



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Julho/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\$ 87.559.427,46
Valor da Cota Patrimonial: R\$ 108,20
Valor da Cota de Mercado: 106,39
P/VPA: 0,983
Público-Alvo: Investidor Qualificado
Gestor: HGI Capital
Administrador: BRL Trust
Taxa de Administração: 0,80% a.a
Código B3/ISIN: BRBTWRCTF004
Número de Cotistas: 53

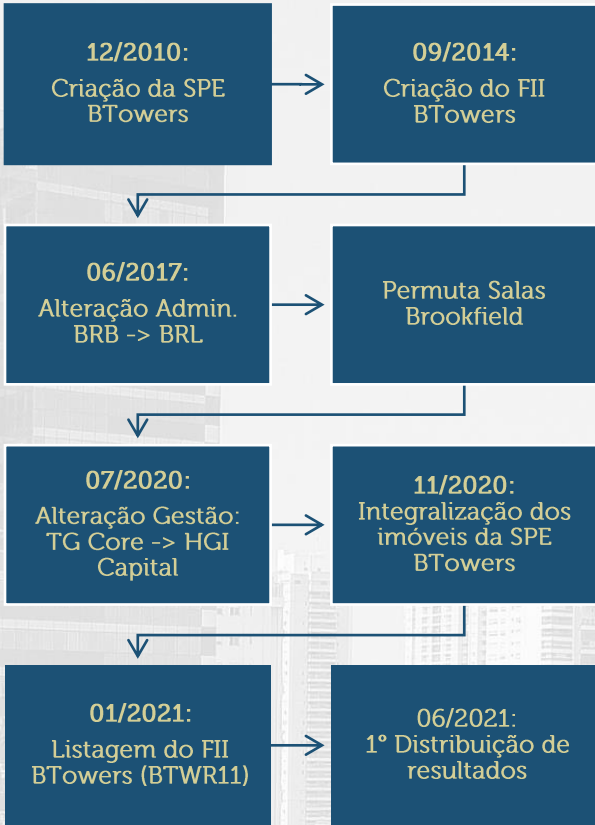
Comentários do Gestor

O FII Btowers iniciou seu voo de cruzeiro! Desde sua primeira distribuição de resultados no encerramento do primeiro semestre de 2021, o fundo poderá distribuir dividendos mensalmente para os cotistas, como forma de antecipação dos resultados do semestre. Um objetivo de muito anos alcançado!

Porém, sua distribuição ainda está aquém de seu potencial. Em julho, o fundo distribuiu R\$ 0,15 por cota, o que representa o um *Dividend Yield* de 0,14%. Para um aumento gradual da distribuição, alguns processos precisam ser cumpridos, como:

- 1) Aguardar o período de carência de alguns contratos. Como foram fechados recentemente, há contratos que iniciarão pagamento apenas em janeiro de 2022, como é o caso da TOTVS, que locou 4 lajes e meia do edifício e trará uma das melhores receitas para o fundo;
- 2) Para incentivar a vinda de novas locações, descontos foram concedidos através de escalonamento de alugueis, desta forma, algumas locações terão o preço de aluguel atualizados anualmente, além da inflação. Para tanto, é esperado uma normalização de preços desses alugueis entre o segundo e terceiro ano de contrato;

Linha do Tempo



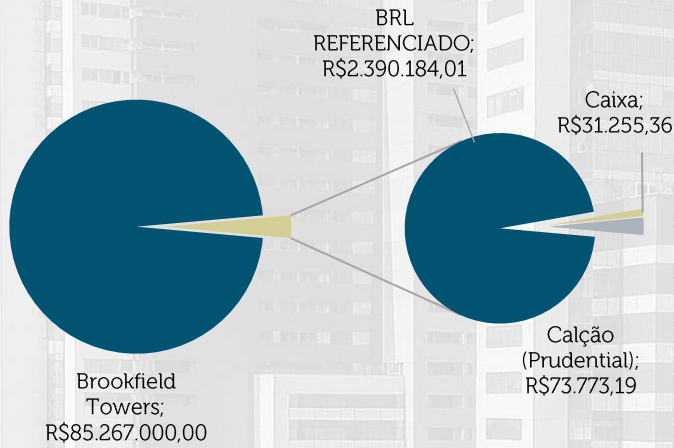
- 3) Ainda para incentivar novas locações, alguns dos contratos mais antigos foram negociados a preços um pouco abaixo do mercado à época, dado que o fundo possuía alta vacância. Como hoje o fundo possui baixa vacância, atualização de contratos já contemplarão o reajuste de preços aos praticados a mercado e caso o contrato seja de longo prazo, será estudado um reajuste, conforme lei do inquilinato, após o terceiro ano de aluguel;
- 4) Locação do restante das salas e lojas vagas;
- 5) Encontrar uma maneira de monetizar o mezanino, visto que representa grande parte do passivo do fundo, como: Condomínio e IPTU.

É importante ressaltar ainda que o investidor possui outra forma de rentabilizar seu investimento que é através da valorização patrimonial do imóvel. Essa valorização é refletida anualmente no fundo através de laudos de avaliação. Em junho, o fundo passou por uma reavaliação, que elevou seu patrimônio em R\$ 1.472.000,00. A avaliação é feita pelo método do fluxo de caixa descontado, projetando as receitas futuras do fundo com base nos contratos atuais e métricas do avaliador, como: projeção de vacância, inadimplência, distratos, novas locações, entre outras. A taxa de desconto é encontrada com base no Título Público de 10 anos.

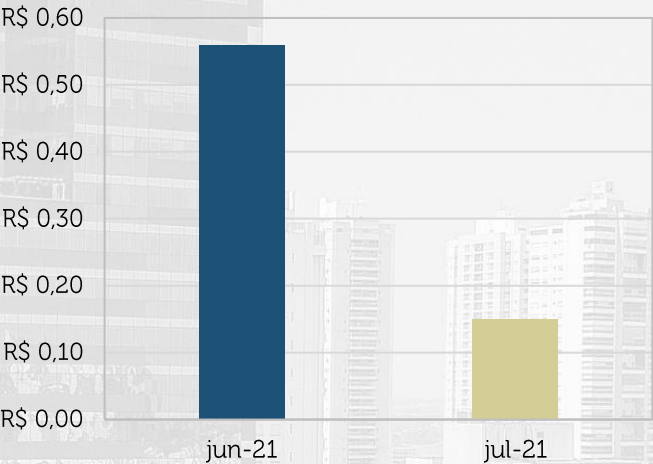
Rentabilidade da Cota Patrimonial

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	1,17	0,02	-	-	-	-	-	1,44

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Desde o início do semestre

DRE	jul/21	jun/21	mai/21	abr/21	mar/21	fev/21
Receita	323.453	408.837	344.008	276.961	305.815	213.697
Receitas de Aluguéis	317.096	402.723	338.611	273.666	303.253	212.456
Receita Financ.	6.357	6.114	5.397	3.294	2.562	1.241
Despesa	-199.433	-328.100	-185.494	-272.895	-215.304	-236.195
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-17.000	-24.455
Taxa de Gestão	-12.336	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
Auditoria	0	0	0	0	0	0
Condomínio	-113.508	-115.278	-116.058	-127.858	-133.688	-129.663
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-7.290	-8.251	-6.411	-6.411	-6.177	-6.689
Comissão (por contrato)	-16.376	-119.409	0	-63.840	-6.163	-23.275
IPTU	-22.432	-22.626	-23.087	-25.781	-25.781	-26.700
Água - Mall	-1.332	0	-1.037	-1.029	-1.926	-2.251
Merchandising	-2.000	-12.303	-2.000	-2.000	-2.000	-2.000
Outras Despesas	-4.158	-11.486	-4.900	-13.976	-10.569	-8.733
Taxa CVM	-2.036	-2.037	-2.037	-1.940	-2.268	-1.775
Taxa ANBIMA	0	-323	-339	-322	-371	-290
Laudo de Avaliação	0	-6.450	0	0	0	0
Cartório	0,00	0,00	-48	0	0	-2.043
B3	0,00	-2.373,97	-2.374	-2.374	-2.374	0
Impostos	0,00	0,00	0	0	-89	0
Energia	-1.747	-6.748	0	0	0	-429
Come-Cotas	0,00	0,00	0	0	0	0
Outros	-250,00	-196,96	0	-9.231	-5.358	0
Advogados	0,00	0,00	0	0	0	-4.500
Tarifas Bancárias	-125,03	-105,36	-103	-108	-108	-125
Resultado Líquido - Caixa	124.020,29	80.736,31	158.514	4.066	90.511	-22.498

Resultado de Abril/2021 (Regime de Caixa)

Ativo

CORPORATE

BAYER	R\$	45.230,64
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\$	15.445,56
ERNESTO BORGES ADVOGADOS	R\$	9.424,00
BANCO DAYCOVAL	R\$	8.934,20
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\$	-
ALENCASTRO & FERREIRA ADVOGADOS	R\$	5.997,92
TETRA PAK	R\$	-
PRUDENTIAL	R\$	37.000,00
TBC SOLUÇÕES	R\$	12.376,44

MALL

IBUSINESS	R\$	2.100,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO)	R\$	-
BARBEARIA VINTAGE	R\$	4.500,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$	5.358,45
RESTAURANTE JAPONES	R\$	3.500,00
UBER	R\$	28.773,43
NOVA LAVANDERIA	R\$	-
ALTA STIMA	R\$	4.000,00
MULTIPARK	R\$	8.003,51

OUTROS

ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$	462,50
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	948,22
ACORDO BROOKTECH	R\$	17.500,00
JUROS POR ATRASO BAYER	R\$	640,61

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$	20.000,00
TARIFAS BANCARIAS	R\$	125,03
TAXA DE GESTÃO	R\$	12.336,21
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$	113.508,21
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$	7.289,91
Salas 1502 e 1503 - União Química	R\$	791,63
Sala 1401, 1402 e 1403 - LHX	R\$	259,20
Salas 1602 e 1603 - Ernesto Borges	R\$	565,44
Sala 1504 - Alioni Advogados	R\$	348,00
Sala 1604 - Tetrapak	R\$	345,60
Sala 1201 a 1304 - Prudential	R\$	2.220,00
Sala 2501 a 2503 - Nexgen	R\$	1.054,97
Sala 1602 e 1603 - Ernesto Borges	R\$	565,44
Sala 1502 - União Química	R\$	347,48
Sala 1503 - União Química	R\$	444,15
Sala 1504 - Alioni Advogados	R\$	348,00
Comissão Mnetto Loja 06 - Alta Stima	R\$	4.000,00
Comissão Mnetto salas 2602 e 2603	R\$	12.376,44
Plataforma de votações da assembleia	R\$	250,00
IPTU	R\$	22.432,18
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	1.332,07
Despesa Enel	R\$	1.746,96
MERCHANDISING	R\$	2.000,00
TAXA CVM	R\$	6.076,47

Receita Operacional	R\$	332.527,61
Despesas	R\$	203.473,48
Resultado	R\$	129.054,13

Inadimplência Mensal

LOJA 08 - BT MALL	R\$	4.065,72
LOJA 11 - BT MALL	R\$	2.160,70
LOJA 12 - BT MALL	R\$	7.700,00
LOJA 13 - BT MALL	R\$	3.500,00

Total R\$ 17.426,42

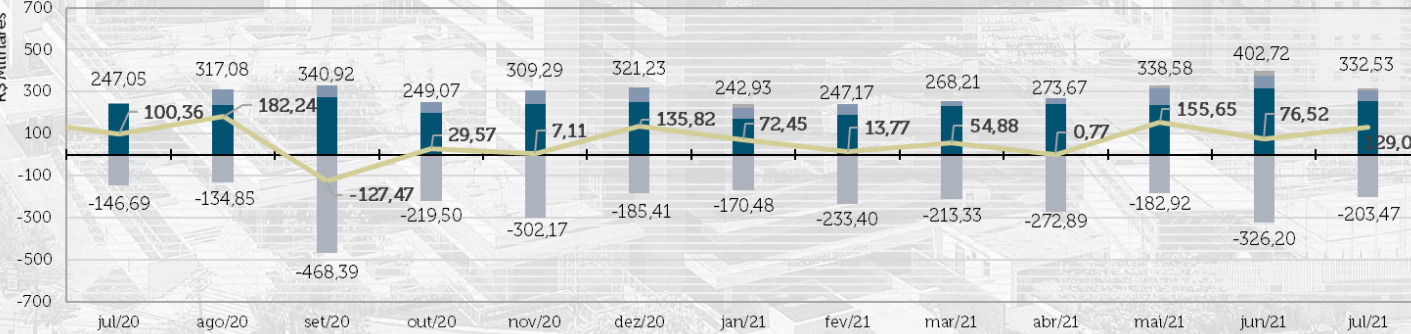
Inadimplência Acumulada

LOJA 17	R\$	14.000,00
GARAGEM	R\$	64.557,30
LOJA 09	R\$	34.258,45
LOJA 13	R\$	8.750,00
LOJA 12	R\$	19.250,00
LOJA 08	R\$	4.065,72
LOJA 11	R\$	2.160,70

Total R\$ 147.042,17

Resultado Mensal

RESULTADO HISTÓRICO MENSAL

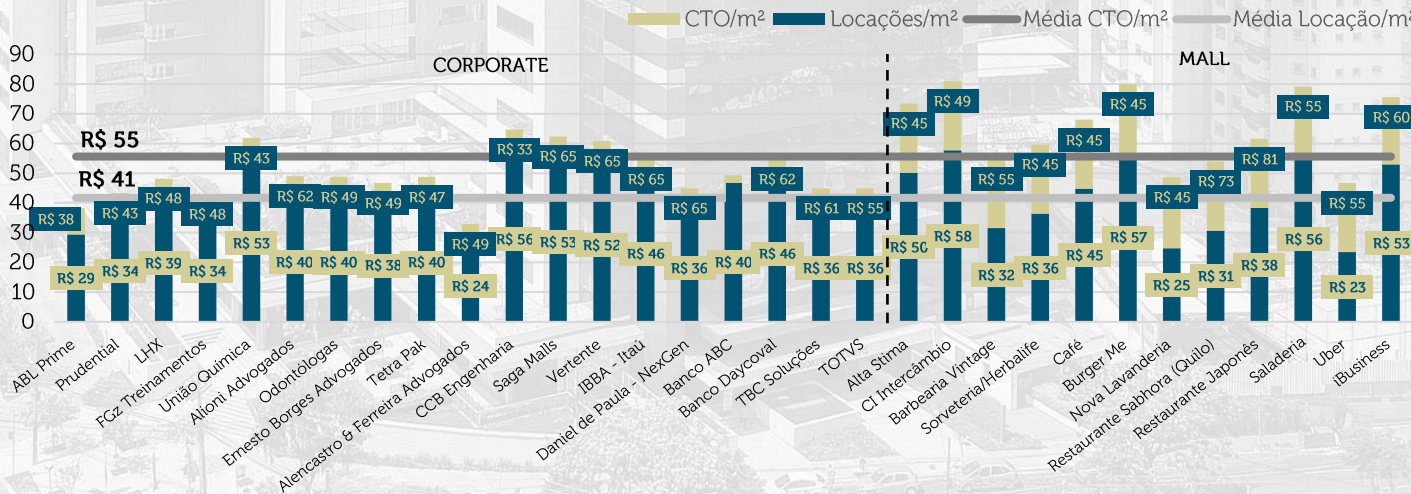


* Os resultados dos meses de setembro a novembro foram impactados pelos custos da integralização dos imóveis da SPE.

Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste Data	Fim do contrato
			Até			
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	-	jul/21
Prudential (Tera)	IGPM/dez	1.076,92 m²	-	37.000,00	mar/22	fev/23
LHX (Tera)	IGPM	538,46 m²	-	15.445,56	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	-	9.424,00	ago/21	jun/28
Tetra Pak (Tera)	IGPM	144,69 m²	-	5.760,00	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	ago/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	jul/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	mai/22	mai/25
CI Intercâmbio	IPCA	46,95 m²	dez/21	2.708,42	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/21	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/21	mar/25
iBusiness	IGPM	27,80 m²	-	2.100,00	-	jul/22
Burger Me	IGPM	64,70 m²	set/21	3.676,42	abr/22	out/25
Alta Stima	IGPM	54,47 m²	-	4.000,00	jun/22	nov/25
Barbearia Vintage	IGPM	92,57 m²	-	4.500,00	mai/22	jul/22
Uber (Tera)	IGPM	475,68 m²	-	28.773,43	nov/21	out/23
Multipark	IGPM	1.697,17 m²	-	Variável	-	-
Contratos encerrados	IGPM	-	-	-	-	-
		11.660,81 m²				

Média das Locações



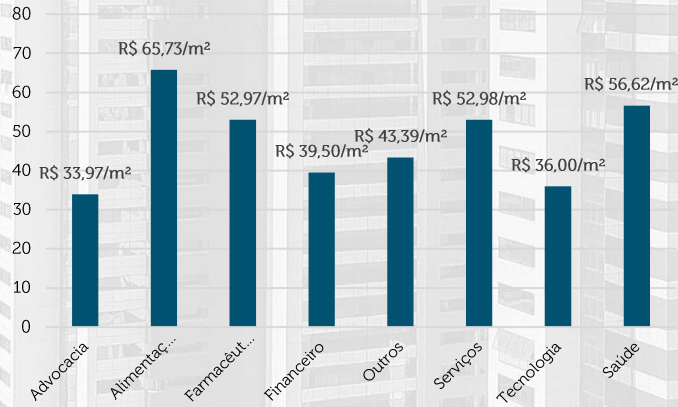
Espelho de Locações

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	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

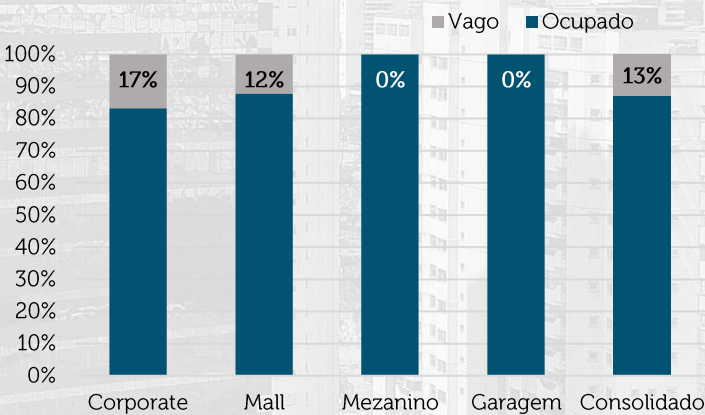
MALL			
LOJA 1	LOJA 7	LOJA 13	LOJA 17A
LOJA 2	LOJA 8	LOJA 14	LOJA 17B
LOJA 3	LOJA 9	LOJA 15	LOJA 18
LOJA 4	LOJA 10	LOJA 16	LOJA 19
LOJA 5	LOJA 11	LOJA 17	LOJA 20
LOJA 6	LOJA 12	LOJA 17C	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

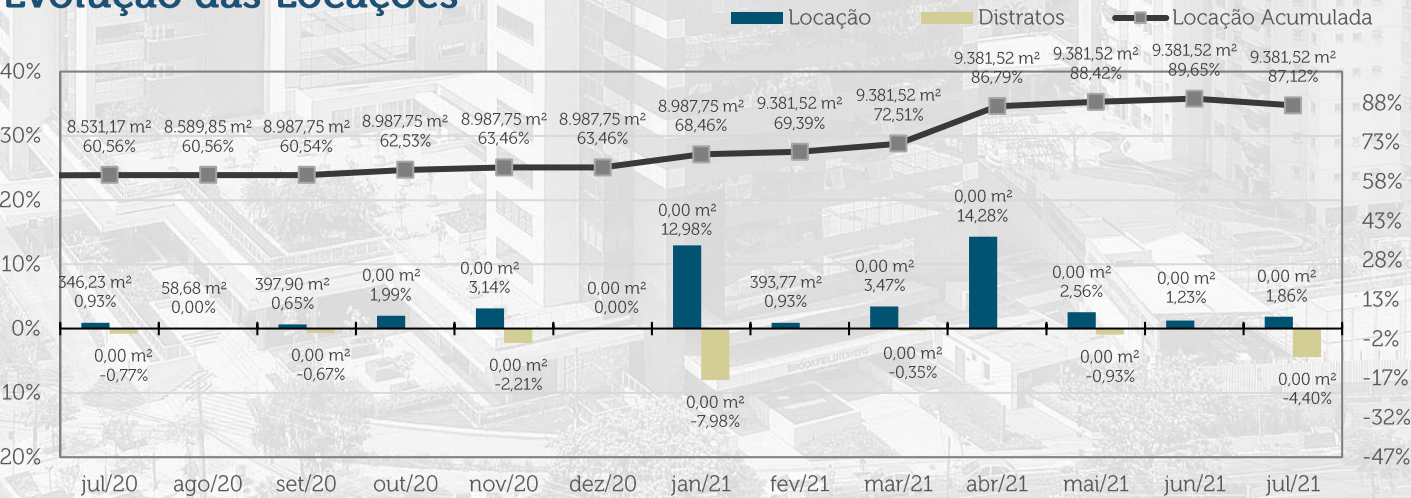
Locação Média por Segmento



Vacância



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

Aluguel Sala 1604: Apesar de neste mês a locatária da sala 1604 não ter realizado nenhum pagamento, eles estavam adiantados em 1 mês, conforme descrito na lâmina ref. a fev/2021. Dessa forma, não houve inadimplência.

Aluguel atrasado - 20º pavimento: No mês em questão a locatária do 20º pavimento quitou a inadimplência sinalizada na última lâmina enviada.

Aluguel atrasado - Loja 13: A operação da loja 13 voltou ao funcionamento normal no mês aqui referido, e já iniciou o pagamento da inadimplência. As parcelas ainda em atraso devem ser regularizadas até o mês de setembro.

Aluguel atrasado - Loja 12: A operação da loja 12 está realizando o pagamento das parcelas inadimplentes, e a quitação total deve ocorrer até o fim de agosto.

Adiantamento de aluguel - 19º pavimento: Conforme sinalizado na lâmina do último mês, a locatária do 19º pavimento havia realizado o adiantamento do aluguel deste mês. Desta forma não houve inadimplência. Citamos ainda o adiantamento referente ao mês de agosto/2021, também pago em junho. Dessa forma, o próximo aluguel deve ser recebido em setembro/2021.

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.

- Nova locação - ABL Prime

Sala 804 - Corporate
Valor mensal: R\$ 5.760,00
6 meses de carência
54 meses de contrato
VGL: R\$ 184.320,00
OBS: Agora a ABL Prime ocupa todo o 8º pavimento.

- Nova Locação - TBC Soluções

Salas 2601- Corporate
Valor mensal: R\$ 5.208,84
6 meses de carência
59 meses de contrato
VGL: R\$ 276.068,52
OBS: Agora a TBC Soluções ocupa todo o 26º pavimento.

- Distratos - Sala 2701 e 20º pavimento

Houveram ainda neste mês a solicitação de distrato da sala 2701, e do 20º pavimento. Estas unidades já estão sendo anunciadas pela equipe comercial e em breve devem ser novamente locadas.

- Conforme acordado anteriormente, 2,5% das receitas mensais são separados para uso com marketing. Até o mês tratado aqui, o saldo acumulado para este fim está no montante de R\$ 42.542,76 sendo que foram gastos no mês de julho R\$ 2.000,00.

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:

