



Relatório Gerencial  
FII BTOWERS  
(BTWR11)

Abril/2023

## 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 28/04/2023:** R\$ 90.657.151,16

**Cota Patrimonial em 28/04/2023:** R\$ 112,02

**Cota de Mercado em 28/04/2023:** R\$ 107,00

**Número de Cotistas em 28/04/2023:** 67

**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

O mês de abril de 2023 apresentou um resultado dentro do esperado, fechamos o mês com uma rentabilidade de 0,47% (cota + dividendos)\*.

Os indicadores de adimplência não apresentaram oscilações relevantes — de forma a afetar o fluxo de distribuição do fundo — visualizamos uma inadimplência histórica um pouco acima da média esperada e, conforme nossa regra de cobrança, já iniciamos a próxima etapa de cobrança a fim de liquidar esses valores inadimplentes. Além disso, como pode ser visto na página 9, tivemos uma redução da área bruta locável ocupada para 87%, essa queda deve-se ao aumento da área bruta locável que auferimos com as recentes obras no empreendimento.

Ademais, no mês de abril não tivemos ingresso de novas operações. Entretanto, mantivemos o investimento em obras visando o aumento da área bruta locável do imóvel.

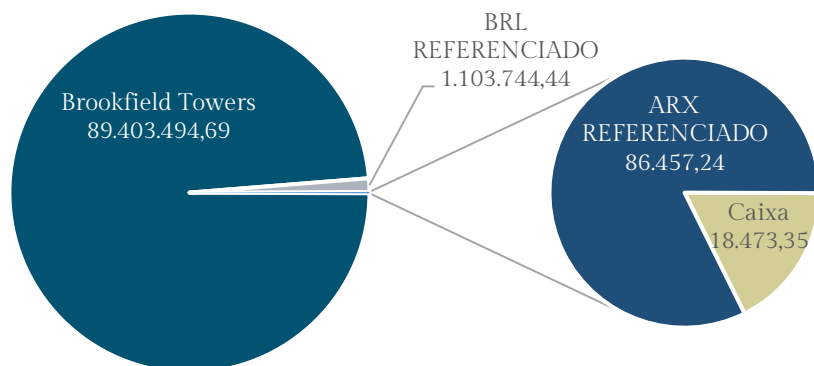
Assim, através do resultado auferido no mês de abril de 2023, conseguimos realizar R\$ 0,58 de proventos aos cotistas, implicando em um Dividend Yield (DY) de 0,54% para o mês em questão.

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

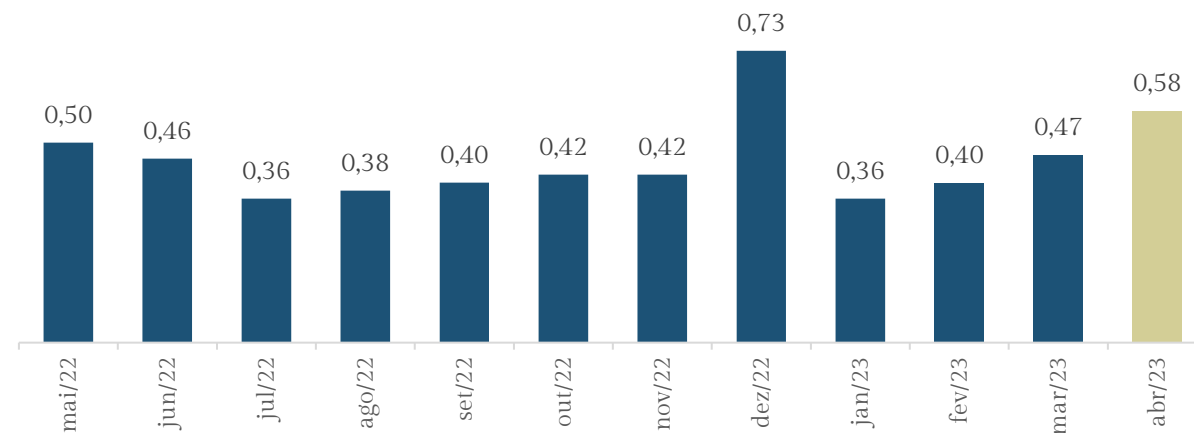
## DRE Sintético

	mai/22	jun/22	jul/22	ago/22	set/22	out/22	nov/22	dez/22	jan/23	fev/23	mar/23	abr/23
<b>Receitas</b>	<b>568.151,67</b>	<b>546.189,03</b>	<b>546.783,77</b>	<b>631.640,38</b>	<b>730.687,45</b>	<b>476.745,14</b>	<b>647.130,21</b>	<b>616.507,45</b>	<b>635.452,80</b>	<b>658.146,14</b>	<b>741.348,46</b>	<b>572.383,53</b>
Receitas de Aluguéis	546.461,16	528.181,29	527.178,87	609.619,98	709.229,50	456.077,84	628.139,88	595.604,56	618.221,57	647.125,28	731.302,79	564.748,41
Receita Financeira	21.690,51	18.007,74	19.604,90	22.020,40	21.457,95	20.667,30	18.990,33	20.902,89	17.231,23	11.020,86	10.045,67	7.635,12
<b>Despesas</b>	<b>-198.134,01</b>	<b>-213.151,59</b>	<b>-220.518,85</b>	<b>-226.298,72</b>	<b>-270.223,82</b>	<b>-243.794,57</b>	<b>-229.434,83</b>	<b>-212.548,07</b>	<b>-211.842,01</b>	<b>-165.908,58</b>	<b>-215.108,11</b>	<b>-208.325,75</b>
Taxa de Administração	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-20.000,00	-12.337,29	-16.000,00	-15.085,40	-7.517,07	-15.085,40	-15.085,40
Taxa de Gestão	-20.517,82	-21.743,19	-20.183,09	-22.863,40	-24.456,03	-28.435,43	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00	-10.000,00
Auditoria	-	-	-	-	-17.500,00	-22.100,00	-4.600,00	0,00	-4.600,00	-4.600,00	-4.600,00	-
Condomínio	-90.908,10	-119.290,84	-125.340,32	-126.774,54	-126.659,06	-124.768,79	-114.712,59	-115.326,05	-105.769,02	-106.899,54	-108.121,02	-108.187,88
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-7.565,84	-7.687,05	-8.825,00	-7.283,69	-8.387,96	-12.643,23	-13.748,58	-23.278,19	-37.513,38	-34.530,10	-28.994,59	-31.191,31
Comissão (por contrato)	-14.850,00	0,00	-7.950,46	-4.375,00	-7.200,00	0,00	-9.300,00	-13.500,00	-12.859,38	-	-2.700,00	-
IPTU	-29.558,28	-29.299,44	-29.558,28	-29.558,28	-29.558,28	-29.040,64	-29.040,64	-28.432,44	-	-	-	-36.801,08
Merchandising	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00	-2.000,00
Outras Despesas	-12.733,97	-13.131,07	-6.661,70	-13.443,81	-34.462,49	-4.806,48	-33.695,73	-4.011,39	-24.014,83	-361,87	-43.607,10	-5.060,08
<b>Resultado Líquido - Caixa</b>	<b>370.017,66</b>	<b>333.037,44</b>	<b>326.264,92</b>	<b>405.341,66</b>	<b>460.463,63</b>	<b>232.950,57</b>	<b>417.695,38</b>	<b>403.959,38</b>	<b>423.610,79</b>	<b>492.237,56</b>	<b>526.240,35</b>	<b>364.057,78</b>
Caixa Distribuído	404.634,86	372.264,07	291.337,10	307.522,49	323.707,88	339.893,28	339.893,28	590.766,89	291.337,10	323.707,88	380.356,76	469.376,43
Cota Patrimonial	108,40	111,26	111,42	111,53	111,61	111,64	111,90	112,01	112,30	112,52	112,83	112,02
Cota Mercado	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,07	105,49	107,00	107,00	107,00
P/VPA	0,97	0,95	0,95	0,95	0,95	0,94	0,94	0,94	0,94	0,95	0,95	0,96
<b>Cotas:</b>	<b>mai/22</b>	<b>jun/22</b>	<b>jul/22</b>	<b>ago/22</b>	<b>set/22</b>	<b>out/22</b>	<b>nov/22</b>	<b>dez/22</b>	<b>jan/23</b>	<b>fev/23</b>	<b>mar/23</b>	<b>abr/23</b>
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	0,50	0,46	0,36	0,38	0,40	0,42	0,42	0,73	0,36	0,40	0,47	0,58

## Composição da Carteira



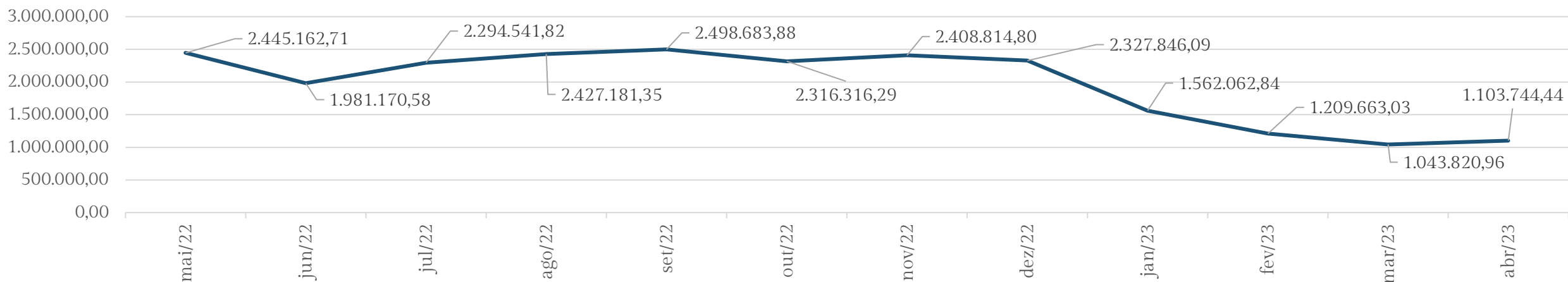
## Distribuição por Cota (R\$)



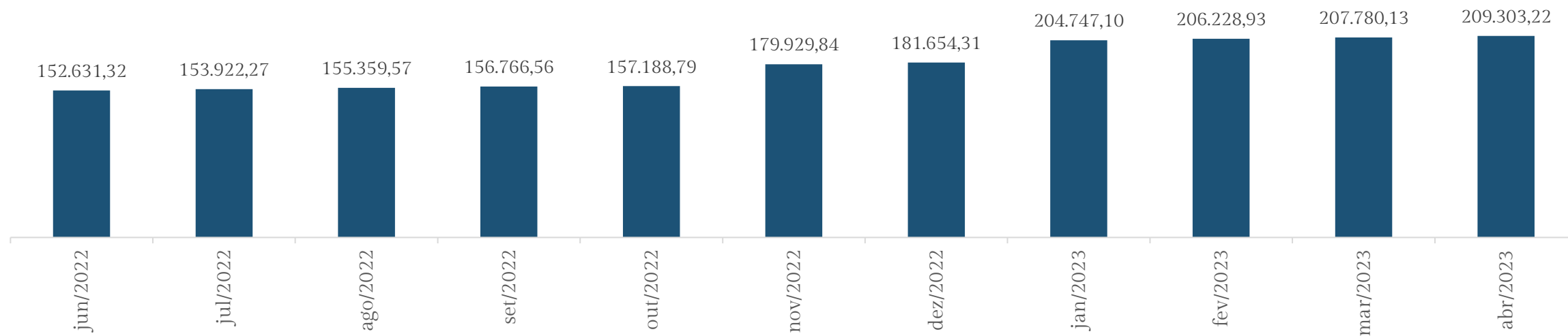
## Cotas, Rentabilidade e *Dividend Yield*(DY)

	jan.	fev.	mar.	abr.	mai.	jun.	jul.	ago.	set.	out.	nov.	dez.	Ano
Cota de Mercado (R\$)	106,4	108	108	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,49	105,07	-
2 Rentabilidade Cota de Mercado	0	1,50%	0	-2,32%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-0,40%	-1,25%
0 Cota Patrimonial (R\$)	108,56	108,58	108,61	108,65	108,40	111,26	111,42	111,53	111,61	111,64	111,90	112,01	-
2 Rentabilidade Cota Patrimonial	0,03%	0,02%	0,04%	0,03%	-0,23%	2,63%	0,15%	0,11%	0,07%	0,02%	0,24%	0,10%	3,22%
2 Distribuição (R\$)	0,25	0,30	0,37	0,43	0,50	0,46	0,36	0,38	0,4	0,42	0,42	0,73	5,02
DY mensal	0,23%	0,28%	0,34%	0,41%	0,47%	0,44%	0,34%	0,36%	0,38%	0,40%	0,40%	0,69%	4,85%
Cota de Mercado (R\$)	105,49	107,00	107,00	107,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabilidade Cota de Mercado	0,40%	1,43%	0,00%	0,00%	-	-	-	-	-	-	-	-	1,84%
0 Cota Patrimonial (R\$)	112,3	112,5	112,83	112,02	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2 Rentabilidade Cota Patrimonial	0,26%	0,18%	0,29%	-0,72%	-	-	-	-	-	-	-	-	0,01%
3 Distribuição (R\$)	0,36	0,40	0,47	0,58	-	-	-	-	-	-	-	-	1,81
DY mensal	0,34%	0,37%	0,44%	0,54%	-	-	-	-	-	-	-	-	1,71%

## Variação do saldo investido no fundo de reserva: BRL Referenciado



## 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.



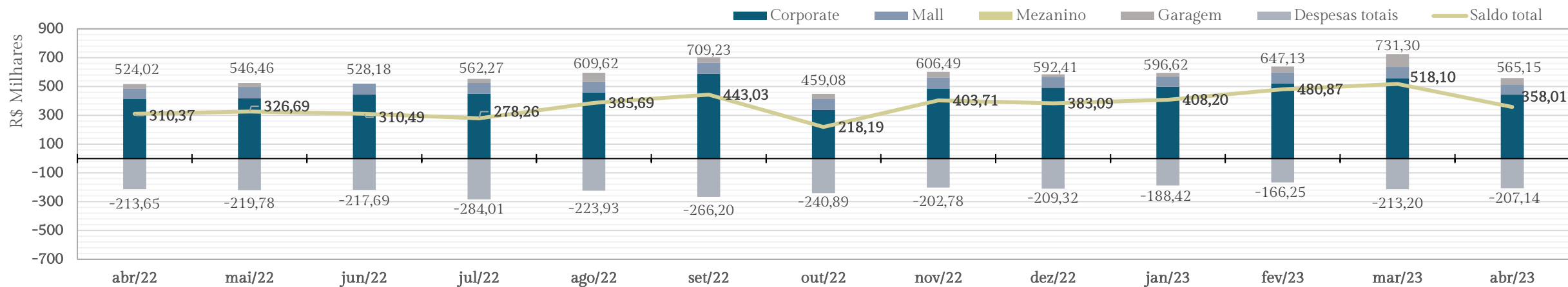
## Fluxo de Caixa

<b>RECEITAS - CORPORATE</b>	
SALAS 801 A 804 (HGI)	25.991,06
SALAS 901 A 904, 1001 A 1004, 1101 A 1104 E 1701 A 1704 (HGI)	86.000,00
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304 (TERA)	-
SALAS 1401 A 1403 (HGI)	25.383,78
SALA 1404 (HGI)	6.096,20
SALA 1501 (TERA)	-
SALAS 1502 E 1503 (TERA)	15.279,00
SALA 1504 (TERA)	6.781,35
SALA 1601 (HGI)	6.920,55
SALAS 1602 E 1603 (TERA)	11.273,22
SALA 1604 (TERA)	8.657,29
SALA 1801 (HGI)	7.200,00
SALAS 1802 E 1803 (HGI)	8.873,92
SALA 1804 (HGI)	8.500,00
SALAS 1901 A 1904 (HGI)	33.778,81
SALAS 2001 A 2004 (HGI)	34.031,00
SALAS 2101 E 2102 (HGI)	18.290,30
SALA 2103 (HGI)	11.179,68
SALAS 2201 A 2203 E 2302 A 2303 (URBS)	50.276,02
SALA 2301 (HGI)	7.603,20
SALAS 2401 E 2402 (HGI)	13.237,50
SALA 2403 (HGI)	carência
SALAS 2501 A 2503 (TERA)	22.798,46
SALAS 2601 A 2603 (HGI)	19.676,17
SALA 2701 (HGI)	-
SALA 2702 (HGI)	6.678,00
SALA 2703 (HGI)	11.007,00
<b>RECEITAS - OUTROS</b>	
JUROS POR ATRASO	4.993,52
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	1.968,83

<b>RECEITAS - MALL</b>	
LOJA 1 (HGI)	4.100,00
LOJAS 2 E 3 (HGI)	5.040,00
LOJA 7 (HGI)	5.301,18
LOJA 8 (HGI)	4.777,65
LOJA 10 (HGI)	-
LOJA 11 (HGI)	3.310,54
LOJA 12 (HGI)	8.154,30
LOJA 14 (HGI)	-
LOJA 16 (TERA)	35.108,47
LOJA 20 (HGI)	2.352,00
GARAGEM (HGI)	44.532,61
<b>DESPESAS</b>	
TAXA DE ADMINISTRAÇÃO (BRL)	-15.085,40
TARIFAS BANCÁRIAS	-75,05
TAXA DE GESTÃO (HGI)	-10.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	-104.908,22
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	-3.279,66
IPTU	-36.801,08
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (HIGH CONSULTORIA)	-18.682,34
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	-8.508,97
SERVIÇO DE GESTÃO - SAL (REF. 2022)	-2.000,00
SERVIÇO DE GESTÃO - SAL	-2.000,00
MERCHANDISING	-2.000,00
ANUIDADE B3	-3.174,12
TAXA ANBIMA	-628,00
<b>RESULTADO</b>	
RECEITA OPERACIONAL	565.151,61
DESPESAS	-207.142,84
<b>INVESTIMENTO</b>	
SERVIÇOS DE ADMINISTRAÇÃO DE OBRA - SHIFT FITNESS	-4.323,96

**Obs:** As informações adicionais destacadas por asteriscos são explicadas na página 12.

## Resultado histórico mensal



## Espelho de Locações

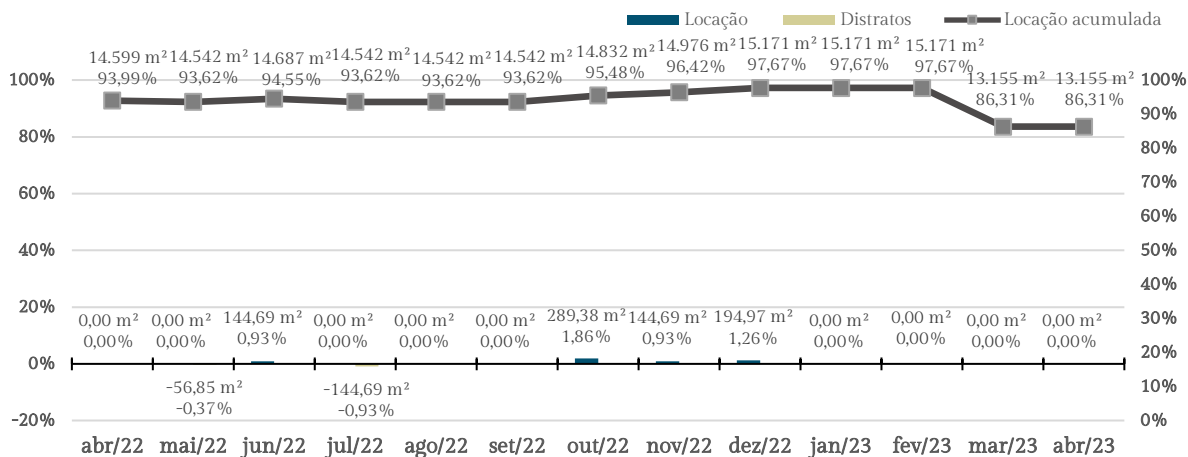
CORPORATE			
2001	2002	2003	2004
1901	1902	1903	1904
1801	1802	1803	1804
1701	1702	1703	1704
1601	1602	1603	1604
1501	1502	1503	1504
1401	1402	1403	1404
1301	1302	1303	1304
1201	1202	1203	1204
1101	1102	1103	1104
1001	1002	1003	1004
901	902	903	904
801	802	803	804

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

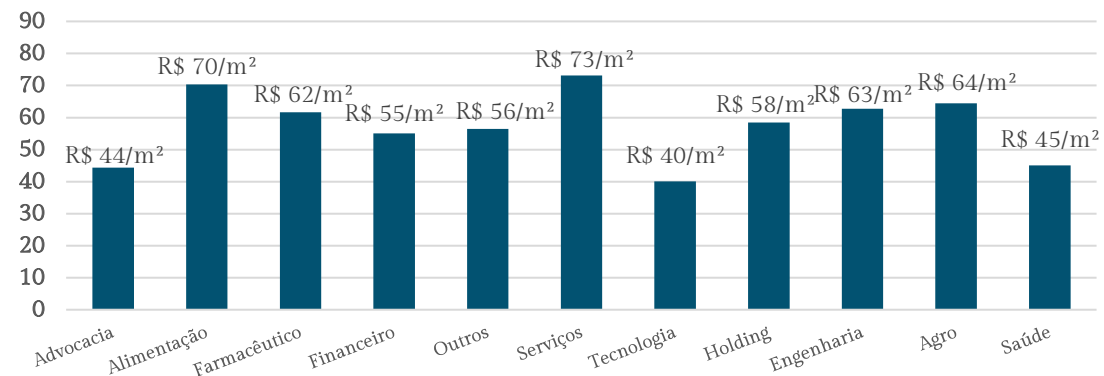
MALL		
LOJA 1	LOJA 10	LOJA 16
LOJA 2	LOJA 11	LOJA 17
LOJA 3	LOJA 12	LOJA 20
LOJA 7	LOJA 13	LOJA 21
LOJA 8	LOJA 14	
LOJA 9	LOJA 15	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

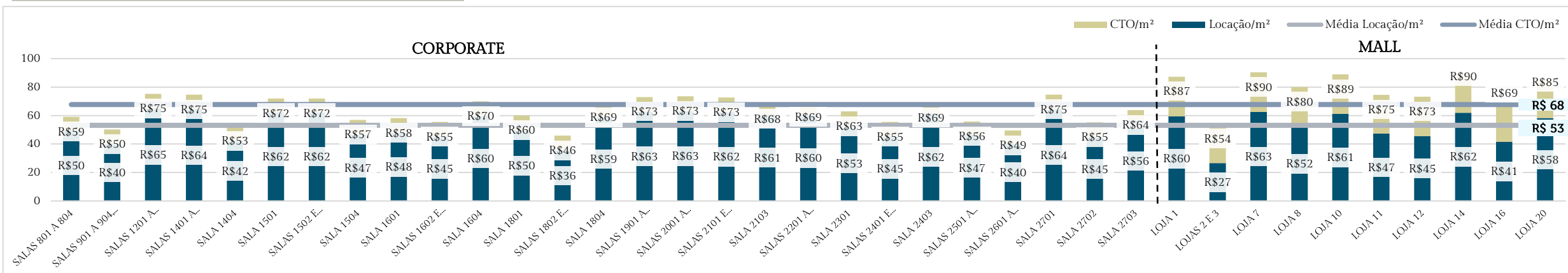
## Evolução das locações



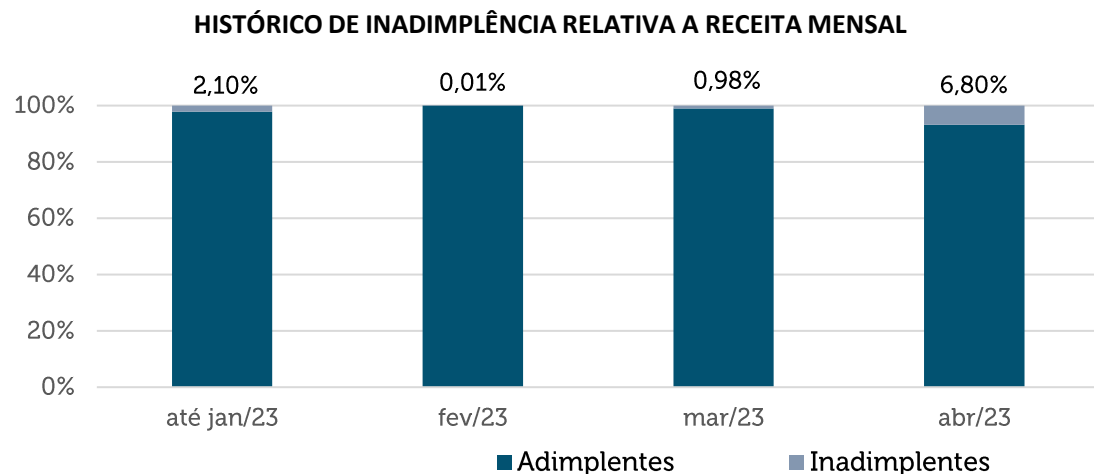
## Locação média por segmento (R\$/m²)



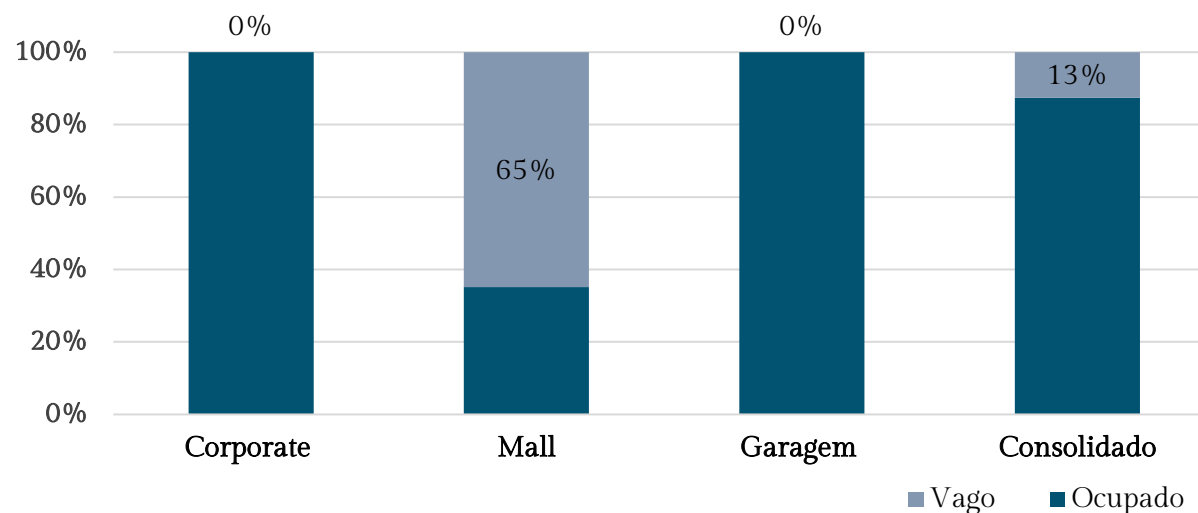
## Média das locações



## Rastro de Inadimplência



## Vacância



<b>INADIMPLÊNCIA MENSAL</b>	<b>-40.757,42</b>
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304	-25.371,40
SALA 1501	-9.000,00
SALA 2103	-626,02
LOJA 10	-5.760,00
<b>INADIMPLÊNCIA ACUMULADA</b>	<b>-73.317,28</b>
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304	-25.371,40
SALA 1501	-9.000,00
SALA 1801	-14.400,00
SALA 2103	-626,02
SALA 2701 (ANTIGA LOCATÁRIA)	-6.500,00
LOJA 10	-17.280,00
LOJA 14	-0,60
LOJA 16	-139,26

## Monitoramento de Inadimplência

No mês de abril/23 o FII BTOWERS apresentou uma inadimplência de, aproximadamente, 40 (quarenta) mil reais. Além disso, no histórico acumulado continuamos com os valores da sala 1801, sala 2701 (antiga locatária) e loja 10 em situação de cobrança ativa que, agora, somados aos valores dos meses anteriores totalizam um montante de, aproximadamente, 73 (trinta e seis) mil reais.

## 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 <sup>2</sup>		R\$ 25.991,06	set/23	ago/24
SALAS 9° 10° 11° e 17°	IPCA	2.153,84 m <sup>2</sup>		R\$ 86.000,00	mai/23	abr/26
SALAS 1201 A 1204 E 1301 A 1304 (TERA)	IGPM/dez	1.076,92 m <sup>2</sup>		R\$ 69.950,00	mar/24	fev/25
SALAS 1401 A 1403	IPCA	393,77 m <sup>2</sup>		R\$ 25.384,80	fev/24	jan/25
SALA 1404	IGPM	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 6.096,20	mar/24	fev/24
SALA 1501 (TERA)	IGPM	393,77 m <sup>2</sup>		R\$ 9.000,00	out/23	fev/25
SALAS 1502 E 1503 (TERA)	IGPM	393,77 m <sup>2</sup>		R\$ 15.279,00	out/23	fev/25
SALA 1504 (TERA)	IGPM	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 6.781,35	fev/23	fev/34
SALA 1601	IPCA	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 6.920,55	nov/23	out/24
SALAS 1602 E 1603 (TERA)	IGPM	249,08 m <sup>2</sup>		R\$ 11.273,22	jul/23	jul/28
SALA 1604 (TERA)	IGPM	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 8.657,29	jul/23	jun/23
SALA 1801	IPCA	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 7.200,00	jun/23	jun/27
SALAS 1802 E 1803	IGPM	249,08 m <sup>2</sup>		R\$ 8.873,92	out/23	set/25
SALA 1804	IPCA	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 8.500,00	nov/23	nov/25
SALAS 1901 A 1904	IPCA	538,46 m <sup>2</sup>		R\$ 33.778,81	mar/24	jan/00
SALAS 2001 A 2004	IPCA	538,46 m <sup>2</sup>		R\$ 34.031,00	fev/24	jan/24

## Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
SALAS 2101 E 2102	IPCA	293,51 m <sup>2</sup>		R\$ 18.290,30	mar/24	mai/25
SALA 2103	IPCA	194,97 m <sup>2</sup>		R\$ 11.805,73	mar/24	mai/25
SALAS 2201 A 2203 E 2302 A 2303 (URBS)	IGPM	832,27 m <sup>2</sup>		R\$ 50.276,02	out/23	out/23
SALA 2301	IPCA	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 7.603,20	mar/24	fev/25
SALAS 2401 E 2402	IPCA	293,51 m <sup>2</sup>		R\$ 13.237,50	dez/24	nov/26
SALA 2403	IPCA	194,97 m <sup>2</sup>	a partir de fev/23	R\$ 12.000,00	nov/23	nov/26
SALAS 2501 A 2503 (TERA)	IGPM	488,48 m <sup>2</sup>		R\$ 22.798,16	nov/23	nov/25
SALAS 2601 A 2603	IPCA	488,48 m <sup>2</sup>		R\$ 19.676,17	jul/23	mai/26
SALA 2701	IPCA	144,69 m <sup>2</sup>		R\$ 9.300,00	set/23	set/26
SALA 2702	IPCA	148,82 m <sup>2</sup>		R\$ 6.678,00	abr/23	abr/26
SALA 2703	IPCA	194,97 m <sup>2</sup>		R\$ 11.007,00	ago/23	jul/26
LOJA 1	IPCA	46,95 m <sup>2</sup>		R\$ 4.100,00	jun/23	out/24
LOJAS 2 E 3	IGPM	92,57 m <sup>2</sup>		R\$ 5.040,00	jul/22	jul/22
LOJA 7	IPCA	58,68 m <sup>2</sup>		R\$ 5.301,18	mar/24	fev/24
LOJA 8	IGPM	59,79 m <sup>2</sup>		R\$ 4.777,65	nov/22	mai/25
LOJA 10	IGPM	64,70 m <sup>2</sup>		R\$ 5.760,00	mai/23	out/25
LOJA 11	IGPM	44,38 m <sup>2</sup>		R\$ 3.310,54	set/22	set/24
LOJA 12	IGPM	111,28 m <sup>2</sup>		R\$ 8.154,30	nov/22	-
LOJA 14	IGPM	56,85 m <sup>2</sup>		R\$ 5.103,73	set/23	mar/25
LOJA 16 (TERA)	IGPM	475,68 m <sup>2</sup>		R\$ 35.108,47	nov/22	out/23
LOJA 20	IGPM	27,80 m <sup>2</sup>		R\$ 2.352,00	jul/22	jul/22
GARAGEM	IPCA	1.697,17 m <sup>2</sup>	-	Variável	-	jul/26

## Principais ocorrências no mês

- ❑ **Aluguel atrasado — Loja 10:** Ainda neste mês, o locatário da loja 10 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 5.760,00.
- ❑ **Aluguel atrasado — Salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304:** Neste mês, o locatário das salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304, deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 25.371,40.
- ❑ **Aluguel atrasado — Sala 1501:** Ainda neste mês, o locatário da sala 1501 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 9.000,00.
- ❑ **Aluguel atrasado 2103:** No mês de abril/23, o locatário da sala 2103, deixou de realizar parte do pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 626,02
- ❑ **Aluguel — sala 2701:** No mês de abril/23, o locatário da sala 2701, deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 9.300,00. Entretanto, conforme sinalizado na lâmina do mês de fevereiro/23, o locatário havia realizado um adiantamento no valor de R\$ 9.300,00, não havendo assim, a inadimplência.
- ❑ **Aluguel — Loja 14:** Foi concedido a título de negociação comercial, aprovada em comitê, a carência no valor do aluguel referente ao mês de abril para a loja 14
- ❑ **Primeiro Aluguel — Sala 1804:** No mês em questão, o locatário da sala 1804, realizou o pagamento do primeiro aluguel após o fim do período de carência, no montante de R\$ 8.500,00.
- ❑ **Reajuste contratual — Loja 7:** Houve o reajuste contratual por IGP-M/FGV de 1.86% no valor do contrato do locatário da loja 7. Vigorava o valor de R\$ 5.204,38 agora atualizado para R\$ 5.301,18 até o próximo reajuste.
- ❑ **Reajuste contratual — Sala 1404:** Houve o reajuste contratual por IGP-M/FGV de 1.86% no valor do contrato do locatário da sala 1404. Vigorava o valor de R\$ 5.984,88 agora atualizado para R\$ 6.096,20 até o próximo reajuste.
- ❑ **Reajuste contratual — Salas 1502 e 1503:** Houve o reajuste contratual por IGP-M/FGV de 1.86% no valor do contrato do locatário das salas 1502 e 1503. Vigorava o valor de R\$ 15.000,00 agora atualizado para R\$ 15.279,00 até o próximo reajuste.



## Principais ocorrências no mês

- ❑ **Reajuste contratual — Salas 1901 a 1904:** Houve o reajuste contratual por IGP-M/FGV de 1,86% no valor do contrato do locatário das salas 1901 a 1904. Vigorava o valor de R\$ 33.162,00 agora atualizado para R\$ 33.778,81 até o próximo reajuste.
- ❑ **Reajuste contratual — Salas 2101 e 2102:** Houve o reajuste contratual por IPCA/IBGE de 5,60% no valor do contrato do locatário das salas 2101 e 2102. Vigorava o valor de R\$ 17.320,36 agora atualizado para R\$ 18.290,30 até o próximo reajuste.
- ❑ **Reajuste contratual — Sala 2103:** Houve o reajuste contratual por IPCA/IBGE de 5,60% no valor do contrato do locatário das salas 2103. Vigorava o valor de R\$ 11.179,67 agora atualizado para R\$ 11.805,73 até o próximo reajuste.
- ❑ **Reajuste contratual — Sala 2301:** Houve reajuste contratual por IPCA/IBGE de 5,60% no valor do contrato do locatário da sala 2301. Vigorava o valor de R\$ 7.200,00 agora atualizado para R\$ 7.603,20 até o próximo reajuste.
- ❑ **Renovação contratual - Salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304:** No mês de março/23, houve a renovação contratual do locatário das salas 1201 a 1204 e 1301 a 1304, no prazo de 24 meses, com o valor mensal total de aluguel de R\$ 69.950,00.
- ❑ **Serviço de gestão - SAL:** Neste mês, foi pago a quinta parcela no valor de R\$ 2.000,00, referente ao serviço de gestão do Mall do Brookfield Towers de julho/22 a dezembro/2022. O montante total é de R\$ 12.000,00 a ser pago em 6 parcelas de R\$ 2.000,00.
- ❑ **Consultoria Imobiliária (Tera Imobiliária):**
  - 1201 a 1204 e 1301 a 1304: R\$ 2.674,72
  - 1501: R\$ 540,00
  - 1502 e 1503: R\$ 916,74
  - 1504: R\$ 406,88
  - 1602 e 1603: R\$ 676,39
  - 1604: R\$ 519,44
  - 2501 a 2503: R\$ 1.367,91
  - Loja 16: R\$ 1.406,89

## Principais ocorrências no mês

❑ **Obra/reforma - BTMall:** Neste mês, tivemos um desembolso total de R\$ 4.323,96 referente a expansão da área bruta locável (ABL) contemplando a execução das obras de reforma, intervenções, adaptações e melhorias necessárias para unificação da Loja 21. Escalaremos que para o pagamento de manutenções, reformas e melhorias, o saldo utilizado é o do fundo “BRL Referenciado” demonstrado na quarta página desta lâmina. Portanto, estes montantes não impactam as distribuições de rendimentos mensais.

❑ **Explicações página 6:**

\*Detalhamento da consultoria e comissão encontra-se na página 13.

\*\*A URBS já repassa o montante descontado para o Fundo.

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





## 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:** Anna Bheatriz Lemos

**E-mail:** [ri@hgicapital.com.br](mailto:ri@hgicapital.com.br)

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

## Gestor CVM

**Murillo Bomfim Santos, CGA | CFA**

Ato declaratório 19.466, de 5 de Março de 2021

## Conheça a HGI Capital

 [hgicapital.com.br](http://hgicapital.com.br)

 [@hgicapital](https://www.instagram.com/hgicapital)

 [hgicapital](https://www.linkedin.com/company/hgicapital)



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

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