas em janeiro (Consultar página 7).

Além disso, ocorreram os reajustes de 3 contratos do empreendimento, pelo IGP-M. Isso representa uma elevação média de aproximadamente 18% no valor de aluguel recebido das salas citadas (conferir página 7).

Contamos ainda com o ingresso de um novo locatário no empreendimento, trata-se de uma Clínica que atua na área de Estética. A sua entrada na carteira do fundo diversifica a nossa composição de contratos, o que possibilita um enfrentamento de todas as assimetrias do mercado imobiliário sem prejudicar a receita esperada.

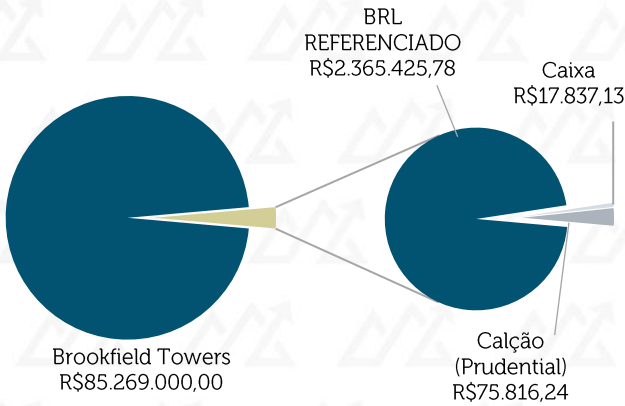
Mesmo com a elevação da inadimplência ao longo do mês, tivemos a maior distribuição do semestre, no valor de 0,4888 por cota. Tal valor deve-se ao resultado caixa satisfatório do fundo (checar página 3) além de lucros não distribuídos de meses anteriores.

Por fim, encerramos o ano de 2021 com uma ótima recuperação de inadimplências, além de um excelente aumento de ocupação do empreendimento. O Ativo encontra-se hoje em um estado de solidez antes não alcançado e com distribuições recorrentes de resultados.

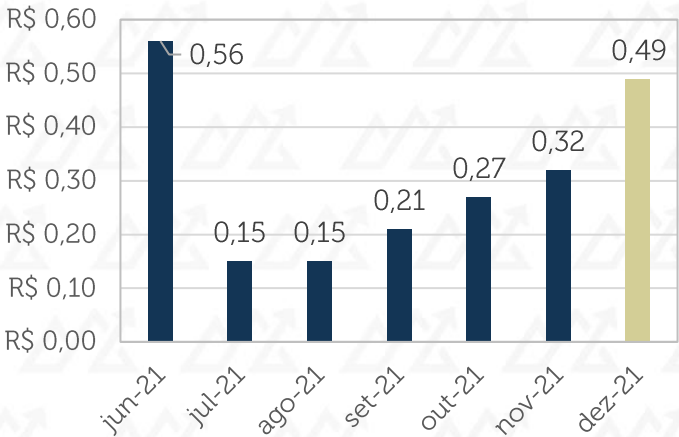
Rentabilidade da Cota Patrimonial

2020	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Rent. (%)	0,59	-0,42	0,44	0,19	0,20	0,26	0,33	0,11	-3,51	0,17	-0,05	0,13	-1,60
2021	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Ano
Rent. (%)	0,10	0,07	0,04	-0,14	0,18	1,88	0,16	0,13	0,29	0,31	0,30	0,59	3,97

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Janela móvel de 6 meses

DRE	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21
Receita	323.453	296.237	389.251	419.417	450.077	513.375
Receitas de Aluguéis	317.096	289.487	381.679	411.592	438.809	498.694
Receita Financ.	6.357	6.750	7.572	7.825	11.267	14.681
Despesa	-199.740	-190.064	-200.856	-183.851	-178.910	-174.050
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Taxa de Gestão	-12.336	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-14.307
Auditoria	0	0	-6.263	-6.263	0	
Condomínio	-113.508	-113.364	-124.246	-92.819	-94.512	-93.158
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-7.290	-17.304	-7.125	-2.143	-16.552	-12.500
Comissão (por contrato)	-16.376	0	0	-5.176	-8.933	-7.909
IPTU	-22.432	-22.238	-22.238	-22.238	-22.045	-21.457
Água - Mall	-1.332	0	0	0	0	0
Merchandising	-2.000	-2.000	-2.000	-20.000	-2.000	-2.000
Outras Despesas	-4.465	-3.158	-6.984	-3.212	-2.869	-2.719
Taxa CVM	-2.036	-1.851		-1.909	-1.909	-1.814
Taxa ANBIMA	-307	-307		-330	-331	-285
Laudo de Avaliação	0	0	-6.450			
Cartório	0	0		-372		
B3	0	0				
Impostos	0	0				-250
Energia	-1.747	-547	-437	-454	-515	
Come-Cotas	0	0				
Outros	-250	-339		-55		-250
Advogados	0	0				
Tarifas Bancárias	-125	-114	-97	-91	-114	-119
Resultado Líquido - Caixa	123.712,89	106.172,53	188.394,91	235.565,90	271.166,22	339.324,45

Resultado de Dezembro/2021 (Regime de Caixa)

Ativo

CORPORATE		
SAGA MALLS	R\$	15.668,86
IBBA - ITAÚ	R\$	46.444,64
DANIEL DE PAULA - NexGen	R\$	17.582,77
VERTENTE	R\$	10.113,69
LHX	R\$	16.453,56
ERNESTO BORGES ADVOGADOS	R\$	10.183,19
BANCO DAYCOVAL	R\$	10.000,00
UNIÃO QUÍMICA	R\$	7.402,47
BANCO ABC	R\$	6.000,00
ALIONI ADVOGADOS	R\$	5.800,00
ABL PRIME	R\$	18.000,00
CCB ENGENHARIA	R\$	30.000,00
ALENCASTRO & FERREIRA ADVOGADOS	R\$	7.930,70
TETRA PAK	R\$	7.820,20
PRUDENTIAL	R\$	37.000,00
TOTVS	R\$	77.538,24
FGZ TREINAMENTOS	R\$	4.900,00
CLÍNICA DE ESTÉTICA	R\$	12.500,00
MALL		
IBUSINESS	R\$	-
RESTAURANTE SABHORA (QUILÔ)	R\$	-
BARBEARIA VINTAGE	R\$	5.040,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$	4.512,90
RESTAURANTE JAPONÊS	R\$	-
UBER	R\$	32.960,75
NOVA LAVANDERIA	R\$	3.052,89
OPERAÇÃO DE CAFÉ	R\$	4.500,00
SALADERIA	R\$	4.700,00
BURGER.ME	R\$	-
MULTIPARK	R\$	24.077,93
OUTROS		
ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$	462,50
ACORDO BROOKTECH	R\$	2.500,00
ACORDO DANÇARTE	R\$	4.000,00
MULTA DE DISTRATO - Salas 1401 a 1403	R\$	65.000,00
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	398,47
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO	R\$	1.400,00
REEMBOLSO ENEL - VINCI EMPORIUM	R\$	4.500,00

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$	20.000,00
TARIFAS BANCARIAS	R\$	119,41
TAXA DE GESTÃO	R\$	14.307,11
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$	90.737,14
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$	7.909,43
Salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304	R\$	2.220,00
Sala 1401	R\$	319,68
Salas 1402 e 1403	R\$	667,54
Sala 1502	R\$	390,00
Sala 1503	R\$	444,15
sala 1504	R\$	348,00
Salas 1602 e 1603	R\$	610,99
Sala 1604	R\$	469,21
Salas 2501 a 2503	R\$	1.284,21
Loja 16	R\$	1.155,65
COMISSÃO DE LOCAÇÃO - Salas 2401 e 2402	R\$	12.500,00
IPTU	R\$	21.457,27
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	2.420,65
ANBID	R\$	661,00
MERCHANDISING	R\$	2.000,00
VOTO ELETRÔNICO	R\$	250,00

Investimento

Obra de manutenção	R\$	2.000,00
--------------------	-----	----------

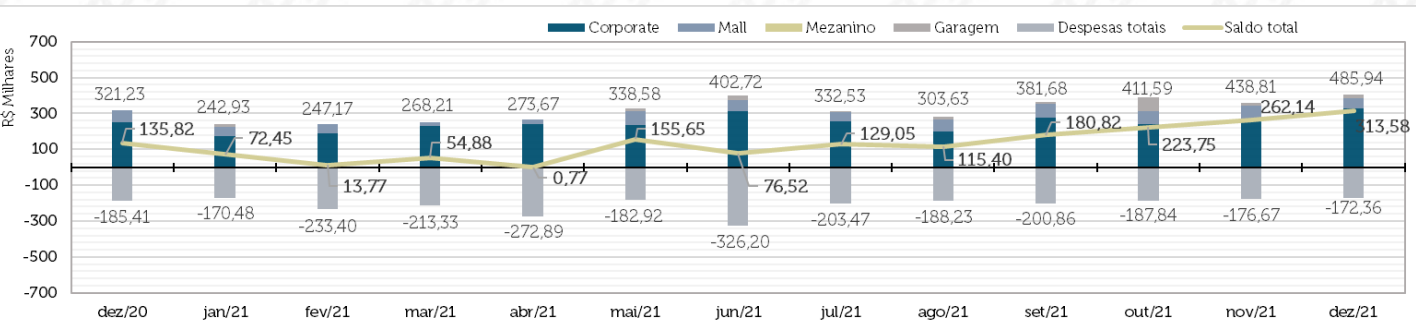
Inadimplência Mensal

Salas 1502 e 1503	R\$	6.500,00
LOJA 10 - BT MALL	R\$	4.176,00
LOJA 12 - BT MALL	R\$	7.700,00
LOJA 13 - BT MALL	R\$	3.500,00
LOJA 20 - BT MALL	R\$	2.352,00
Total	R\$	24.228,00

Inadimplência Acumulada

Salas 1502 e 1503	R\$	6.500,00
LOJA 10 - BT MALL	R\$	4.176,00
LOJA 12 - BT MALL	R\$	7.700,00
LOJA 13 - BT MALL	R\$	3.500,00
LOJA 20 - BT MALL	R\$	2.352,00
LOJA 10 (ANTERIOR) - BT MALL	R\$	21.758,45
Total	R\$	45.986,45

Resultado Mensal*



*Os resultados dos meses de set/20 a nov/20 foram impactados pelos custos da integralização dos imóveis da SPE

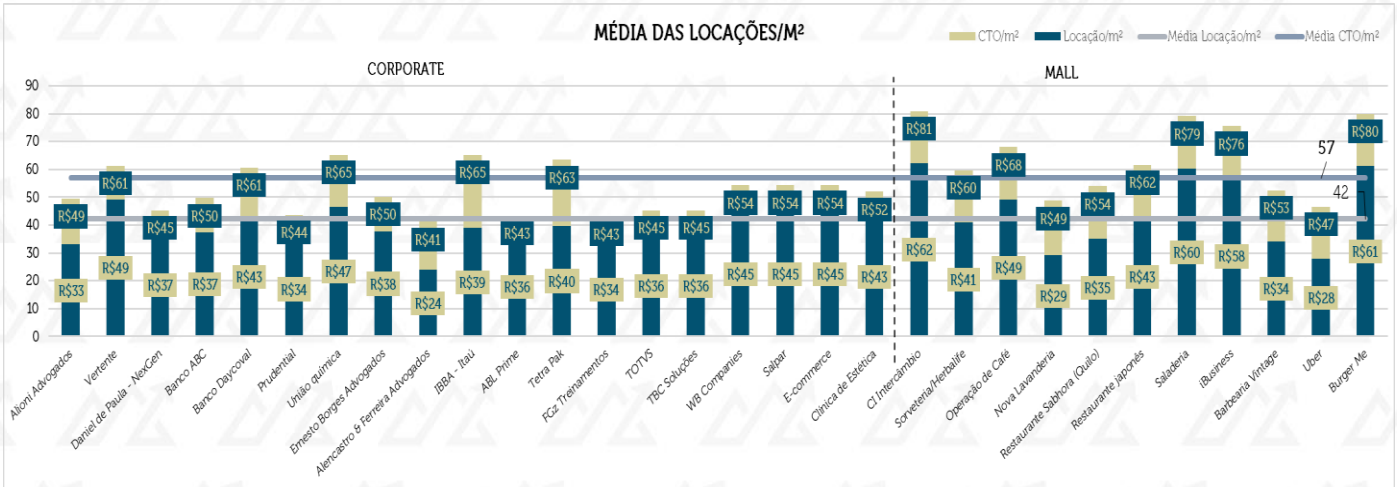
** A taxa de gestão paga no mês corrente refere-se ao mês anterior (M-1)

***Os custos com obras não impactam o fluxo mensal de distribuição

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
Alioni Advogados	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 5.800,00	fev/22	fev/34
Vertente	IPCA	194,97 m²	-	R\$ 10.113,69	mar/22	fev/23
Daniel de Paula - NexGen	IGPM	488,48 m²	-	R\$ 21.403,51	nov/22	nov/25
Banco ABC	IPCA	148,82 m²	-	R\$ 6.000,00	abr/22	abr/24
Banco Daycoval	IGPM	194,97 m²	-	R\$ 10.000,00	ago/22	jul/26
Prudential	IGPM/dez	1.076,92 m²	-	R\$ 37.000,00	mar/22	fev/23
União Química	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 13.902,47	abr/22	mar/22
Ernesto Borges Advogados	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 10.183,19	jul/22	jun/28
Tetra Pak	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 7.820,20	jul/22	jun/23
Saga Malls	IGPM	293,51 m²	-	R\$ 15.668,86	mar/22	fev/23
IBBA - Itaú	IGPM	832,27 m²	-	R\$ 46.444,64	out/22	out/23
ABL Prime	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 18.000,00	set/22	ago/24
Alencastro & Ferreira Advogados	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 7.930,70	out/22	set/25
CCB Engenharia	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 30.000,00	mar/22	fev/26
FGz Treinamentos	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 4.900,00	mar/22	fev/24
TBC Soluções	IPCA	488,48 m²	jan-22	R\$ 17.585,28	jul/22	mai/26
WB Companies	IPCA	144,69 m²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
Salpar	IPCA	144,69 m²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
TOTVS	IPCA	2.153,84 m²	-	R\$ 77.538,24	mai/22	abr/26
Clínica de Estética	IPCA	293,51 m²	jun-22	R\$ 12.500,00	dez/22	nov/26
E-commerce	IPCA	144,69 m²	mar-22	R\$ 6.500,00	nov/22	nov/24
Operação de Café	IGPM	59,79 m²	-	R\$ 4.500,00	nov/22	mai/25
CI intercâmbio	IPCA	46,95 m²	-	R\$ 3.800,00	jun/22	mai/26
Sorveteria/Herbalife	IGPM	58,68 m²	-	R\$ 4.512,90	mar/22	fev/23
Nova Lavanderia	IGPM	44,38 m²	-	R\$ 3.052,89	set/22	set/24
Restaurante Sabhora (Quilo)	IGPM	111,28 m²	-	R\$ 7.700,00	nov/22	-
Restaurante japonês	IGPM	56,85 m²	-	R\$ 3.500,00	fev/22	jan/23
Saladeria	IGPM	56,85 m²	-	R\$ 4.700,00	set/22	mar/25
iBusiness	IGPM	27,80 m²	-	R\$ 2.352,00	jul/22	jul/22
Burger Me	IGPM	64,70 m²	-	R\$ 5.176,00	abr/22	out/25
Barbearia Vintage	IGPM	92,57 m²	-	R\$ 5.040,00	jul/22	jul/22
Uber	IGPM	475,68 m²	-	R\$ 32.960,75	nov/22	out/23
Multipark	IPCA	1.697,17 m²	-	Variável	-	jul/22

Média das Locações

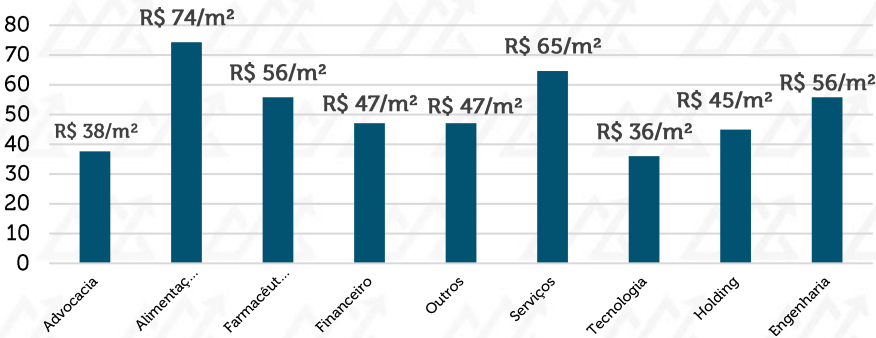


Espelho de Locações

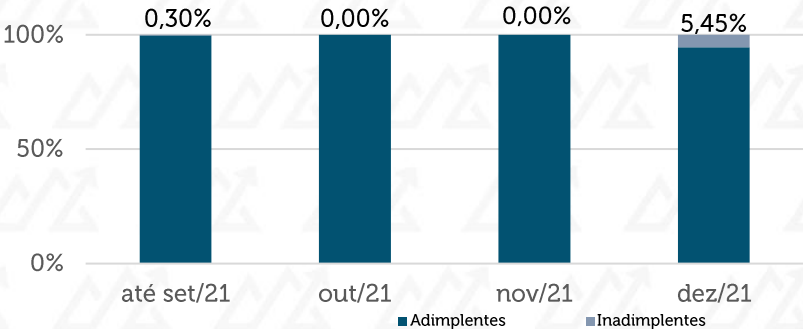
LEGENDA			
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA	
CORPORATE			
2701	2702	2703	
2601	2602	2603	
2501	2502	2503	
2401	2402	2403	
2301	2302	2303	
2201	2202	2203	
2101	2102	2103	
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904
1801	1802	1803	1804
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

MALL			
LOJA 1	LOJA 7	LOJA 13	LOJA 17A
LOJA 2	LOJA 8	LOJA 14	LOJA 17B
LOJA 3	LOJA 9	LOJA 15	LOJA 18
LOJA 4	LOJA 10	LOJA 16	LOJA 19
LOJA 5	LOJA 11	LOJA 17	LOJA 20
LOJA 6	LOJA 12	LOJA 17C	

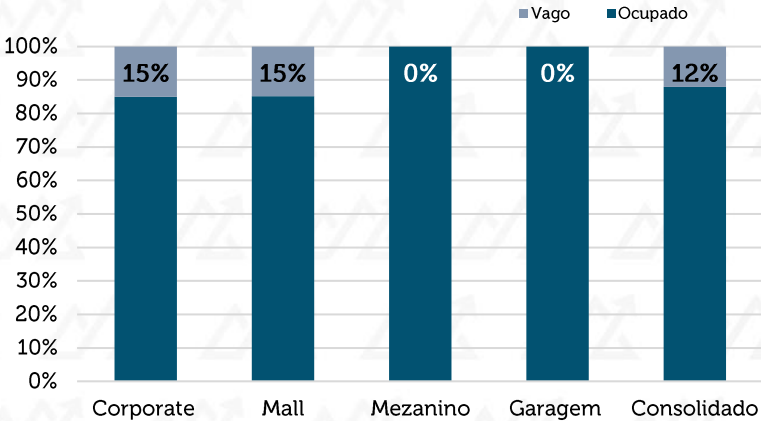
Locação Média por Segmento



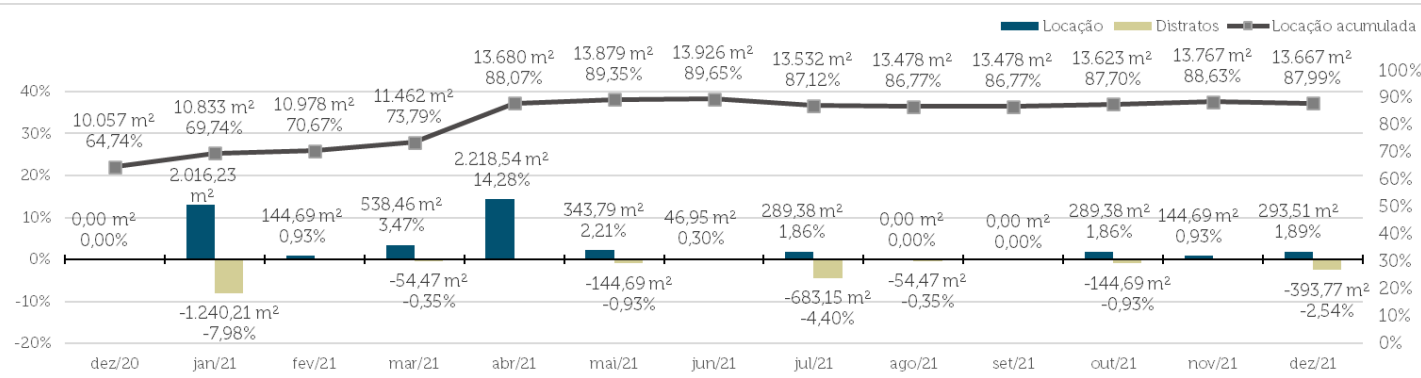
Rastro de Inadimplência



Vacância



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

- **Aluguel atrasado - Salas 1502 e 1503:** No mês em questão, o locatário das salas 1502 e 1503 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 6.500,00. Porém o valor já foi pago no início de janeiro e, portanto, a inadimplência está quitada.
- **Aluguel atrasado - Loja 10:** No mês de dezembro/21, o locatário da loja 10 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 5.176,00. Porém o valor já foi pago no início de janeiro e, portanto, a inadimplência está quitada. Acrescentamos ainda que foi aprovando em comitê, em caráter excepcional, um desconto no valor de R\$ 1.000,00 no aluguel acima.
- **Aluguel atrasado - Loja 12:** No mês em questão, o locatário da loja 12 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 7.700,00. Porém o valor já foi pago no início de janeiro e, portanto, a inadimplência está quitada.
- **Aluguel atrasado - Loja 13:** No mês em questão, o locatário da loja 13 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 3.500. Porém o valor já foi pago no início de janeiro e, portanto, a inadimplência está quitada.
- **Aluguel atrasado - Loja 20:** No mês em questão, o locatário da loja 20 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 2.352,00.
- **Distrato - Salas 1401 a 1403:** Houve, por parte do locatário, a solicitação de distrato antecipado das salas 1401 a 1403. Foi aprovado em comitê, em caráter excepcional, o valor total da multa no montante de R\$ 65.000,00, pago em uma única parcela.
- **Reajuste contratual - Salas 2501 a 2503:** Houve o reajuste por IGP-M de 21,73%, no valor do contrato do locatário das salas 2501 a 2503. Vigorava o valor de R\$ 17.582,77 agora atualizado para R\$ 21.403,51 até o próximo reajuste. Entretanto, conforme sinalizado na lâmina passada, no mês em questão, houve um desconto de R\$ 3.820,74 no valor do aluguel.
- **Reajuste Contratual - Loja 8:** Houve o reajuste excepcional de 10,68% aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário da loja 8. Vigorava o valor de R\$ 4.065,72, agora atualizado para R\$ 4.500,00 até o próximo reajuste.
- **Reajuste contratual - Loja 16:** Houve o reajuste por IGP-M de 21,73%, no valor do contrato do locatário da loja 16. Agora atualizado para R\$ 32.960,75 até o próximo reajuste.
- **Nova locação - Clínica de Estética:**
 - Salas 2401 e 2402 - Corporate
 - Valor mensal: R\$ 12.500,00
 - 6 meses de carência
 - 60 meses de contrato
 - VGL: 675.000,00
 - Clínica de estética
- **Renovação contratual - Loja 12:** No mês em questão, houve a renovação contratual com o locatário da loja 12 do BT Mall por prazo indeterminado. Vigora o valor mensal de aluguel de R\$ 7.700,00.
- **Renovação contratual - Loja 12:** No mês em questão, houve a renovação contratual com o locatário da loja 12 do BT Mall por prazo indeterminado. Vigora o valor mensal de aluguel de R\$ 7.700,00.
- **Primeiro aluguel - Salas 2401 e 2402:** No mês em questão, o locatário das salas 2401 e 2402 realizou o pagamento do primeiro aluguel, no valor de R\$ 12.500,00.
- **Adiantamento de aluguel- Salas 9001 a 9004, 1001 a 1004, 1101 a 1104 e 1701 a 1704:** No mês em questão, o locatário das salas 9001 a 9004, 1001 a 1004, 1101 a 1104 e 1701 a 1704, realizou o adiantamento do primeiro aluguel no valor de R\$ 77.538,24.
- **Manutenção/reforma:** Ainda neste mês, houve a manutenção da rede frigorígena de uma das lojas do BT Mall. O valor da manutenção foi de R\$ 2.000,00. Esclarecemos que para o pagamento de manutenções, reformas e melhorias, o saldo utilizado é o do fundo "BRL Referenciado" demonstrado na segunda página desta lâmina. Portanto, estes montantes não impactam as distribuições de rendimentos mensais, até que o saldo deste fundo seja zerado.

Quem somos?

Somos uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. Consolidamos a vasta expertise e trackrecord 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: Anna Bheatriz Lemos

E-mail: anna.lemos@hgicapital.com.br

Telefones: (62) 99672-1221 e (62) 3414-7847

Gestor CVM

Miguel Amantéa Abras, CGA

Ato declaratório 15.143, de 04 de Agosto de 2016



Signatory of:



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, conseqüentemente, possíveis variações no patrimônio investido.