



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Setembro/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\$ 87.637.697,03

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 108,29

Valor da Cota de Mercado: 106,04

P/VPA: 0,979

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Gestor: HGI Capital

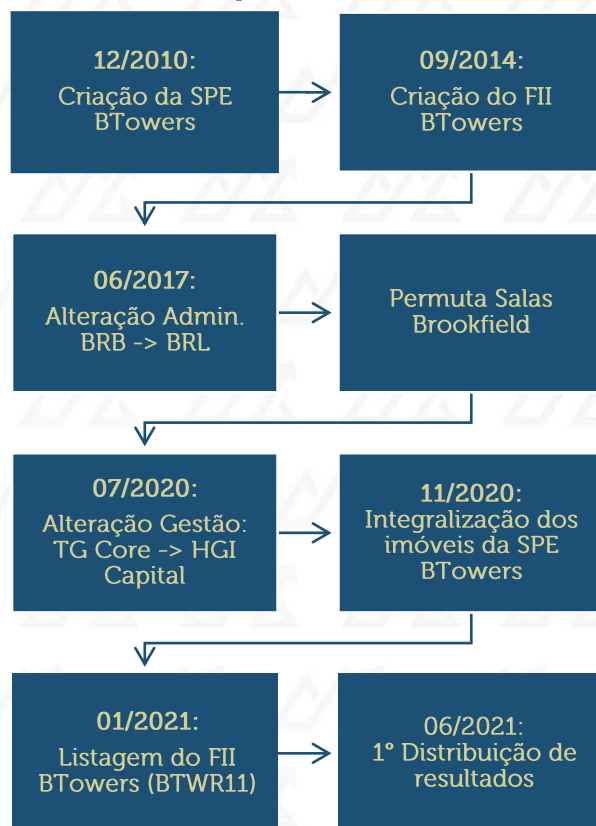
Administrador: BRL Trust

Taxa de Administração: 0,80% a.a

Código B3/ISIN: BRBTWRCTF004

Número de Cotistas: 59

Linha do Tempo



Comentários do Gestor

Em setembro, o FII Btowers obteve um resultado melhor em comparação aos últimos dois meses e distribuirá R\$ 0,21 por cota aos investidores. Esse resultado melhor se deve à recuperação de inadimplência provenientes do mês anterior, além da locatária do 19º Pavimento que voltou a pagar a locação no valor de R\$ 30.000,00.

No mês, o fundo teve R\$ 29.149,47 de inadimplência, ao qual a maior parte foi da garagem (R\$ 25.649,27). Sua inadimplência acumulada já soma R\$ 59.225,33 no mês de setembro, mas já nos fora informado que a mesma realizará a quitação das parcelas do acordo realizado no mês de outubro.

Outra inadimplência relevante para o fundo é da antiga locatária da loja 10, no valor de R\$ 31.758,45, mas que o valor tem sido abatido mensalmente conforme acordo. As parcelas comprometidas tem sido quitadas regularmente.

Para mais detalhes, na última página consta as principais ocorrências no mês de setembro.

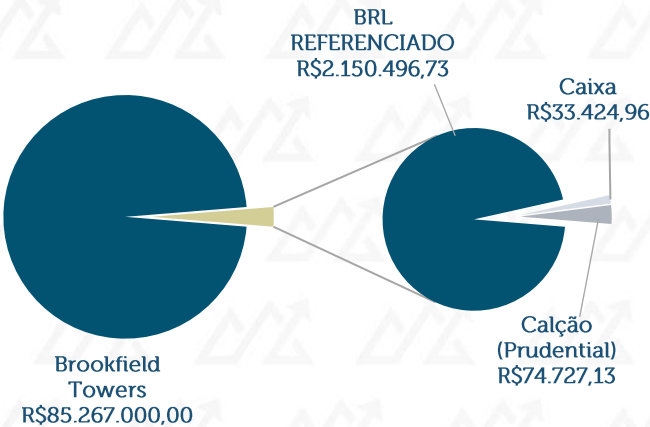
A assembleia ficará para o final de outubro devido ao atraso na disponibilização da Demonstração Financeira anual por parte do auditor.

Caso os cotistas possuam alguma pauta a acrescentar na assembleia, favor nos encaminhar para inclusão na ata.

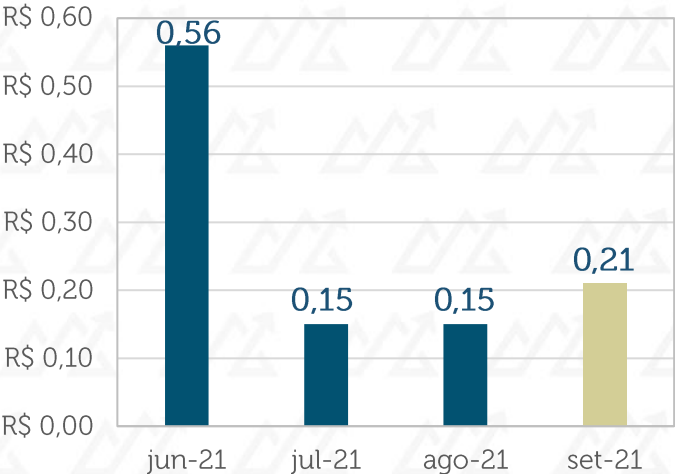
Rentabilidade da Cota Patrimonial

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	-	-	-	2,15

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Janela móvel de 6 meses

DRE	set/21	ago/21	jul/21	jun/21	mai/21	abr/21
Receita	389.251	296.237	323.453	408.837	344.008	276.961
Receitas de Aluguéis	381.679	289.487	317.096	402.723	338.611	273.666
Receita Financ.	7.572	6.750	6.357	6.114	5.397	3.294
Despesa	-200.856	-190.064	-199.740	-328.100	-185.494	-272.895
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Taxa de Gestão	-12.000	-12.000	-12.336	-12.000	-12.000	-12.000
Auditoria	-6.263	0	0	0	0	0
Condomínio	-124.246	-113.364	-113.508	-115.278	-116.058	-127.858
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-7.125	-17.304	-7.290	-8.251	-6.411	-6.411
Comissão (por contrato)	0	0	-16.376	-119.409	0	-63.840
IPTU	-22.238	-22.238	-22.432	-22.626	-23.087	-25.781
Água - Mall	0	0	-1.332	0	-1.037	-1.029
Merchandising	-2.000	-2.000	-2.000	-12.303	-2.000	-2.000
Outras Despesas	-6.984	-3.158	-4.465	-11.486	-4.900	-13.976
Taxa CVM		-1.851	-2.036	-2.037	-2.037	-1.940
Taxa ANBIMA		-307	-307	-323	-339	-322
Laudo de Avaliação	-6.450	0	0	-6.450	0	0
Cartório		0,00	0,00	0	-48	0
B3		0,00	0,00	-2.374	-2.374	-2.374
Impostos		0,00	0,00	0	0	0
Energia	-437	-547	-1.747	-6.748	0	0
Come-Cotas		0,00	0,00	0	0	0
Outros		-339,08	-250,00	-197	0	-9.231
Advogados		0,00	0,00	0	0	0
Tarifas Bancárias	-97	-113,79	-125,03	-105	-103	-108
Resultado Líquido - Caixa	188.394,91	106.172,53	123.712,89	80.736	158.514	4.066

Resultado de Setembro/2021 (Regime de Caixa)

Ativo

CORPORATE	
SAGA MALLS	R\$ 15.668,86
IBBA - ITAU	R\$ 38.150,23
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\$ 13.193,78
BANCO ABC	R\$ 6.000,00
ALIONI ADVOGADOS	R\$ 5.800,00
ABL PRIME	R\$ 15.822,80
CCB ENGENHARIA	R\$ 30.000,00
ALENCASTRO & FERREIRA ADVOGADOS	R\$ 5.977,92
TETRA PAK	R\$ 23.460,60
PRUDENTIAL	R\$ 37.000,00
TBC SOLUÇÕES	-
BAYER	R\$ 22.615,32
MALL	
IBUSINESS	R\$ 2.352,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO)	R\$ 25.700,00
BARBEARIA VINTAGE	R\$ 5.040,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$ 7.000,00
RESTAURANTE JAPONES	R\$ 2.000,00
UBER	R\$ 28.773,43
NOVA LAVANDERIA	R\$ 2.160,70
OPERAÇÃO DE CAFÉ	R\$ 4.065,72
MULTIPARK	R\$ 8.948,17
OUTROS	
ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$ 462,50
ACORDO DE DISTRATO - LOJA 6	R\$ 7.000,00
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$ 419,25
ACORDO BROOKTECH	R\$ 2.500,00
ACORDO DANÇARTE	R\$ 2.000,00
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO	R\$ 730,00
REEMBOLSO DE ENERGIA - VINCI EMPORIUM	R\$ 4.504,18

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 20.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS	R\$ 102,55
TAXA DE GESTÃO	R\$ 12.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$ 122.374,15
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$ 7.119,66
Salas 1502 e 1503 - União Química	R\$ 791,63
Salas 1602 e 1603 - Ernesto Borges	R\$ 610,99
Sala 1504 - Alioni Advogados	R\$ 348,00
Sala 1201 a 1304 - Prudential	R\$ 2.220,00
Sala 2501 a 2503 - Nexgen	R\$ 1.054,97
Sala 1604 - TetraPak	R\$ 938,42
Loja 16 - UBER	R\$ 1.155,65
LAUDO DE AVALIAÇÃO BTOWERS	R\$ 6.450,00
AUDITORIA BTOWERS	R\$ 6.263,00
IPTU	R\$ 22.238,38
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$ 1.871,46
Despesa Enel	R\$ 436,72
MERCHANDISING	R\$ 2.000,00

Receita Operacional	R\$ 381.678,67
Despesas	R\$ 200.855,92
Resultado	R\$ 180.822,75

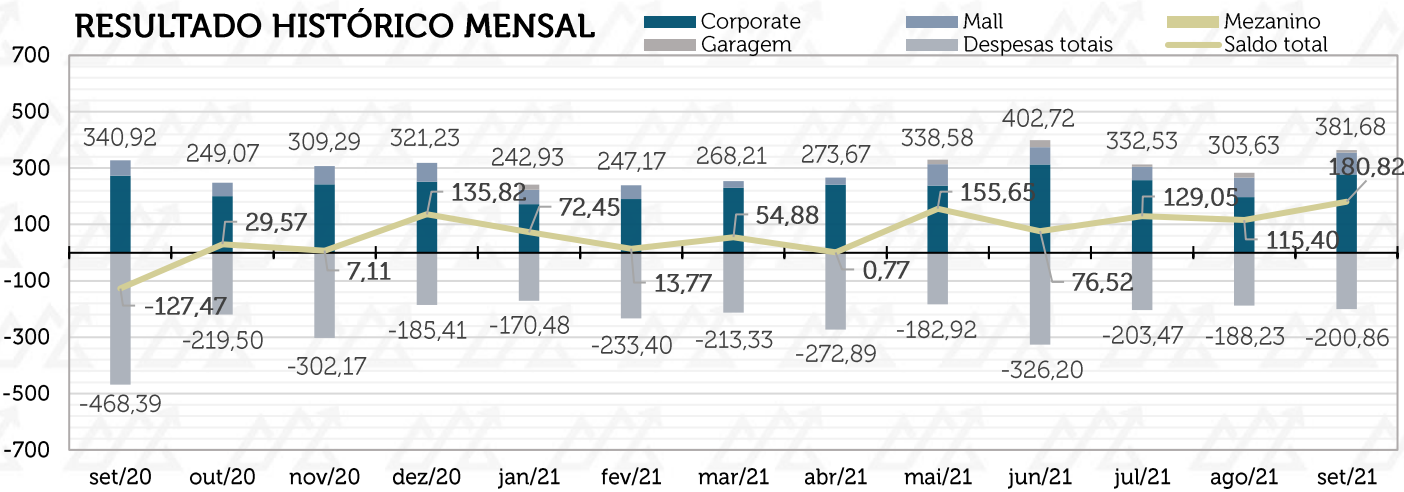
Inadimplência Mensal

LOJA 13 - BT MALL	R\$ 3.500,00
GARAGEM	R\$ 25.649,27
Total	R\$ 29.149,27

Inadimplência Acumulada

LOJA 10	R\$ 31.758,45
LOJA 13	R\$ 5.000,00
LOJA 17	R\$ 8.000,00
GARAGEM	R\$ 59.225,33
Total	R\$ 103.983,78

Resultado Mensal*

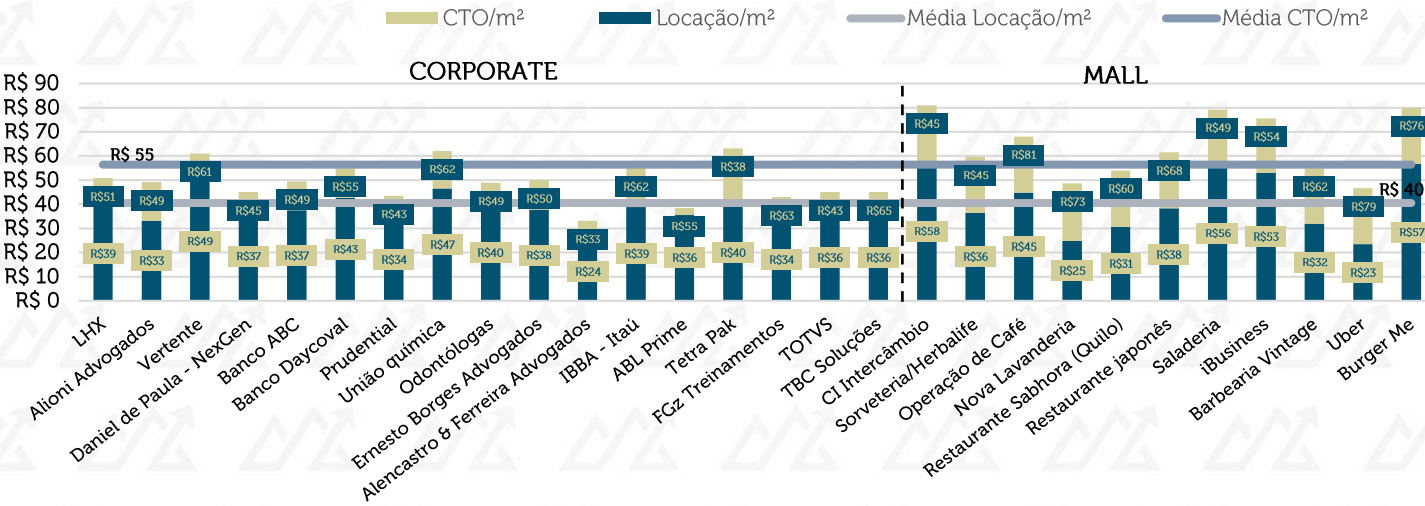


* Os resultados dos meses de setembro a novembro foram impactados pelos custos da integralização dos imóveis da SPE.

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste	Fim do contrato
			Até		Data	
Alioni Advogados (Tera)	IGPM	144,69 m²	-	5.800,00	mar/22	fev/34
Vertente	IPCA	194,97 m²	-	10.113,69	mar/22	fev/23
Daniel de Paula - NexGen (Tera)	IGPM	488,48 m²	-	17.582,77	nov/21	nov/25
Banco ABC	IPCA	148,82 m²	-	6.000,00	abr/24	abr/24
Banco Daycoval (Urbs)	IGPM	194,97 m²	-	8.934,20	ago/22	jul/26
Prudential (Tera)	IGPM/dez	1.076,92 m²	-	37.000,00	mar/22	fev/23
LHX (Tera)	IGPM	538,46 m²	-	16.453,56	dez/21	nov/27
União Química (Tera)	IGPM	249,08 m²	-	13.193,78	abr/22	mar/22
Ernesto Borges Advogados (Tera)	IPCA	249,08 m²	-	10.183,19	ago/22	jun/28
Tetra Pak (Tera)	IGPM	144,69 m²	-	7.820,20	jul/22	jun/23
Saga Malls	IGPM	293,51 m²	-	15.668,86	mar/22	fev/23
IBBA - Itaú (URBS)	IGPM	832,27 m²	-	38.150,23	out/21	out/23
ABL Prime	IGPM	538,46 m²	-	15.822,80	out/21	ago/24
Alencastro & Ferreira Advogados	IGPM	249,08 m²	-	5.977,92	out/21	set/25
CCB Engenharia	IGPM	538,46 m²	-	30.000,00	fev/22	fev/26
FGz Treinamentos	IGPM	144,69 m²	set/21	4.900,00	fev/22	fev/24
TBC Soluções	IPCA	488,48 m²	-	17.585,28	jun/22	mai/26
Odontólogas	IPCA	144,69 m²	nov/21	5.760,00	jun/22	mai/26
TOTVS	IPCA	2.153,84 m²	nov/21	77.538,24	mai/22	out/25
Café	IGPM	59,79 m²	-	4.065,72	nov/21	mai/25
CI Intercâmbio	IPCA	46,95 m²	dez/21	3.800,00	jun/22	mai/26
Sorveteria/Herbalife	IGPM	58,68 m²	-	3.500,00	mar/22	fev/23
Nova Lavanderia	IGPM	44,38 m²	-	2.160,70	set/22	set/24
Restaurante Sabhora (Quilo)	IGPM	111,28 m²	-	7.700,00	nov/21	nov/21
Restaurante japonês	IGPM	56,85 m²	-	3.500,00	mar/22	jan/23
Saladeria	IGPM	56,85 m²	-	4.500,00	set/22	mar/25
iBusiness	IGPM	27,80 m²	-	2.352,00	-	jul/22
Burger Me	IGPM	64,70 m²	set/21	3.676,42	abr/22	out/25
Barbearia Vintage	IGPM	92,57 m²	-	5.040,00	mai/22	jul/22
Uber (Tera)	IGPM	475,68 m²	-	28.773,43	nov/21	out/23
Multipark	IGPM	1.697,17 m²	-	Variável	-	jul/22
Contratos encerrados	IGPM	-	-	-	-	-
		11.606,34 m²				

Média das Locações



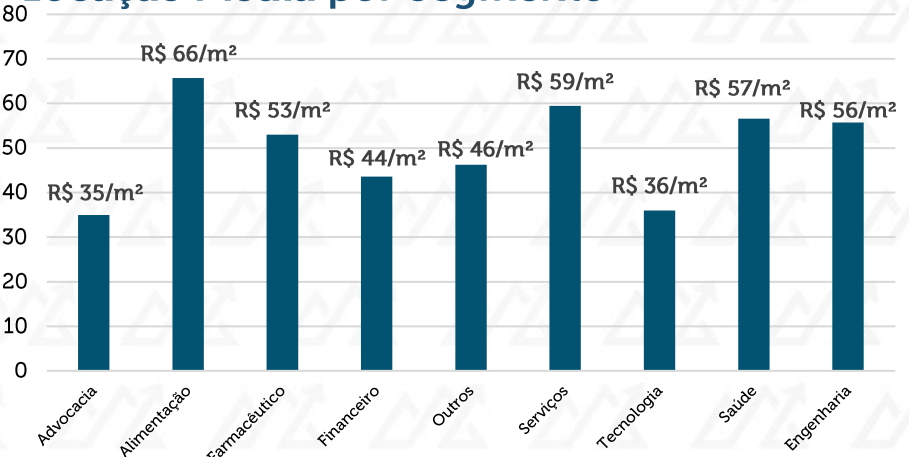
Espelho de Locações

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	
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

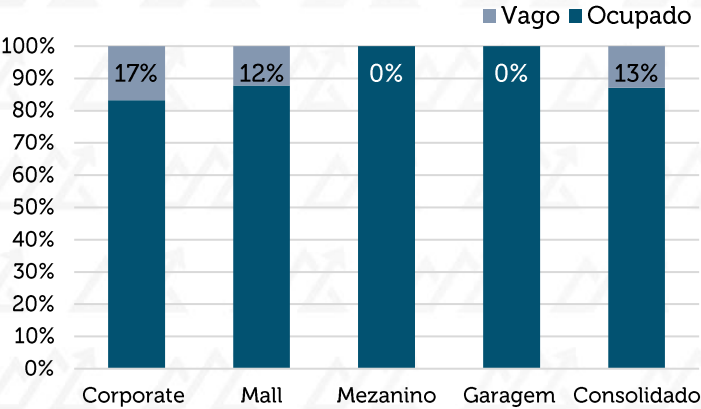
MALL			
LOJA 1	LOJA 7	LOJA 13	LOJA 17A
LOJA 2	LOJA 8	LOJA 14	LOJA 17B
LOJA 3	LOJA 9	LOJA 15	LOJA 18
LOJA 4	LOJA 10	LOJA 16	LOJA 19
LOJA 5	LOJA 11	LOJA 17	LOJA 20
LOJA 6	LOJA 12	LOJA 17C	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

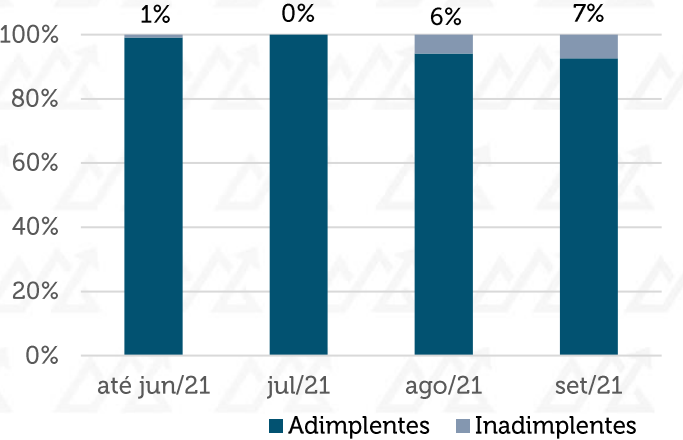
Locação Média por Segmento



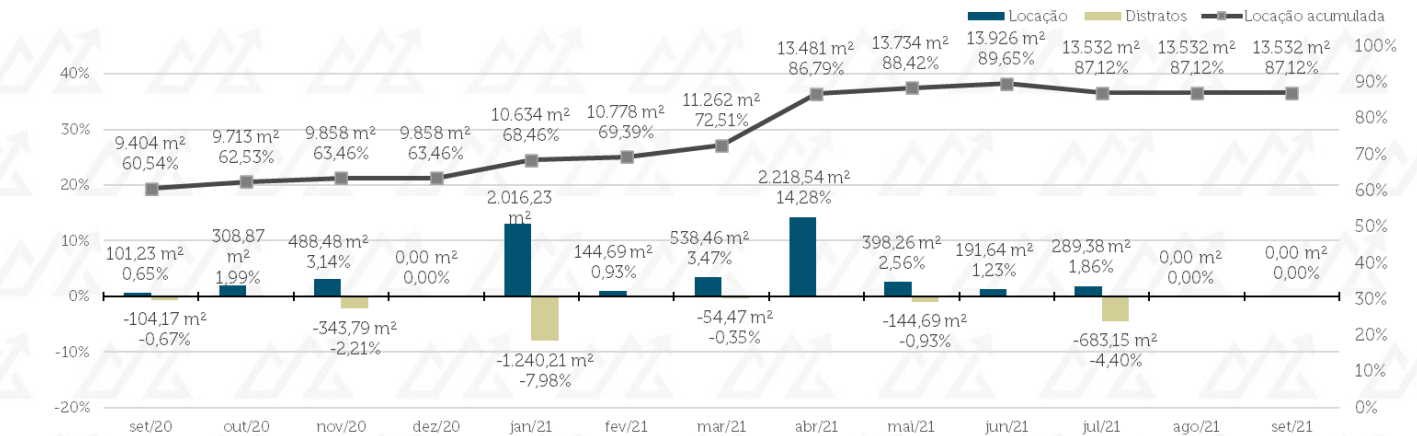
Vacância



Rastro de Inadimplência



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

-Aluguel atrasado - Sala 1604: No mês em questão, o locatário da sala 1604 quitou a inadimplência sinalizada na última lâmina enviada.

-Aluguel atrasado - Loja 7: Também no mês em questão, o locatário da loja 7 quitou a inadimplência sinalizada na última lâmina enviada.

-Aluguel Atrasado - Loja 12: No mês em questão, a locatária da loja 12 quitou a inadimplência sinalizada na última lâmina enviada.

-Aluguel Atrasado - Loja 13: A operação da loja 13 realizou o pagamento de quase toda inadimplência, conforme previsto na lâmina passada, entretanto não realizou o pagamento do aluguel do mês em questão. Restando agora o montante de R\$ 5.000,00, os quais já foram pagos no início de outubro..

-Aluguel Atrasado - Garagem: O locatário responsável pela operacionalização da garagem quitou apenas o aluguel, conforme sinalizado na última lâmina enviada e neste mês em questão deixou de realizar o pagamento do seu aluguel e do acordo assinado, sendo o valor total de R\$ 41.945,83

-Distrato - Loja 6: Ainda neste mês, houve a solicitação de distrato da Loja 6. Esta unidade já está sendo anunciada pela equipe de comercial e em breve deve ser novamente locada.

-Adiantamento de Aluguel - Sala 1604: No mês em questão, o locatário da sala 1604, realizou, juntamente com o pagamento do aluguel de setembro, o adiantamento do aluguel de outubro.

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.

-Reajuste Contratual - Lojas 2 e 3: Houve no mês em questão o reajuste excepcional de 12%, aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário das lojas 2 e 3. Vigorava o valor de R\$ 4.500,00, agora atualizado para R\$ 5.040,00 até o próximo reajuste.

-Reajuste Contratual - Loja 20: Houve no mês em questão o reajuste excepcional de 12%, aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário da loja 20. Vigorava o valor de R\$ 2.100,00, agora atualizado para R\$ 2.352,00 até o próximo reajuste.

-Aditamento Contratual - Sala 1404: Houve no mês em questão um aditamento contratual da sala 1404 prorrogando o período de carência em 30 dias.

- Reembolso ENEL - Loja 8: Ainda no mês aqui tratado, a antiga operação da loja 8 realizou o pagamento da 1ª parcela do débitos em aberto na fornecedora de energia ENEL GO.

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




 Gestor Administrador


 Auditor



Signatory of:

