



Relatório Gerencial
FII BTOWERS
(BTWR11)

Maio/2024



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\$ 91.169.546,88*

Cota Patrimonial : R\$ 112,66*

Cota de Mercado: R\$ 111,00*

Número de Cotistas : 115*

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

Fechamos o mês de maio de 2024 com um resultado dentro das expectativas projetadas, atingindo um DY de 0,54%

Os indicadores de adimplência apresentaram uma alteração no fechamento desse mês. Cerca de R\$ 60,4 mil estão em atraso mas sob uma cobrança ativa com uma previsão de acerto de uma parte ainda em junho/24, mais detalhes podem ser vistos na página 9

Não tivemos ingresso de novo locatário no mês de maio. Entretanto, contamos com a antecipação de alguns aluguéis e o reajuste do indicador de correção monetária incidente, que permitiram a antecipação do fluxo de distribuição do semestre.

Ademais, ainda no mês de maio, tivemos algumas despesas consideráveis, mas previstas, como primeira parcela do laudo de avaliação do empreendimento Brookfield Towers e a taxa CVM – que é a taxa de fiscalização dos mercados de títulos e valores mobiliários, implantada pela Lei 7.940/89.

Assim, através do resultado auferido no mês de maio de 2024, conseguimos realizar R\$ 0,60 de proventos aos cotistas, implicando em um Dividend Yield (DY) anualizado de 6,49%.

HGCAPITAL

Gestor

VORTX

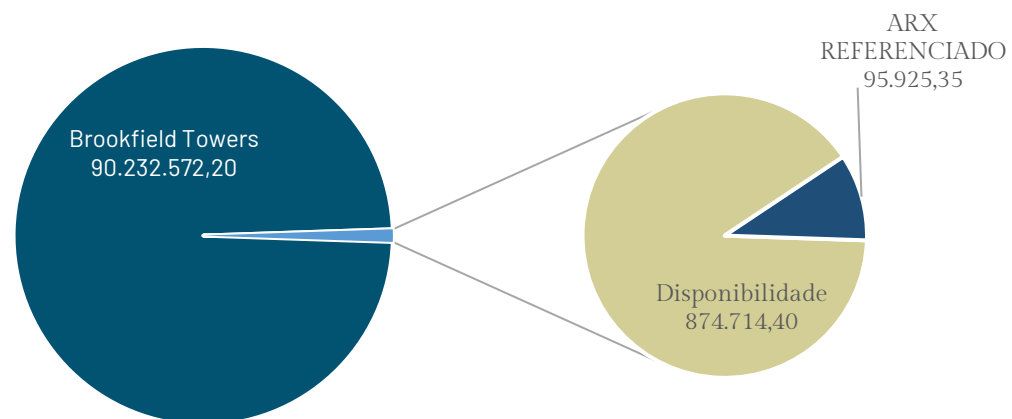
Administrador

DRE Sintético

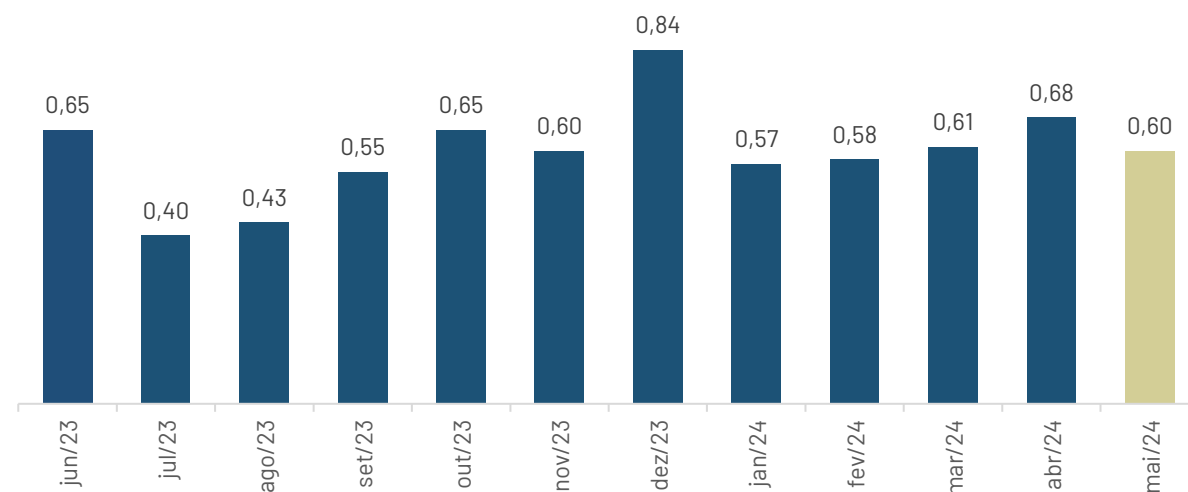
	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
Receitas	639.680,23	680.889,71	617.060,59	624.246,57	705.476,55	647.922,69	763.044,25	664.573,88	686.884,09	777.102,20	799.906,52	671.259,42
Receitas de Aluguéis	632.595,87	675.694,27	615.080,83	620.826,12	698.916,33	641.976,90	757.251,31	658.760,84	682.655,39	772.661,23	794.921,15	666.681,27
Receita Financeira	7.084,36	5.195,44	1.979,76	3.420,45	6.560,22	5.945,79	5.792,94	5.813,04	4.228,70	4.440,97	4.985,37	4.578,15
Despesas	-267.411,51	-208.319,09	-209.042,94	-178.979,84	-211.081,27	-209.297,43	-205.340,70	-175.681,07	-228.325,12	-224.798,11	-234.667,96	-249.000,45
Taxa de Administração	-15.085,40	-9.500,00	-23.740,23	4.479,00	-8.282,17	-13.735,28	-14.023,80	-14.026,60	-14.032,20	-14.032,20	-14.044,80	-14.071,40
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	-10.000,00
Auditoria	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Condomínio	-110.973,17	-108.511,22	-108.573,02	-107.010,70	-122.927,13	-113.849,60	-113.991,64	-113.745,54	-122.688,88	-131.207,96	-139.421,86	-131.756,42
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-37.224,14	-24.075,90	-28.669,76	-25.032,51	-30.133,04	-31.958,98	-26.621,03	-35.163,29	-33.778,57	-34.660,09	-36.683,95	-33.819,92
Comissão (por contrato)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
IPU	-36.800,93	-36.800,93	-36.800,93	-37.043,82	-36.800,93	-36.800,93	-36.800,93	-	-31.503,09	-31.503,04	-31.503,04	-31.503,04
Merchandising	-	-2.000,00	-	-4.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.950,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Outras Despesas	-57.327,87	-17.431,04	-1.259,00	-371,81	-938,00	-952,64	-953,30	-745,64	-14.322,38	-1.394,82	-1.014,31	-25.849,67
Resultado Líquido - Caixa	372.268,72	472.570,62	408.017,65	445.266,73	494.395,28	438.625,26	557.703,55	488.892,81	458.558,97	552.304,09	565.238,56	422.258,97
Caixa Distribuído	526.025,31	323.707,90	347.985,97	445.098,34	526.025,31	485.561,83	679.786,56	463.977,63	469.376,43	493.654,52	550.303,40	485.561,83
Cota Patrimonial	112,59	111,90	111,94	111,96	111,91	111,80	111,65	111,62	111,66	111,73	111,75	112,66
Cota Mercado	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	110,00	109,40	109,40	111,00	111,00	122,22	111,00
P/VPA	0,95	0,96	0,96	0,96	0,96	0,98	0,98	0,98	0,99	0,99	1,09	0,99
Cotas:	jun/23	jul/23	ago/23	set/23	out/23	nov/23	dez/23	jan/24	fev/24	mar/24	abr/24	mai/24
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	0,40	0,43	0,55	0,65	0,60	0,84	0,57	0,58	0,61	0,68	0,60

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

Composição da Carteira



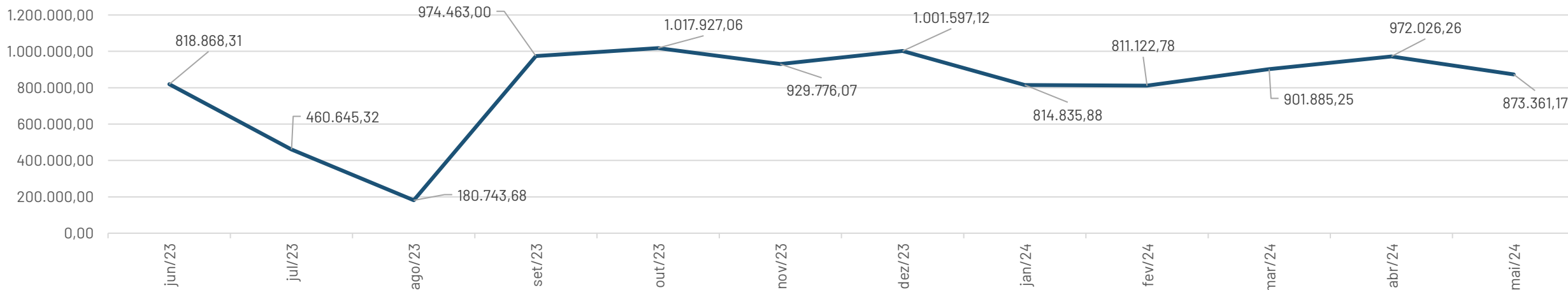
Distribuição por Cota (R\$)



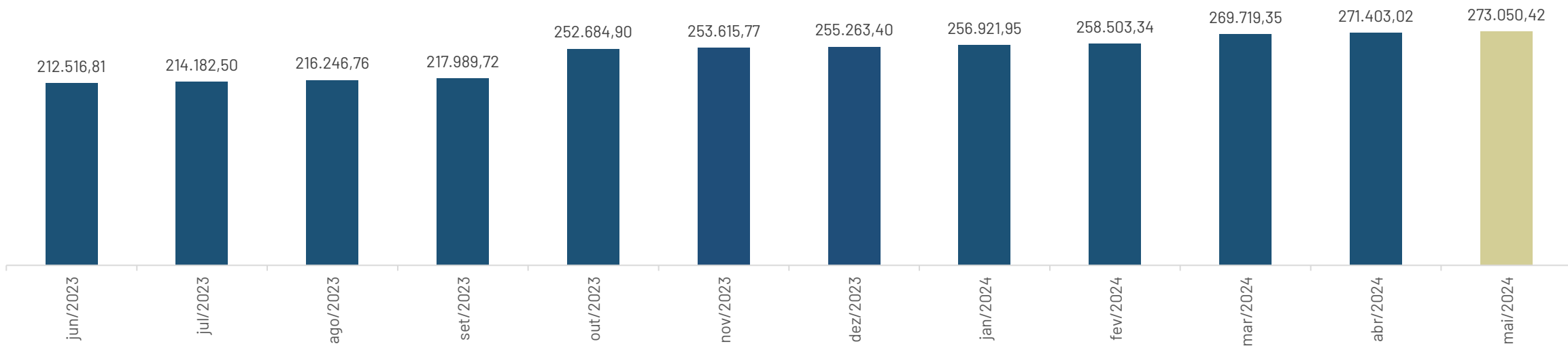
Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield*(DY)

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano
Cota de Mercado (R\$)	105,49	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	107,00	110,00	109,40	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,40%	1,43%	0,00%	0,00%	0,00%	0%	0%	0%	0%	0,00%	2,80%	-0,55%	4,12%
0 Cota Patrimonial (R\$)	112,3	112,5	112,83	112,02	112,00	112,59	111,90	111,94	111,96	111,91	111,80	111,65	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial*	0,26%	0,18%	0,29%	-0,72%	-0,02%	0,53%	-0,61%	0,03%	0,02%	-0,04%	-0,09%	-0,14%	-0,32%
3 Distribuição (R\$)	0,36	0,40	0,47	0,58	0,72	0,65	0,4	0,43	0,55	0,65	0,6	0,84	6,65
DY mensal	0,34%	0,37%	0,44%	0,54%	0,67%	0,61%	0,37%	0,40%	0,51%	0,61%	0,55%	0,77%	6,36%
Cota de Mercado (R\$)	109,40	111,00	111,00	122,22	111,00	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota de Mercado	0,00%	1,46%	0,00%	10,11%	-9,18%	-	-	-	-	-	-	-	1,46%
0 Cota Patrimonial (R\$)	111,62	111,66	111,73	111,75	112,66	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabil. Cota Patrimonial*	-0,03%	0,04%	0,06%	0,02%	0,81%	-	-	-	-	-	-	-	0,90%
4 Distribuição (R\$)	0,57	0,58	0,61	0,68	0,60	-	-	-	-	-	-	-	3,04
DY mensal	0,52%	0,52%	0,55%	0,56%	0,54%	-	-	-	-	-	-	-	2,72%

Variação do saldo de disponibilidades



Evolução do Caução Imobiliário



Observação: Caução imobiliário trata-se de uma garantia fornecida pelos locatários de alguns dos contratos de locação. Ao fim destes contratos, caso o caução não seja exercido, o valor é devolvido ao locatário.

Fluxo de Caixa

RECEITAS - CORPORATE

SALAS 801 A 804 (HGI)	26.194,72
SALAS 901 A 904, 1001 A 1004, 1101 A 1104 E 1701 A 1704 (HGI)	89.594,80
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304 (HGI)	69.950,00
SALAS 1401 A 1403 (HGI)	26.529,65
SALA 1404 (HGI)	9.500,00
SALA 1501 (TERA)	9.000,00
SALAS 1502 E 1503 (TERA)	15.279,00
SALA 1504 (TERA)	7.038,42
SALA 1601 (HGI)	7.254,12
SALAS 1602 E 1603 (TERA)	11.273,22
SALA 1604 (HGI)	9.360,00
SALA 1801 (HGI)	22.451,54
SALAS 1802 E 1803 (HGI)	8.873,92
SALA 1804 (HGI)	8.909,70
SALAS 1901 A 1904 (HGI)	33.778,81
SALAS 2001 A 2004 (HGI)	0,00
SALAS 2101 E 2102 (HGI)	18.290,30
SALA 2103 (HGI)	12.336,99
SALA 2201 A 2203 E 2302 A 2303 (HGI)	110.000
SALA 2301 (HGI)	7.945,34
SALAS 2401 E 2402 (HGI)	13.857,02
SALA 2403 (HGI)	12.578,40
SALAS 2501 A 2503 (TERA)	22.798,16
SALAS 2601 A 2603 (HGI)	20.297,94
SALA 2701 (HGI)	9.728,73
SALA 2702 (HGI)	10.500,00
SALA 2703 (HGI)	11.446,18

RECEITAS - OUTROS

RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	7.091,39
REEMBOLSO	2.000,00
JUROS POR ATRASO	2.786,11
OUTRAS RECEITAS	0,00

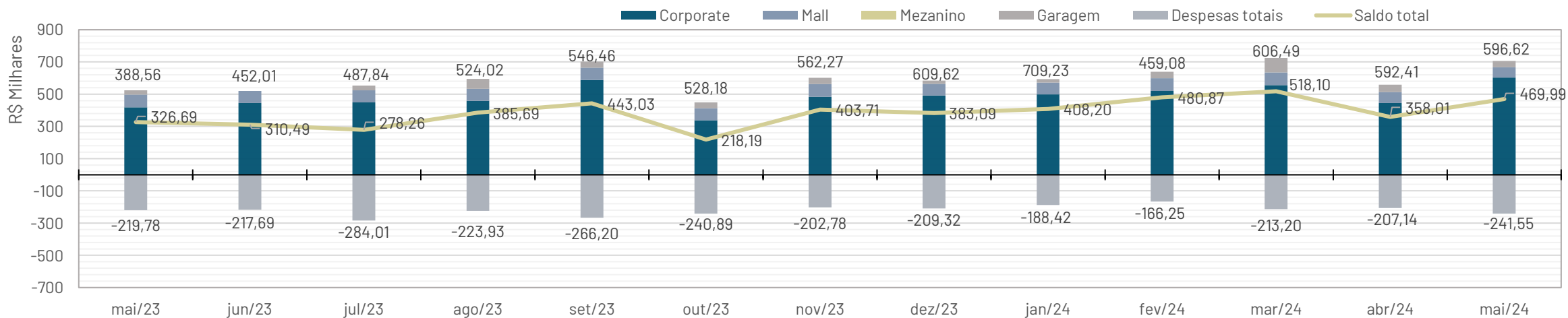
RECEITAS - MALL

LOJA 1 (HGI)	4.261,54
LOJA 8 (HGI)	4.777,65
LOJA 11 (HGI)	3.865,84
LOJA 12 (HGI)	8.547,34
LOJA 14 (HGI)	5.103,73
LOJA 20 (HGI)	3.240,00
LOJA 21 (HGI)	50.000,00
GARAGEM (HGI)	50.465,66

DESPESAS

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (VORTX)	-14.110,76
TARIFAS BANCÁRIAS	-350,00
TAXA DE GESTÃO (HGI)	-10.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	-131.756,42
IPTU	-31.503,04
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (HIGH CONSULTORIA)	-19.398,02
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	-5.421,90
CONSULTORIA COMERCIAL	-7.000,00
SERVIÇO DE GESTÃO - SAL	-2.000,00
MERCHANDISING	-2.000,00
OUTRAS DESEPEPESAS - TAXA CVM	-20.238,66
OUTRAS DESEPEPESAS - LAUDO DE AVALIAÇÃO	-5.226,65

Resultado histórico mensal



Espelho de Locações

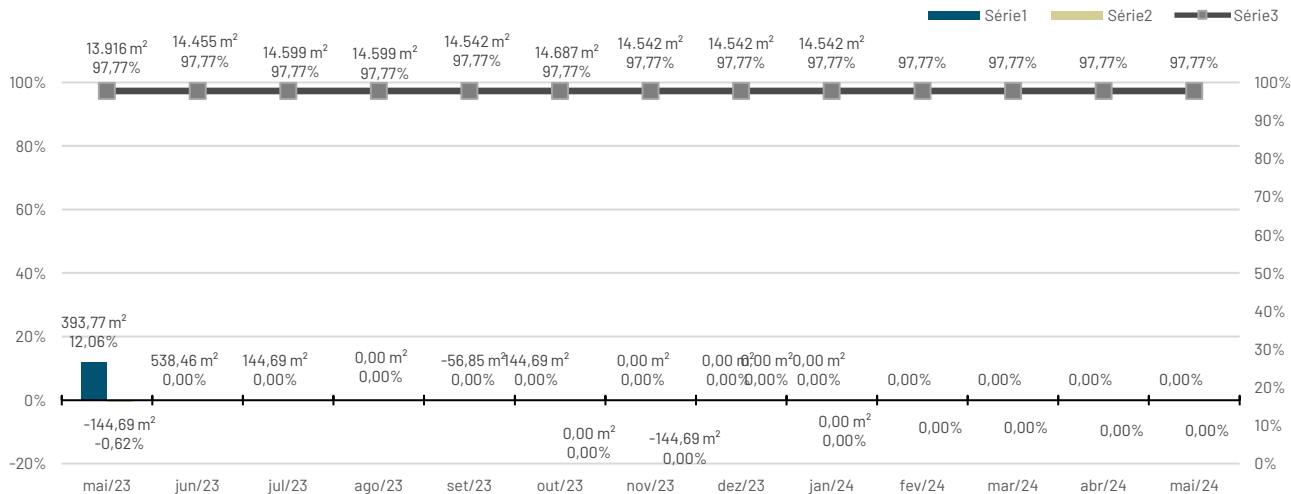
CORPORATE			
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904
1801	1802	1803	1804
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

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

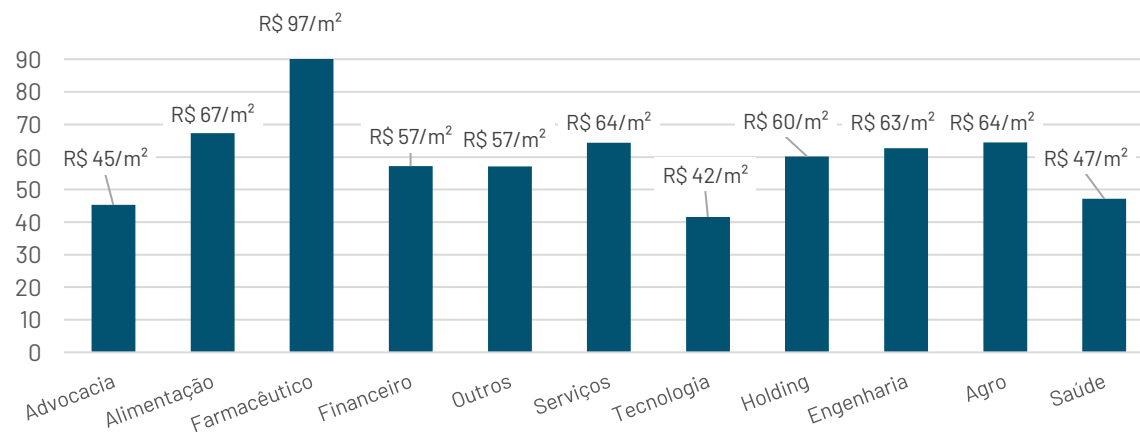
MALL		
LOJA 1	LOJA 12	LOJA 11
LOJA 07	LOJA 13	LOJA 17
LOJA 8	LOJA 14	LOJA 20
LOJA 9	LOJA 15	LOJA 21
LOJA 10		

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

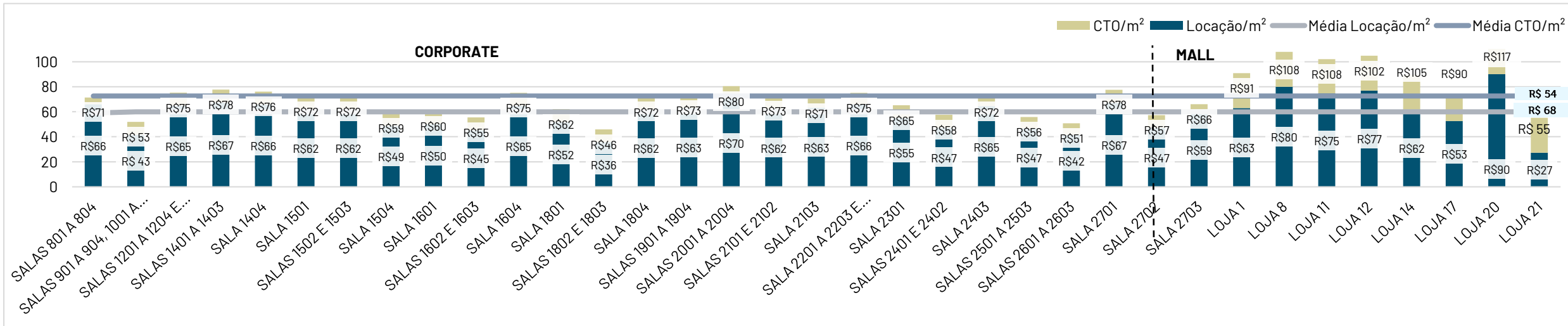
Evolução das locações



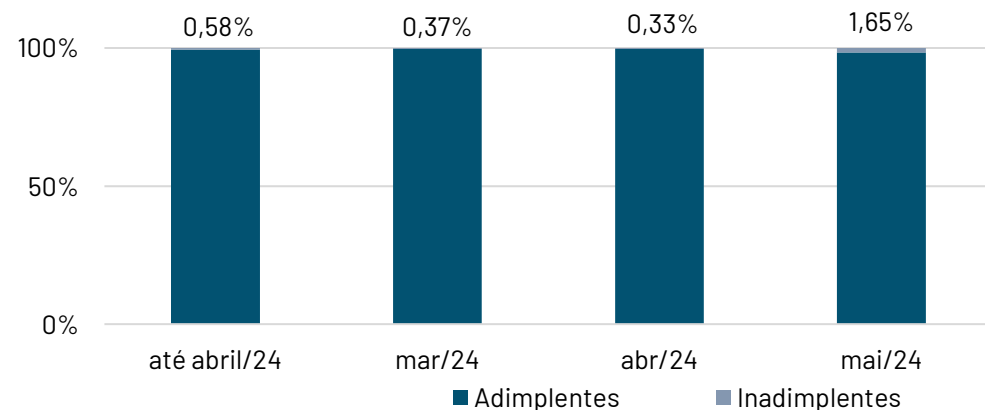
Locação média por segmento (R\$/m²)



Média das locações



Rastro de Inadimplência



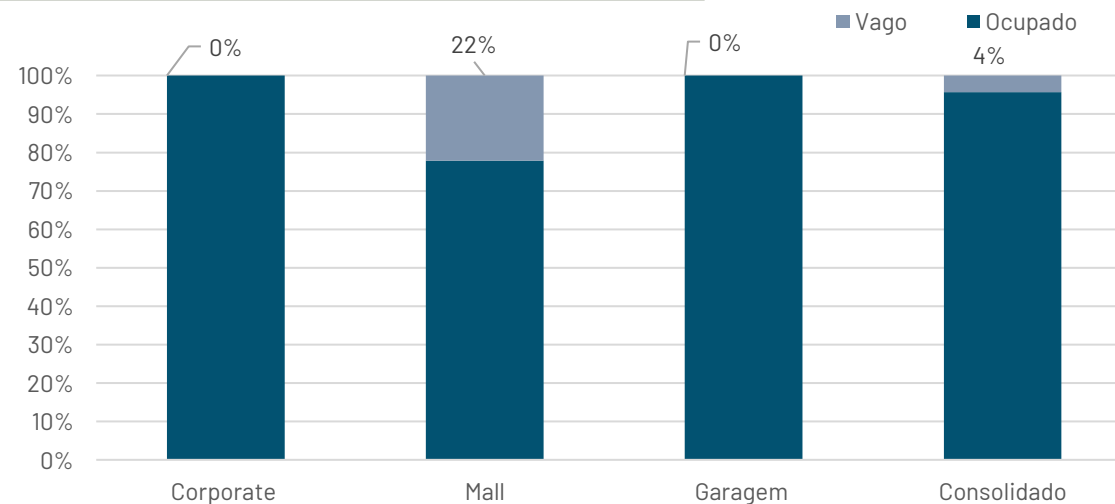
INADIMPLÊNCIA MENSAL -10.794,22

SALA 1801	-7.483,68
LOJA 11	-3.310,54

INADIMPLÊNCIA ACUMULADA -60.459,52

SALA 1801	-7.483,68
LOJA 11	-10.826,47
LOJA 10 (ANTIGA LOCATÁRIA)	-34.589,37
LOJAS 2 E 3 (ANTIGA LOCATÁRIA)	-7.560,00

Vacância



Monitoramento de Inadimplência

No mês de Maio/24 o FII BTOWERS apresentou uma inadimplência de, aproximadamente, R\$ 10.794,22 (dez mil e setecentos e noventa e quatro reais), considerando a locação que deixaram o aluguel em aberto neste mês. A sala 1801 e a loja 11 estão em cobrança ativa com o escritório jurídico.

Lojas 2, 3 e 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\$ 26.194,72	-	ago/24
SALAS 9° 10° 11° e 17°	IPCA	2.153,84 m ²		R\$ 92.900,85	mai/25	abr/26
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304	IGPM/dez	1.076,92 m ²		R\$ 69.950,00	-	fev/25
SALAS 1401 A 1403	IPCA	393,77 m ²		R\$ 26.529,65	-	jan/25
SALA 1404	IGPM	144,69 m ²		R\$ 9.500,00	fev/25	fev/27
SALA 1501 (TERA)	IGPM	144,69 m ²		R\$ 9.000,00	out/24	fev/25
SALAS 1502 E 1503 (TERA)	IGPM	249,08 m ²		R\$ 15.279,00	-	fev/25
SALA 1504 (TERA)	IGPM	144,69 m ²		R\$ 7.038,42	fev/25	fev/34
SALA 1601	IPCA	144,69 m ²		R\$ 7.254,12	-	out/24
SALAS 1602 E 1603 (TERA)	IGPM	249,08 m ²		R\$ 11.273,22	jul/24	jul/28
SALA 1604	IGPM	144,69 m ²		R\$ 9.360,00	jul/24	jun/26
SALA 1801	IPCA	144,69 m ²		R\$ 7.483,68	jun/24	jun/27
SALAS 1802 E 1803	IGPM	249,08 m ²		R\$ 8.873,92	out/24	set/25
SALA 1804	IPCA	144,69 m ²		R\$ 8.909,70	nov/24	nov/25
SALAS 1901 A 1904	IGPM	538,46 m ²		R\$ 33.778,81	Mar/25	fev/26
SALAS 2001 A 2004	IPCA	538,46 m ²		R\$ 37.800,00	-	jan/25

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
SALAS 2101 E 2102	IGPM	293,51 m ²		R\$ 18.290,30	-	mai/25
SALA 2103	IPCA	194,97 m ²		R\$ 12.336,99	-	mai/25
SALAS 2201 A 2203 E 2302 A 2303	IGPM	832,27 m ²		R\$ 55.000,00	out/24	out/28
SALA 2301	IPCA	144,69 m ²		R\$ 7.945,34	-	fev/25
SALAS 2401 E 2402	IPCA	293,51 m ²		R\$ 13.857,02	dez/24	nov/26
SALA 2403	IPCA	194,97 m ²		R\$ 12.578,40	nov/24	nov/26
SALAS 2501 A 2503 (TERA)	IGPM	488,48 m ²		R\$ 22.798,16	nov/24	nov/25
SALAS 2601 A 2603	IPCA	488,48 m ²		R\$ 20.297,94	jul/24	mai/26
SALA 2701	IPCA	144,69 m ²		R\$ 9.728,73	set/24	set/26
SALA 2702	IPCA	148,82 m ²		R\$ 10.500,00	abr/25	abr/27
SALA 2703	IPCA	194,97 m ²		R\$ 11.446,18	ago/24	jul/26
LOJA 1	IPCA	46,95 m ²		R\$ 4.261,54	jun/24	out/24
LOJA 8	IGPM	59,79 m ²		R\$ 4.777,65	nov/24	mai/25
LOJA 11	IGPM	44,38 m ²		R\$ 3.310,54	-	set/24
LOJA 12	IGPM	111,28 m ²		R\$ 8.547,34	nov/24	-
LOJA 14	IGPM	56,85 m ²		R\$ 5.103,73	set/24	mar/25
LOJA 20	IPCA	27 m ²		R\$ 3.240,00	Dez/24	Dez/27
LOJA 21	IPCA	1.838,29 m ²		R\$ 50.000,00	mai/24	mai/34
GARAGEM	IPCA	1.697,17 m ²		Variável	-	jul/26

Principais ocorrências no mês

- ❑ **Aluguel atrasado – Sala 1801:** Neste mês o locatário da sala 1801, deixou de realizar o pagamento do seu aluguel no montante de R\$ 7.483,68 referente ao vencimento de maio. Porém, realizou o pagamento dos valores em abertos referentes aos meses de fevereiro, março e abril. Dessa forma a nova inadimplência acumulada está em R\$ 7.483,68, estando em cobrança ativa com o escritório jurídico.
- ❑ **Aluguel atrasado – Loja 11:** Neste mês o locatário da loja 11, deixou de realizar o pagamento do seu aluguel no montante de R\$ 3.310,54 referente ao vencimento de maio. Porém, realizou o pagamento dos valores renegociados com o escritório jurídico de cobrança no montante de R\$ 3.865,84, .Dessa forma a nova inadimplência acumulada está em R\$ 10.826,47 , estando em cobrança ativa com o escritório.
- ❑ **Aluguel – Sala 2201 a 2203 e 2302 e 2303:** Nesse mês, o locatário das salas supracitadas apresentou os comprovantes de pagamentos dos valores que se encontravam em aberto no mês anterior, os quais foram verificados, portanto não possui nenhum valor em aberto.
- ❑ **Aluguel – Salas 2001 a 2004:** Neste mês o locatário das salas 2001 a 2004, deixaram de realizar o pagamento do aluguel no valor de R\$ 37.800,00. Porém no mês anterior realizou o adiantamento de uma parcela, portanto não está inadimplente.
- ❑ **Reajuste contratual – Salas 901 a 904, 1001 a 1004, 1101 a 1104 e 1701 a 1704:** Neste mês realizou-se o reajuste do contrato das referidas salas, considerando a movimentação do índice pactuado no contrato – IPCA – alterou-se o valor do aluguel de R\$ 89.594,80 para R\$ 92.900,85.
- ❑ **Consultoria Imobiliária (Tera Imobiliária):**
 - 1502 e 1503: R\$ 916,74
 - 1501: R\$ 540,00
 - 1504: R\$ 422,31
 - 1602 e 1603: R\$ 676,39
 - 2501 a 2503: R\$ 1.367,89
 - Loja 17: R\$ 1.498,57



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

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.

Relacionamento com Investidores

RI da HGI Capital

E-mail: ri@hgicapital.com.br

Telefone: (62) 3414-78307

Gestor CVM

João Victor Gonçalves, CGE

Ato declaratório 21.051, de 19 de Julho de 2023

Conheça a HGI Capital

 hgicapital.com.br

 @hgicapital

 hgicapital



Av. Dep. Jamel Cecílio, nº 3455 -
Jardim Goiás, Goiânia - GO, 74810-
180, Sala 2705

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.



Signatory of:





HGI CAPITAL