



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Novembro/2021



hgicapital.com.br

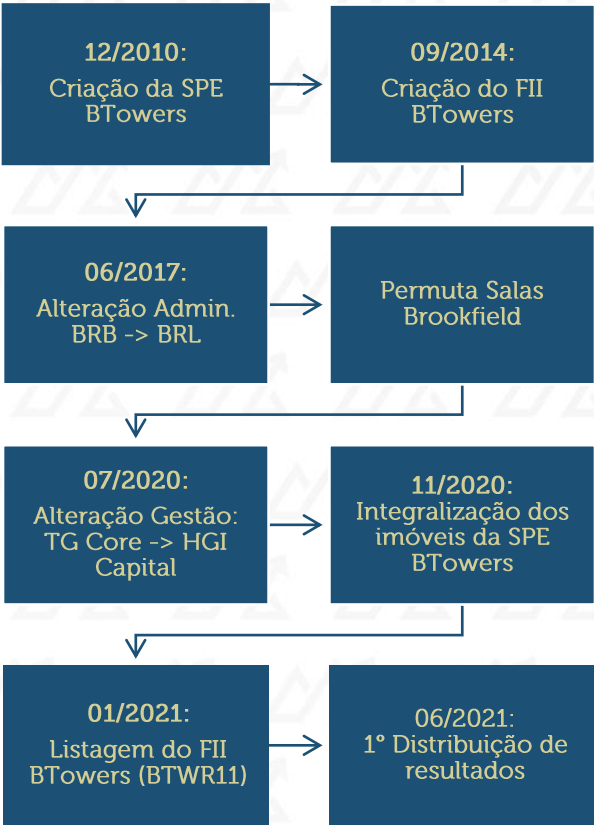
Sobre o Fundo

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\$ 87.703.705,42
Valor da Cota Patrimonial: R\$ 108,37
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 novembro prosseguimos com nosso marco positivo do mês passado, de manter menos de 1% de inadimplência, tanto em valores mensais como acumulados. Reiteramos que esse valor é um dos menores de toda a história do fundo, e reflete todo o trabalho que vem sendo feito ao longo dos últimos meses pela gestão da HGI Capital..

Ainda no mês em questão tivemos o reajuste de 5 contratos do empreendimento, pelo IGP-M. Isso representa uma elevação média de aproximadamente 20% no valor de aluguel recebido das salas citadas (conferir página 7).

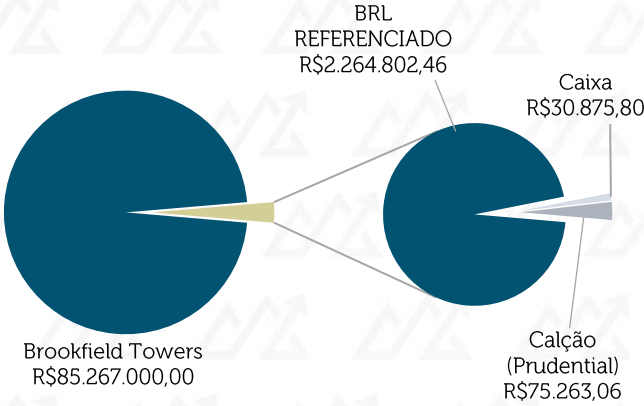
Tivemos ainda o ingresso de um novo locatário no empreendimento, trata-se de uma empresa que atua no meio de serviços digitais. A sua entrada na carteira do fundo diversifica a nossa composição de contratos, o que possibilita um enfrentamento de todas as

assimetrias do mercado imobiliário sem prejudicar a receita esperada. Além de todos os eventos de reversão de inadimplência e reajustes que tivemos ao longo do mês, também temos uma parcela de lucros de meses passados que não haviam sido distribuídos, e serão distribuídos em novembro e dezembro. Com isso, a distribuição de dividendos no mês será de R\$ 0,3181 por cota.

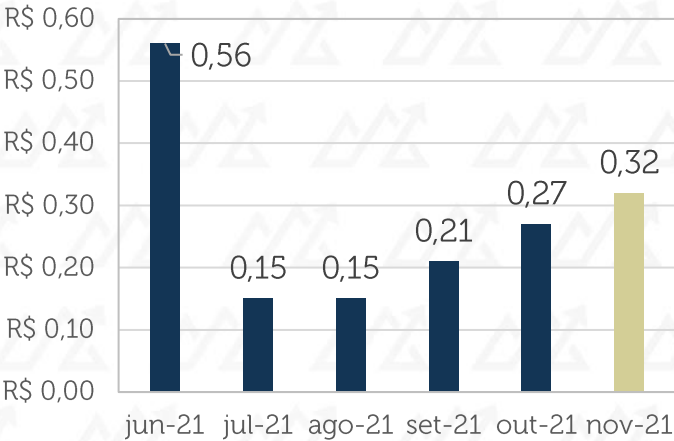
Retabilidade da Cota Patrimonial

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	-	3,36

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Janela móvel de 6 meses

DRE	jun/21	jul/21	ago/21	set/21	out/21	nov/21
Receita	408.837	323.453	296.237	389.251	419.417	450.077
Receitas de Aluguéis	402.723	317.096	289.487	381.679	411.592	438.809
Receita Financ.	6.114	6.357	6.750	7.572	7.825	11.267
Despesa	-328.100	-199.740	-190.064	-200.856	-183.851	-178.910
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Taxa de Gestão	-12.000	-12.336	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
Auditoria	0	0	0	-6.263	-6.263	0
Condomínio	-115.278	-113.508	-113.364	-124.246	-92.819	-94.512
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-8.251	-7.290	-17.304	-7.125	-2.143	-16.552
Comissão (por contrato)	-119.409	-16.376	0	0	-5.176	-8.933
IPTU	-22.626	-22.432	-22.238	-22.238	-22.238	-22.045
Água - Mall	0	-1.332	0	0	0	0
Merchandising	-12.303	-2.000	-2.000	-2.000	-20.000	-2.000
Outras Despesas	-11.486	-4.465	-3.158	-6.984	-3.212	-2.869
Taxa CVM	-2.037	-2.036	-1.851		-1.909	-1.909
Taxa ANBIMA	-323	-307	-307		-330	-331
Laudo de Avaliação	-6.450	0	0	-6.450		
Cartório	0	0	0		-372	
B3	-2.374	0	0			
Impostos	0	0	0			
Energia	-6.748	-1.747	-547	-437	-454	-515
Come-Cotas	0	0	0			
Outros	-197	-250	-339		-55	
Advogados	0	0	0			
Tarifas Bancárias	-105	-125	-114	-97	-91	-114
Resultado Líquido - Caixa	80.736,31	123.712,89	106.172,53	188.394,91	235.565,90	271.166,22

Resultado de Novembro/2021 (Regime de Caixa)

Ativo

CORPORATE

SAGA MALLS	R\$	15.668,86
IBBA - ITAU	R\$	46.444,64
DANIEL DE PAULA - NexGen	R\$	21.403,51
VERTENTE	R\$	10.113,69
LHX	R\$	16.453,56
ERNESTO BORGES ADVOGADOS	R\$	10.183,19
BANCO DAYCOVAL	R\$	10.000,00
UNIAO QUIMICA	R\$	13.902,47
BANCO ABC	R\$	6.000,00
ALIONI ADVOGADOS	R\$	5.800,00
ABL PRIME	R\$	20.177,20
CCB ENGENHARIA	R\$	30.000,00
ALENCASTRO & FERREIRA ADVOGADOS	R\$	7.930,70
TETRA PAK	R\$	7.820,20
PRUDENTIAL	R\$	37.000,00
SALPAR	R\$	7.642,93
FGz	R\$	4.900,00

MALL

IBUSINESS	R\$	2.352,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO)	R\$	7.700,00
BARBEARIA VINTAGE	R\$	5.040,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$	4.512,90
RESTAURANTE JAPONES	R\$	3.500,00
UBER	R\$	28.773,43
NOVA LAVANDERIA	R\$	5.568,63
OPERAÇÃO DE CAFÉ	R\$	4.065,72
SALADERIA	R\$	4.700,00
BURGER ME	R\$	5.176,00
MULTIPARK	R\$	14.662,76

OUTROS

ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$	462,50
MULTA DE DISTRATO - Salas 2001 a 2004	R\$	67.845,96
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	2.558,47
ACORDO BROOKTECH	R\$	2.500,00
ACORDO DANÇARTE	R\$	2.000,00
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO	R\$	5.950,00

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$	20.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS	R\$	113,79
TAXA DE GESTÃO	R\$	12.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$	91.984,21
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$	7.236,04
Salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304	R\$	2.220,00
Sala 1401 - LHX	R\$	667,54
Salas 1402 e 1403 - LHX	R\$	319,68
Salas 1502 e 1503	R\$	390,00
Sala 1504	R\$	348,00
Salas 1602 e 1603	R\$	610,99
Sala 1604	R\$	469,21
Salas 2501 a 2503	R\$	1.054,97
Loja 16 - UBER	R\$	1.155,65
COMISAO MNETTO	R\$	10.748,72
COMISAO TERA	R\$	6.500,00
GESTAO DO MALL - ABL PRIME	R\$	1.000,00
IPTU	R\$	22.044,58
CONSUMO DE AGUA - MALL	R\$	2.527,52
DESPESA ENEL	R\$	515,48
MERCHANDISING	R\$	2.000,00

Receita Operacional	R\$	438.809,32
Despesas	R\$	176.670,34
Resultado	R\$	262.138,98

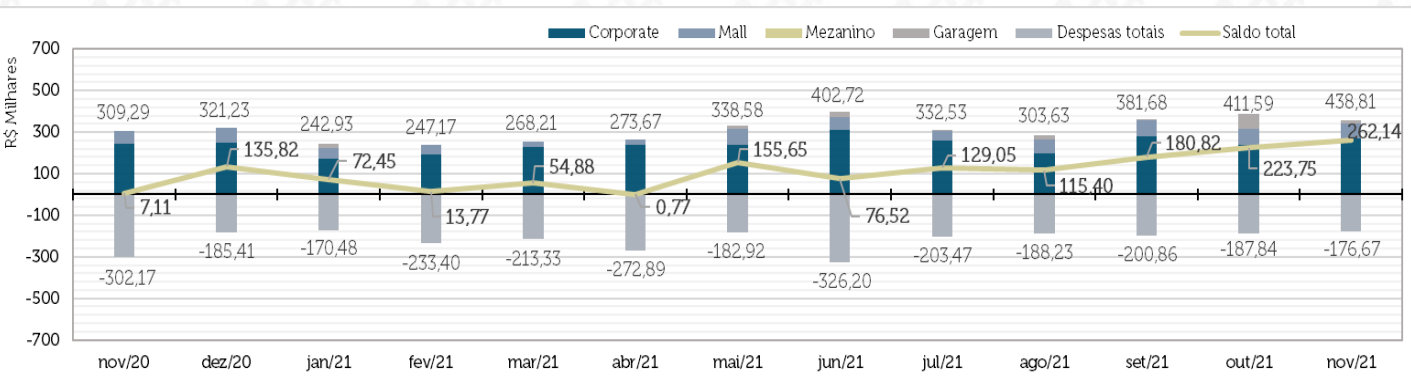
Inadimplência Mensal

- Não houve inadimplência no mês de novembro/21

Inadimplência Acumulada

LOJA 10 - BT MALL	R\$	24.258,45
LOJA 17 - BT MALL	R\$	4.000,00
Total	R\$	28.258,45

Resultado Mensal*

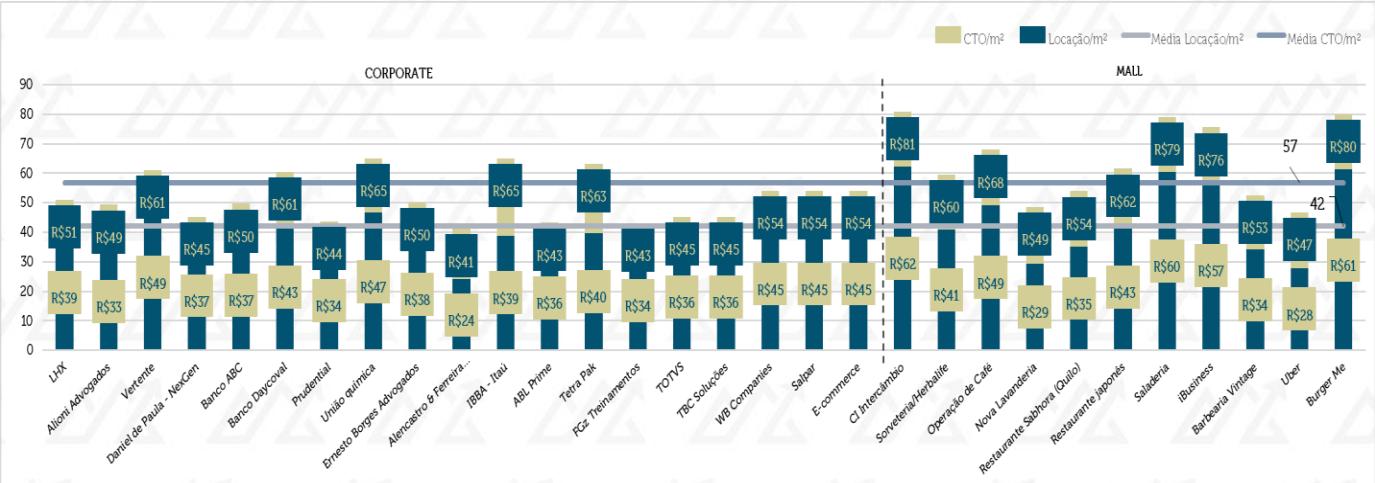


* Os resultados dos meses de setembro/20 a novembro/20 foram impactados pelos custos da integralização dos imóveis da SPE.

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\$ 17.582,77	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
LHX	IGPM	393,77 m²	-	R\$ 16.453,56	nov/21	nov/27
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	nov-21	R\$ 77.538,24	mai/22	abr/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\$ 4.065,72	nov/22	mai/25
CI intercâmbio	IPCA	46,95 m²	nov-21	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/21	-
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\$ 28.773,43	nov/22	out/23
Multipark	IPCA	1.697,17 m²	-	Variável	-	jul/22

Média das Locações



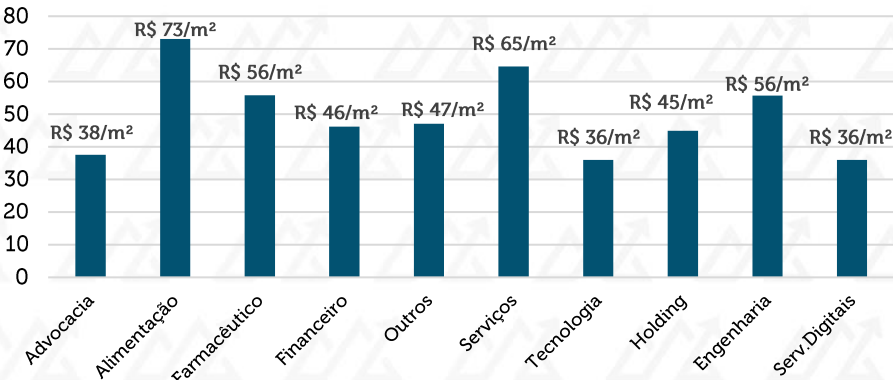
Espelho de Locações

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

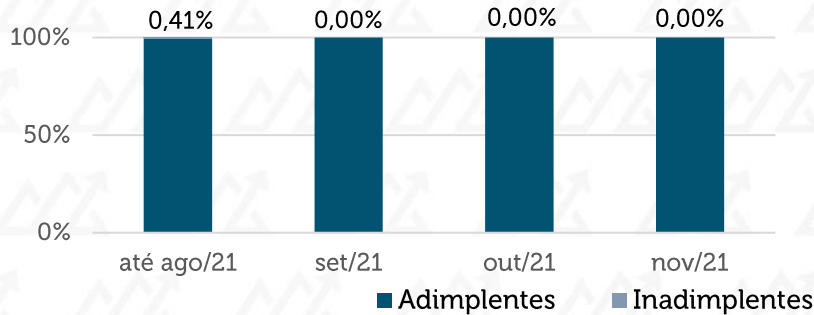
MALL			
LOJA 1	LOJA 7	LOJA 13	LOJA 17A
LOJA 2	LOJA 8	LOJA 14	LOJA 17B
LOJA 3	LOJA 9	LOJA 15	LOJA 18
LOJA 4	LOJA 10	LOJA 16	LOJA 19
LOJA 5	LOJA 11	LOJA 17	LOJA 20
LOJA 6	LOJA 12	LOJA 17C	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

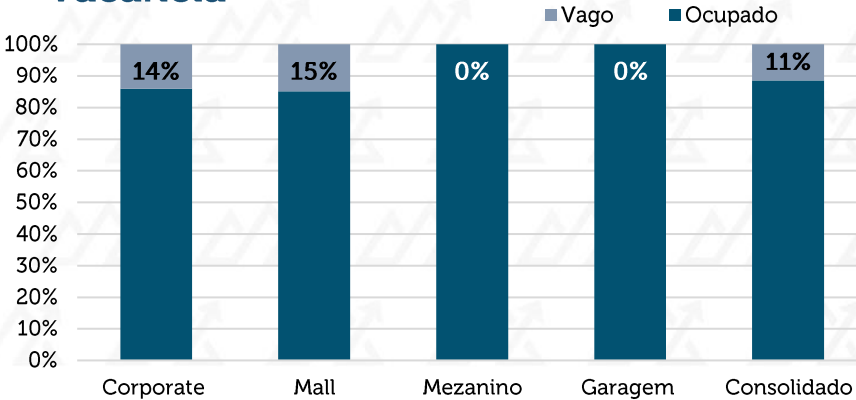
Locação Média por Segmento



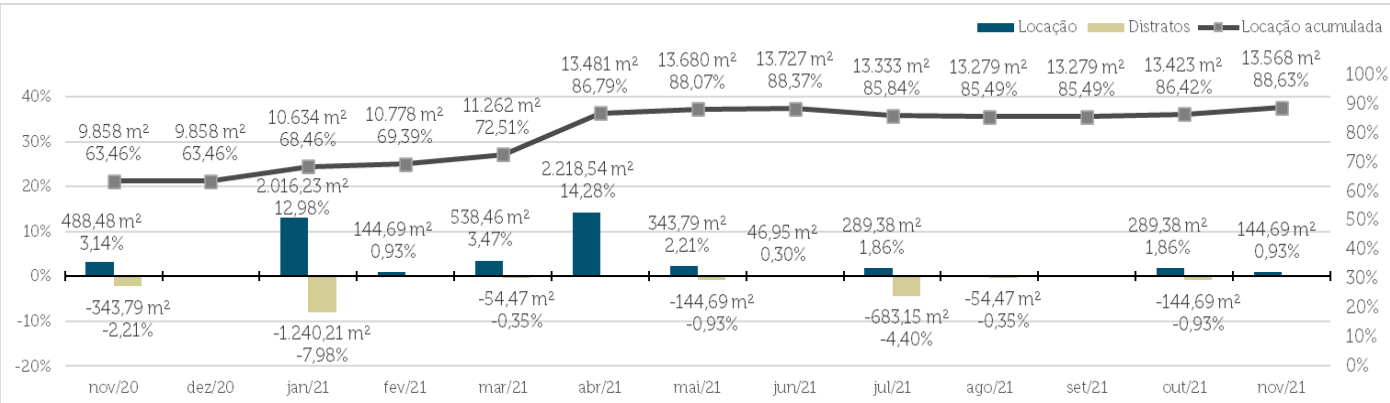
Rastro de Inadimplência



Vacância



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

- **Escalonamento e reajuste de aluguel – Salas 1802 e 1803:** Conforme previsto em contrato, houve o escalonamento no aluguel das salas 1802 e 1803 em novembro, juntamente com o reajuste contratual do mesmo. Vigorava o valor de R\$ 5.977,92, agora atualizado para R\$ 7.930,70 até o próximo escalonamento/reajuste. O aumento total de receita com este contrato foi de aprox. 32%.

- **Reajuste Contratual – Salas 2201 a 2203, 2302 e 2303:** Houve o reajuste contratual por IGP-M no valor de 21,73%, sobre o montante do aluguel do locatário das salas 2201 a 2203, 2302 e 2303. Vigorava o valor de R\$ 38.150,23, agora atualizado para R\$ 46.444,64 até o próximo reajuste.

- **Reajuste Contratual – Salas 801 a 803:** Houve o reajuste excepcional de 13,76% aprovado em comitê, que deveria ter ocorrido no mês de out/21, no valor do contrato de aluguel do locatário das salas 801 a 803. Vigorava o valor de R\$ 15.822,80, agora atualizado para R\$ 18.000,00 até o próximo reajuste. Ainda, o locatário realizou o pagamento da diferença do novo valor reajustado, referente ao mês de out/21. A demora neste reajuste ocorreu em virtude das negociações que foram solicitadas pelo locatário à época.

- **Reajuste Contratual – Salas 2501 a 2503:** Houve o reajuste por IGP-M de 21,73%, no valor do contrato de aluguel do locatário das salas 2501 a 2503, com pagamento a partir do aluguel vencido em dez/21. Vigorava o valor de R\$ 17.582,77 agora atualizado para R\$ 21.403,51 até o próximo reajuste. Entretanto, o locatário realizou o pagamento do valor reajustado neste mês em questão, ficando o saldo de R\$ 3.820,74 para o mês seguinte.

- **Reajuste Contratual – Loja 11:** Houve o reajuste por IGP-M de 24,86% no mês de out/21, com pagamento a partir do aluguel vencido em nov/21, no valor do contrato de aluguel do locatário da loja 11. Vigorava o valor de R\$ 2.515,74, agora atualizado para R\$ 3.052,89 até o próximo reajuste.

- **Adiantamento de aluguel – Sala 1601:** No mês em questão, o locatário da sala 1601, realizou o adiantamento do primeiro aluguel, postergando assim o início da carência contratual relatada na última lâmina.

- **Multa por distrato – Salas 2001 a 2004:** No mês em questão, o antigo locatário das salas 2001 e 2004, realizou o pagamento da multa em decorrência a solicitação de distrato antecipado, no valor de R\$ 67.845,96.

- **Fim do período de carência – Sala 1404:** No mês de out/21, encerrou-se o período de carência da sala 1404 e o locatário realizou o primeiro pagamento do aluguel.

- **Nova locação – E-commerce:**

Sala 1501 – Corporate
Valor mensal: R\$ 6.500,00
4 meses de carência
36 meses de contrato
VGL: 240.500,00

Empresa que atua no ramo de venda e envio de itens negociados através de e-commerce.

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.

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

Miguel Amantéa Abras, CGA
Ato declaratório 15.143, de 04 de Agosto de 2016


HGI
Gestor


BRL TRUST
Administrador


bakertilly
Auditor


Signatory of:

