



Relatório Gerencial FII BTOWERS (BTWR11)

Janeiro/2022



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
Taxa de Administração: 0,80% a.a.
Taxa de Gestão: 0,70% a.a.
Taxa de Performance: Não há.
Patrimônio Líquido em 31/01/2022: R\$ 87.850.836,63
Cota Patrimonial em 31/01/2022: R\$ 108,56
Cota de Mercado em 31/01/2022: R\$ 106,40
Número de Cotistas em 31/01/2022: 59
Código B3: BTWR11
Código ISIN: BRBTWRCTF004
Pagamento de Rendimentos: 10º dia útil do mês

Tributação: segundo a Lei 11.196/05, pessoas físicas que detêm volume inferior a 10% do total de um fundo com, no mínimo, 50 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

Iniciamos o ano de 2022 com um resultado positivo. Fechamos o primeiro mês do ano com uma rentabilidade de 0,2656% (cota + dividendos).

Os indicadores de adimplência continuam apresentando níveis saudáveis e, conforme pode ser visto na página 10, tivemos um leve aumento no índice de inadimplência, entretanto, tais valores já foram quitados o que implica apenas em um alerta para o mês corrente e nenhum impacto na performance esperada do fundo.

Contamos ainda com o ingresso de um novo locatário no empreendimento. Trata-se de uma empresa que atua no segmento de serviços e soluções agrícolas. Conforme já ressaltado, buscamos locatários que contribuam para a diversificação da nossa carteira de contratos, possibilitando um enfrentamento de todas as assimetrias do mercado imobiliário de forma a não prejudicar a receita esperada.

No que tange distribuição, através do nosso resultado mensal, conseguimos distribuir R\$ 0,2497 de proventos aos cotistas, o que implica em um *Dividend Yield (DY)* de 0,23% para o mês de janeiro. Apesar do resultado estar abaixo do valor distribuído no mês anterior, esse valor segue em consonância aos resultados auferidos em cada início de semestre.

Assim, iniciamos o ano de 2022 sem grandes alertas de inadimplências e com uma ocupação de, aproximadamente, 90% do empreendimento.

* Para mais detalhes sobre a rentabilidade das cotas patrimonial e de mercado, acesse a página 4



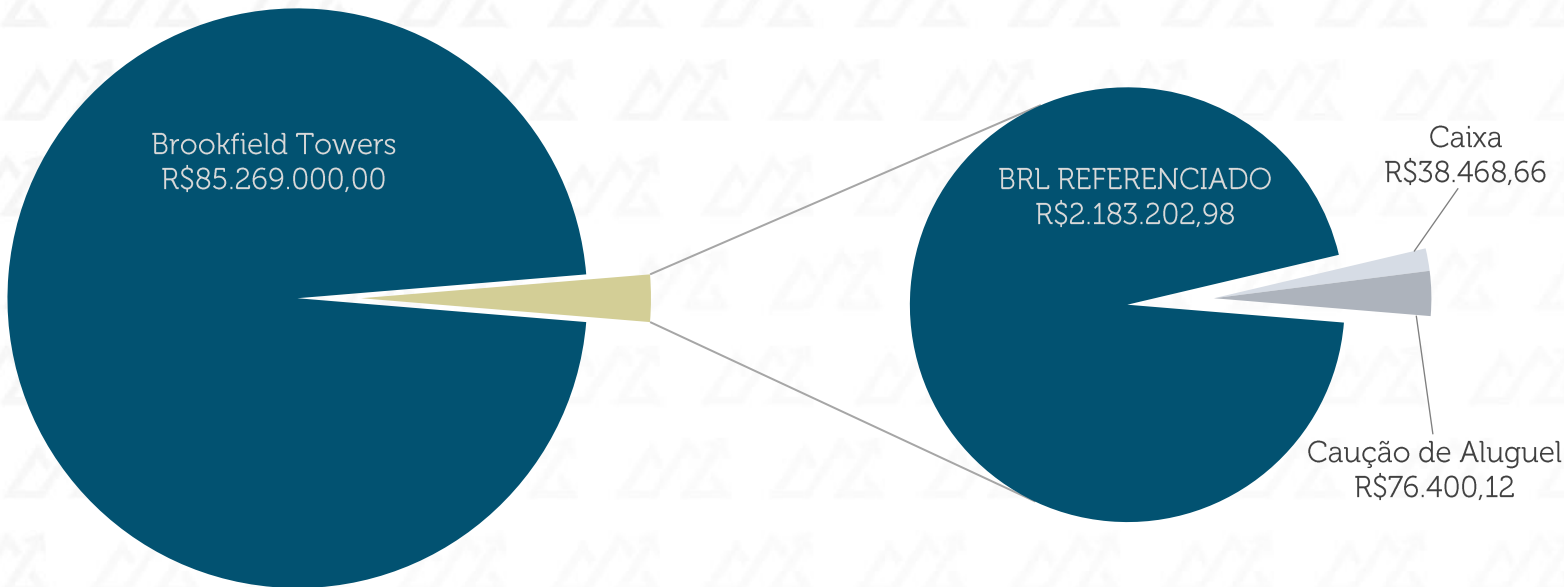
DRE Sintético

	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
Receitas	311.409,88	213.697,03	305.815,41	276.960,78	344.008,11	408.836,71	339.479,71	310.792,16	389.250,83	419.417,11	450.076,56	505.971,88	401.319,28
Receitas de Aluguéis	308.990,55	212.456,48	303.253,43	273.666,49	338.610,84	402.722,95	332.541,06	303.628,41	381.678,67	411.592,31	438.809,32	491.290,87	388.559,30
Receita Financeira	2.419,33	1.240,55	2.561,98	3.294,29	5.397,27	6.113,76	6.938,65	7.163,75	7.572,16	7.824,80	11.267,24	14.681,01	12.759,98
Despesas	-169.061,98	-236.194,56	-215.304,22	-272.894,96	-185.493,79	-328.100,40	-199.724,59	-190.532,03	-203.672,44	-183.851,21	-178.910,34	-174.050,32	-169.677,10
Taxa de Administração	-13.000,00	-24.454,54	-17.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00
Taxa de Gestão	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.336,21	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-12.000,00	-14.307,11	-14.213,86
Condomínio	-131.682,90	-129.663,01	-133.687,79	-127.858,43	-116.058,48	-115.277,54	-113.508,21	-113.364,38	-124.245,61	-92.818,60	-94.511,73	-93.157,79	-93.320,92
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-4.456,85	-6.689,39	-6.177,27	-6.410,61	-6.411,22	-8.250,92	-7.289,91	-8.095,24	-7.119,66	-2.142,87	-16.552,04	-12.500,00	-11.441,43
Comissão (por contrato)	-	-23.275,24	-6.163,20	-63.840,00	-	-119.408,89	-16.626,44	-9.208,80	0,00	-5.176,00	-8.932,72	-7.909,43	-27.138,38
IPTU	-	-26.699,56	-25.781,34	-25.781,34	-23.087,38	-22.625,98	-22.432,18	-22.238,38	-22.238,38	-22.238,38	-22.044,58	-21.457,27	-
Água - Mall	-2.419,48	-2.251,15	-1.926,10	-1.028,69	-1.036,70	-	-1.332,07	-	-	-	-	-	-
Merchandising	-3.100,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-12.302,60	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-20.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Outras Despesas	-2.402,75	-8.732,98	-10.568,52	-13.975,89	-4.900,01	-11.486,43	-4.199,57	-3.625,23	-9.805,79	-3.212,36	-2.869,27	-2.718,72	-1.562,51
Resultado Líquido - Caixa	142.347,90	-22.497,53	90.511,19	4.065,82	158.514,32	80.736,31	139.755,12	120.260,13	185.578,39	235.565,90	271.166,22	331.921,56	231.642,18
Caixa Distribuído	-	-	-	-	-	453.191,03	121.390,46	121.390,46	169.946,64	218.502,82	257.428,70	395.571,03	202.074,65
Cota Patrimonial	106,56	106,63	106,67	106,53	106,72	108,17	108,20	108,19	108,29	108,36	108,37	108,53	108,56
Cota Mercado	-	-	-	-	-	107,10	107,10	106,40	106,40	106,40	106,40	106,40	106,40
P/VPA	-	-	-	-	-	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,98
Cotas:	jan/21	fev/21	mar/21	abr/21	mai/21	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21	dez/21	jan/22
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	809.270
Distribuição por Cota	-	-	-	-	-	0,56	0,15	0,15	0,21	0,27	0,32	0,49	0,25

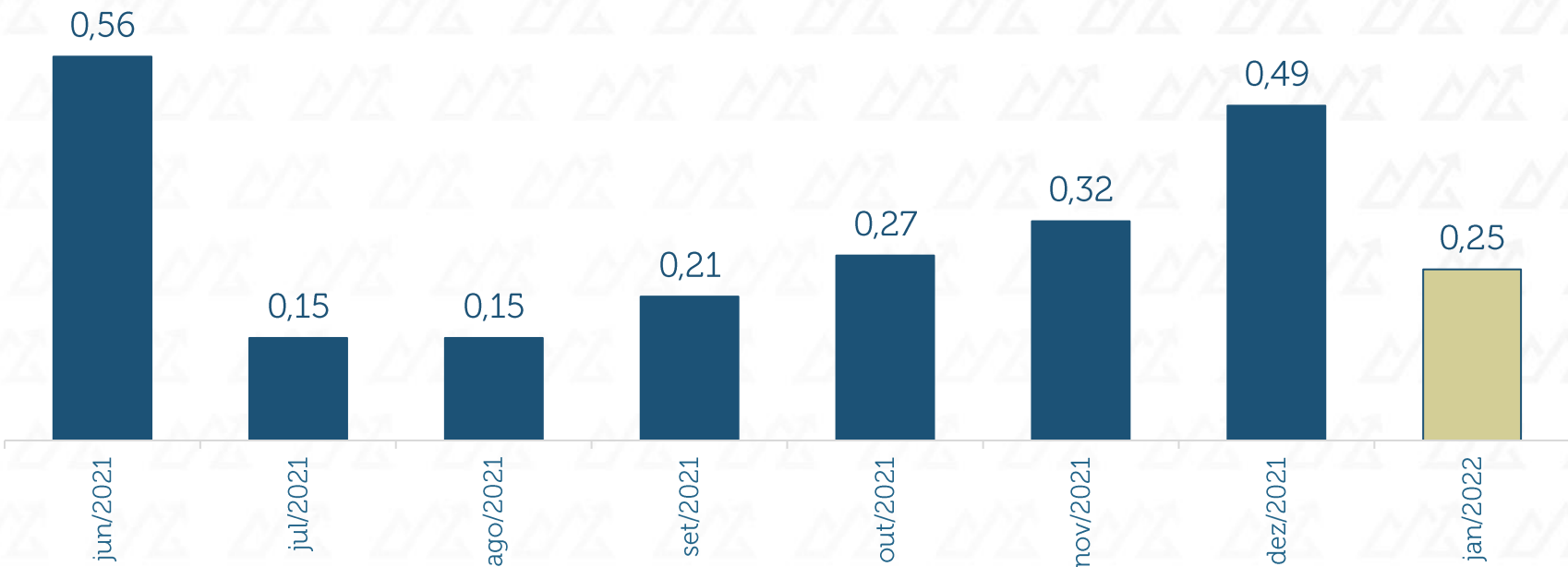
Observação: o resultado líquido de caixa é a soma das Receitas de aluguéis e receita financeira, subtraídos das despesas



Composição da Carteira



Distribuição por Cota (R\$) - últimos 8 meses



Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield* (DY): Histórico

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano
Cota de Mercado (R\$)	-	-	-	-	-	107,1	107,1	106,4	106,4	106,4	106,4	106,4	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-	-	0,36%	-	-0,65%	-	-	-	-	-0,29%
0 Cota Patrimonial (R\$)	-	-	-	-	-	108,17	108,2	108,19	108,29	108,36	108,37	108,53	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	-	-	-	-	-	1,36%	0,02%	-0,01%	0,10%	0,06%	0,01%	0,14%	1,69%
1 Distribuição (R\$)	-	-	-	-	-	0,56	0,15	0,15	0,21	0,27	0,3181	0,4888	2,15
DY mensal	-	-	-	-	-	0,52%	0,14%	0,14%	0,20%	0,25%	0,30%	0,46%	2,03%

Cota de Mercado (R\$)	106,4	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00%
0 Cota Patrimonial (R\$)	108,56	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial	0,03%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,03%
2 Distribuição (R\$)	0,2497	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,25
DY mensal	0,23%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,23%



Regime de Caixa

Receitas - Corporate	
SAGA MALLS (HGI)	15.668,86
IBBA - ITAÚ (URBS)	46.444,64
DANIEL DE PAULA - NexGen (TERA)	21.403,51
VERTENTE (HGI)	10.113,69
ERNESTO BORGES ADVOGADOS (TERA)	10.183,19
BANCO DAYCOVAL (HGI)	10.000,00
UNIÃO QUÍMICA (TERA)	20.402,47
BANCO ABC (HGI)	6.000,00
ALIONI ADVOGADOS (TERA)	5.800,00
ABL PRIME (HGI)	18.000,00
CCB ENGENHARIA (HGI)	30.000,00
ALENCASTRO & FERREIRA ADVOGADOS (HGI)	7.930,70
TETRA PAK (TERA)	7.820,20
PRUDENTIAL (TERA)	37.000,00
TOTVS (HGI)	-
FGZ TREINAMENTOS (HGI)	4.900,00
Receitas - Mall	
IBUSINESS (HGI)	4.704,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO) (HGI)	9.600,00
BARBEARIA VINTAGE (HGI)	5.040,00
SORVETERIA/HERBALIFE (HGI)	4.512,90
RESTAURANTE JAPONÊS (HGI)	7.000,00
UBER (TERA)	37.148,07
NOVA LAVANDERIA (HGI)	3.052,89
OPERAÇÃO DE CAFÉ (HGI)	4.500,00
SALADERIA (HGI)	4.700,00
BURGER ME (HGI)	4.176,00
MULTIPARK (HGI)	20.245,62
CI INTERCÂMBIO (HGI)	3.800,00

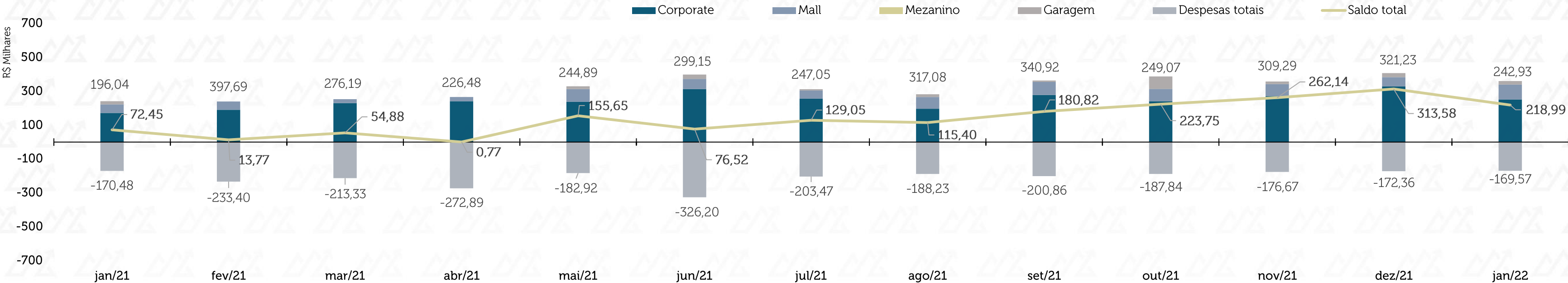
Receitas - Outros	
MULTA DE DISTRATO - SALA 1501 (HGI)	19.500,00
ACORDO BROOKTECH (HGI)	2.500,00
ACORDO STUDIO FAST (HGI)	462,50
JUROS POR ATRASO (HGI)	1.310,16
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL (HGI)	4.289,90
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO (HGI)	350,00

DESPESAS	
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	-20.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS	-75,05
TAXA DE GESTÃO**	-14.213,86
TAXA DE CONDOMÍNIO	-90.744,72
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA*	-11.441,43
COMISSÃO DE LOCAÇÃO*	-27.138,38
MARKETING	-2.000,00
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	-2.576,20
CARTÓRIO	-712,94
ENERGIA ELÉTRICA	-668,82

Resultado	
Receita Operacional	388.559,30
Despesa	-169.571,40



Resultado histórico mensal



Espelho de Locações

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

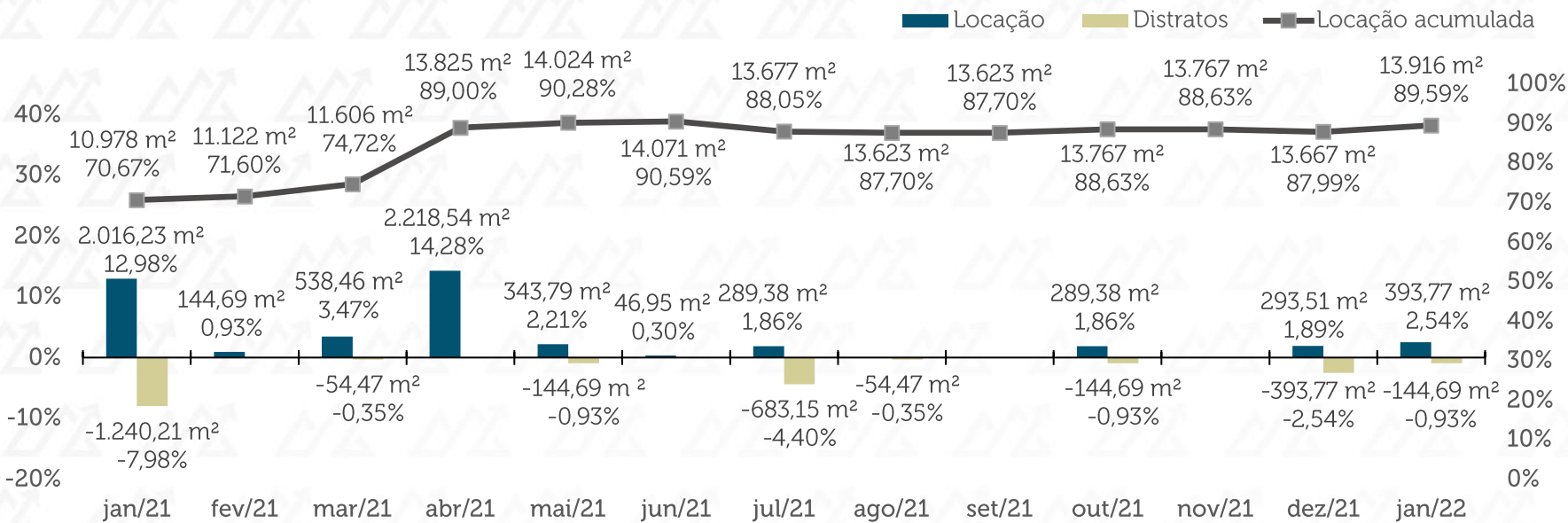
CORPORATE			
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904
1801	1802	1803	1804
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

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	

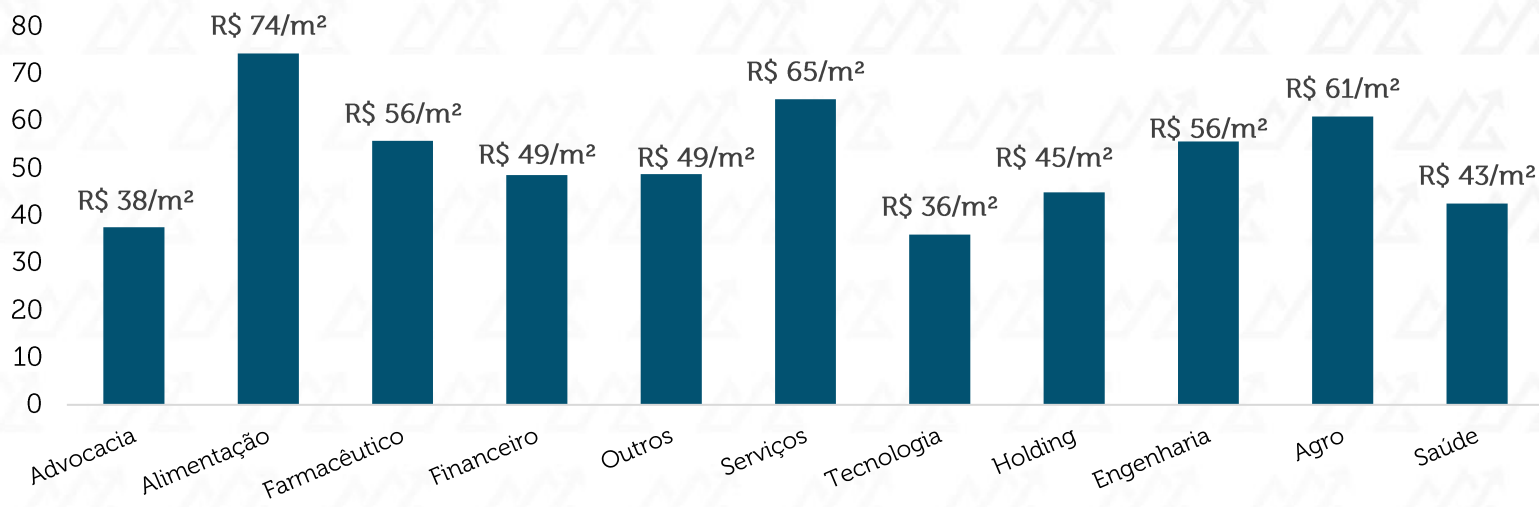
LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA



Evolução das locações



Locação média por segmento

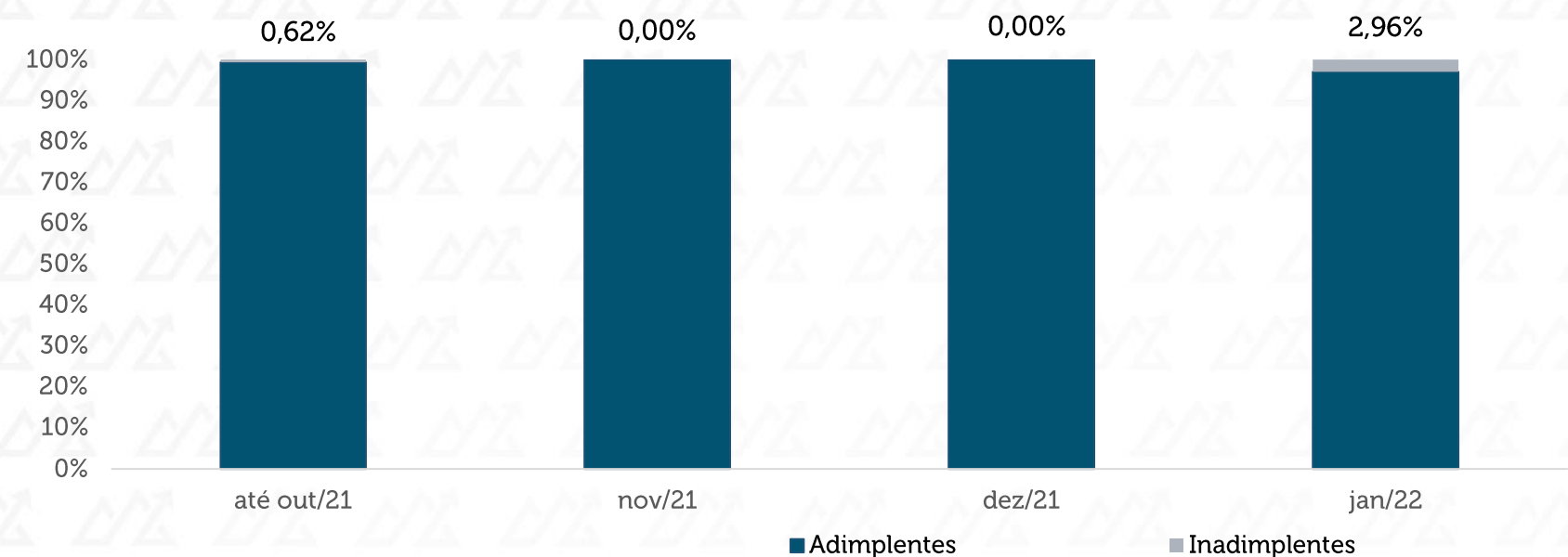


Média das locações

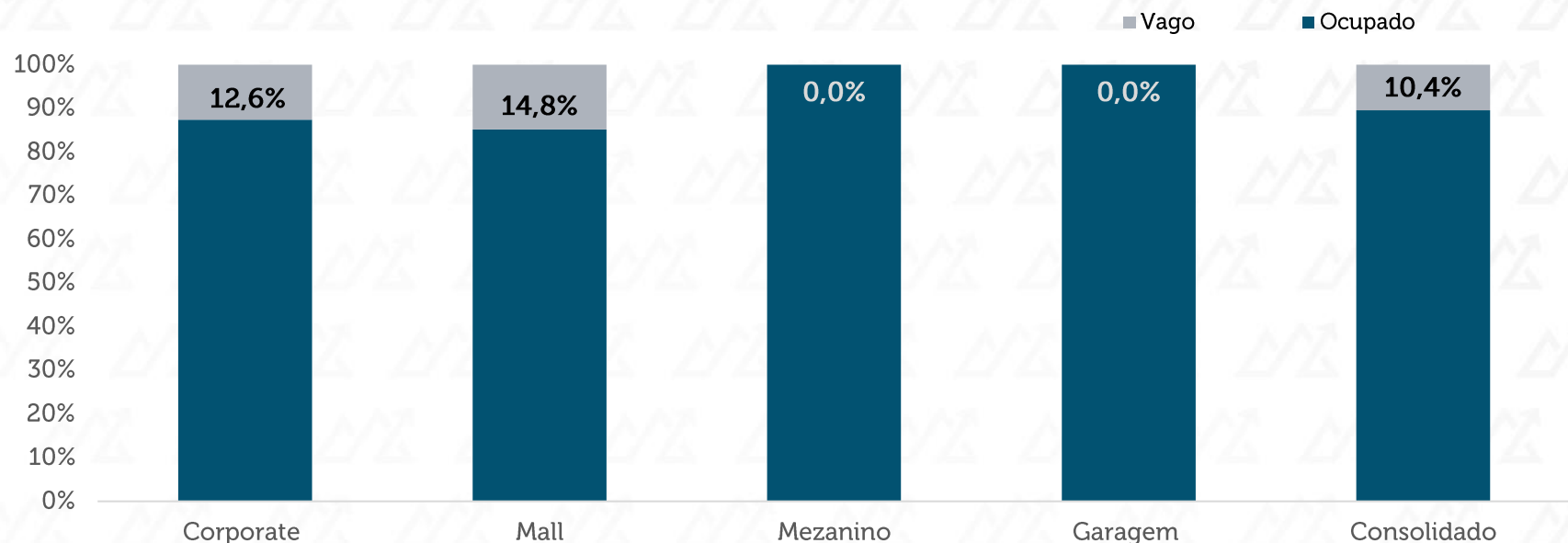




Rastro de Inadimplência



Vacância



Inadimplência Mensal		10.976,00
LOJA 10 - BT MALL		5.176,00
LOJA 12 - BT MALL		5.800,00

Inadimplência Acumulada		30.234,45
LOJA 10 - BT MALL		5.176,00
LOJA 12 - BT MALL		5.800,00
LOJA 10 (ANTERIOR) - BT MALL		19.258,45

Monitoramento de Inadimplência

No mês de Janeiro/22 o FII BTOWERS apresentou uma pequena elevação em seus índices de inadimplência. Entretanto, apesar de ter gerado um alerta, conforme as informações dispostas ao lado, tais inadimplências não geraram nenhum risco de default para o fundo e nem comprometeram o resultado esperado do mesmo. Uma vez que tais inadimplências foram rapidamente quitadas logo na primeira semana de fevereiro/2022.



Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
Alioni Advogados (TERA)	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 5.800,00	fev/22	fev/34
Vertente (HGI)	IPCA	194,97 m²	-	R\$ 10.113,69	mar/22	fev/23
Daniel de Paula - NexGen (TERA)	IGPM	488,48 m²	-	R\$ 21.403,51	nov/22	nov/25
Banco ABC (HGI)	IPCA	148,82 m²	-	R\$ 6.000,00	abr/22	abr/24
Banco Daycoval (HGI)	IGPM	194,97 m²	-	R\$ 10.000,00	ago/22	jul/26
Prudential (TERA)	IGPM/dez	1.076,92 m²	-	R\$ 37.000,00	mar/22	fev/23
União Química (TERA)	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 13.902,47	abr/22	mar/22
Ernesto Borges Advogados (TERA)	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 10.183,19	jul/22	jun/28
Tetra Pak (TERA)	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 7.820,20	jul/22	jun/23
Saga Malls (HGI)	IGPM	293,51 m²	-	R\$ 15.668,86	mar/22	fev/23
IBBA - Itaú (URBS)	IGPM	832,27 m²	-	R\$ 46.444,64	out/22	out/23
ABL Prime (HGI)	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 18.000,00	set/22	ago/24
Alencastro & Ferreira Advogados (HGI)	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 7.930,70	out/22	set/25
CCB Engenharia (HGI)	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 30.000,00	mar/22	fev/26
FGz Treinamentos (HGI)	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 4.900,00	mar/22	fev/24
TBC Soluções (HGI)	IPCA	488,48 m²	-	R\$ 17.585,28	jul/22	mai/26



Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
WB Companies (HGI)	IPCA	144,69 m²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
Salpar (HGI)	IPCA	144,69 m²	abr-22	R\$ 6.500,00	nov/22	out/24
TOTVS (HGI)	IPCA	2.153,84 m²	-	R\$ 77.538,24	mai/22	abr/26
Sinagro (HGI)	IPCA	393,77 m²	-	R\$ 24.000,00	fev/23	jan/25
Clínica de Estética (HGI)	IPCA	293,51 m²	jun-22	R\$ 12.500,00	dez/21	nov/26
Operação de Café (HGI)	IGPM	59,79 m²	-	R\$ 4.500,00	nov/22	mai/25
CI intercâmbio (HGI)	IPCA	46,95 m²	-	R\$ 3.800,00	jun/22	mai/26
Sorveteria/Herbalife (HGI)	IGPM	58,68 m²	-	R\$ 4.512,90	mar/22	fev/24
Nova Lavanderia (HGI)	IGPM	44,38 m²	-	R\$ 3.052,89	set/22	set/24
Restaurante Sabhora (Quilo) (HGI)	IGPM	111,28 m²	-	R\$ 7.700,00	nov/22	-
Restaurante japonês (HGI)	IGPM	56,85 m²	-	R\$ 3.500,00	fev/22	jan/23
Saladeria (HGI)	IGPM	56,85 m²	-	R\$ 4.700,00	set/22	mar/25
iBusiness (HGI)	IGPM	27,80 m²	-	R\$ 2.352,00	jul/22	jul/22
Burger Me (HGI)	IGPM	64,70 m²	-	R\$ 5.176,00	abr/22	out/25
Barbearia Vintage (HGI)	IGPM	92,57 m²	-	R\$ 5.040,00	jul/22	jul/22
Uber (TERA)	IGPM	475,68 m²	-	R\$ 32.960,75	nov/22	out/23
Multipark (HGI)	IPCA	1.697,17 m²	-	Variável	-	jul/22



Principais ocorrências no mês

- ❑ **Aluguel atrasado - Loja 10:** No mês de janeiro/22, o locatário da loja 10 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 5.176,00 em virtude de uma solicitação de negociação. Porém o valor já foi pago integralmente no início de fevereiro e, portanto, a inadimplência está quitada
- ❑ **Aluguel atrasado - Loja 12:** Ainda neste mês, o locatário da loja 12 deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 5.800,00. Porém o valor já foi pago no início de fevereiro e, portanto, a inadimplência está quitada.
- ❑ **Distrato - Sala 1501:** Houve, por parte do locatário, a solicitação de distrato antecipado da Sala 1501. Tal solicitação implicou em multa contratual para o locatário, tendo sido esta paga em uma única parcela no montante de R\$ 19.500,00.
- ❑ **Nova locação – Grupo Sinagro:**
 - Salas 1401 a 1403 – Corporate
 - Valor mensal: R\$ 24.000,00 (R\$61/m²)
 - 36 meses de contrato
 - VGL: R\$ 864.000,00

O grupo Sinagro atua nos segmentos de defensivos, fertilizantes, sementes e originação de grãos e possui 28 unidades de distribuição e 4 unidades de originação e comercialização de grãos.
- ❑ **Aluguel - Loja 1:** No mês em questão, o locatário da loja 1 realizou o pagamento do primeiro aluguel, no valor de R\$ 3.800,00.

❑ **Consultoria Imobiliária:**

- 1201 a 1204 e 1301 a 1304: R\$ 2.200,00
- 1401: R\$ 319,68
- 1402 e 1403: R\$ 667,54
- 1503: R\$ 444,15
- 1504: R\$ 348,00
- 1602 e 1603: R\$ 610,99
- 1604: R\$ 469,21
- 2501 a 2503: R\$ 1.054,97
- Loja 16: R\$ 1.406,89
- Distrato 1401 e 1403: R\$ 3.900,00

❑ **Comissão de locação:**

- 2401 e 2402: R\$ 27.138,38



Quem Somos

Somos uma Boutique de Investimentos, especializada em gestão de investimentos imobiliários e em finanças imobiliárias estruturadas. 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.

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.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital: Anna Bheatriz Lemos

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

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

Gestor CVM

Natan Alves Lopes Barroso, CGA

Ato declaratório 17.755, de 20 de Março de 2020

Conheça a HGI Capital



hgicapital.com.br



@hgicapital



hgicapital



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



Signatory of:





hgicapital.com.br