



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Agosto/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\$ 87.553.541,04

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 108,19

Valor da Cota de Mercado: 106,25

P/VPA: 0,982

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Gestor: HGI Capital

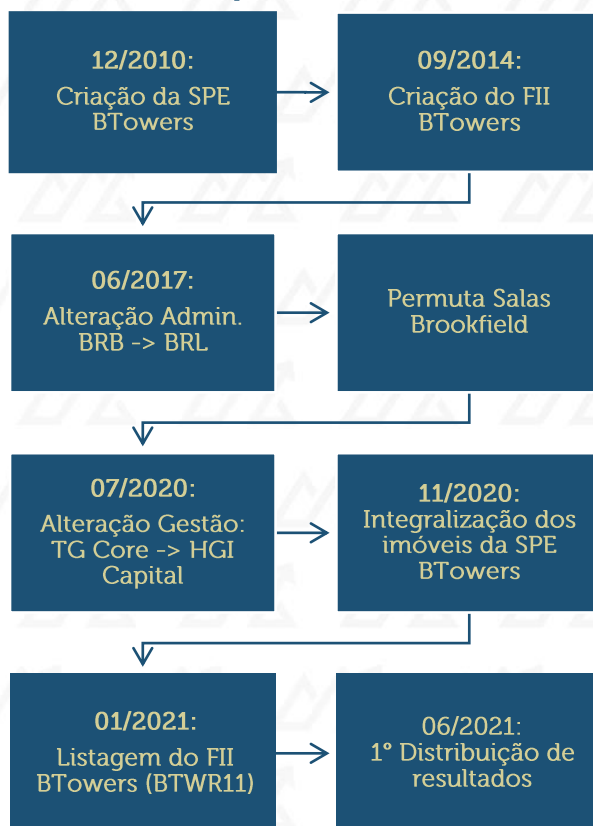
Administrador: BRL Trust

Taxa de Administração: 0,80% a.a

Código B3/ISIN: BRBTWRCTF004

Número de Cotistas: 53

Linha do Tempo



Comentários do Gestor

Em agosto, o FII Btowers manteve seu ritmo de pagamentos de dividendos e distribuiu R\$ 0,15 por cota, a serem pagos no dia 15/09.

Conforme explicado no último relatório, os contratos de alugueis precisam cumprir algumas etapas antes de gerarem mais receitas para o fundo e, posteriormente, distribuir um valor maior aos cotistas.

No mês, o fundo teve R\$ 36.564,73 de inadimplência, ao qual a maior parte foi da garagem (R\$ 25.244,73). Há uma negociação com a mesma para quitação dos débitos em atraso, mas em agosto não foi cumprido.

Ainda, o fundo não recebeu o aluguel da sala 2703 de R\$ 10.000,00 devido à renovação contratual, onde passou-se a considerar o pagamento do mês vencido e não do mês a vencer, como era feito anteriormente. Desta forma, não estão inadimplentes, houve apenas alteração na metodologia do pagamento.

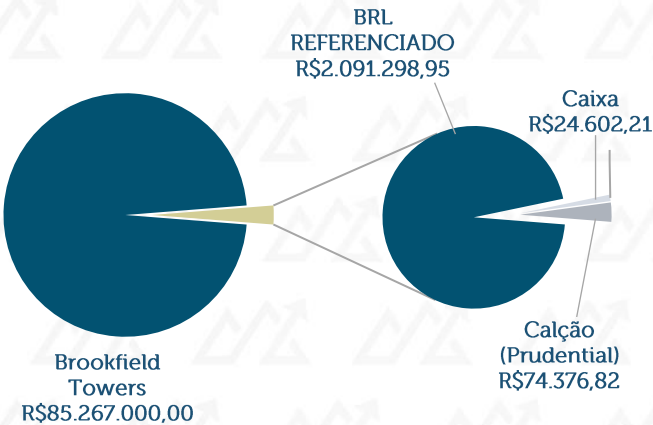
Para mais detalhes, na última página consta as principais ocorrências no mês de agosto.

Até o final de setembro ou início de outubro, devemos convocar uma assembleia de cotistas para aprovação das Demonstrações Financeiras referente ao último exercício. Caso haja alguma outra pauta a ser aprovada em assembleia, favor entrar em contato para inserção.

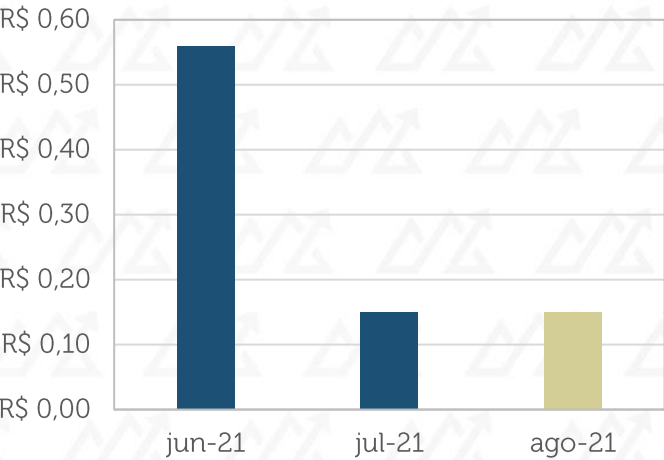
Rentabilidade da Cota Patrimonial

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	-0,01	-	-	-	-	1,44

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Janela móvel de 6 meses

DRE	ago/21	jul/21	jun/21	mai/21	abr/21	mar/21
Receita	310.378	323.453	408.837	344.008	276.961	305.815
Receitas de Aluguéis	303.628	317.096	402.723	338.611	273.666	303.253
Receita Financ.	6.750	6.357	6.114	5.397	3.294	2.562
Despesa	-188.228	-199.740	-328.100	-185.494	-272.895	-215.304
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-17.000
Taxa de Gestão	-12.000	-12.336	-12.000	-12.000	-12.000	-12.000
Auditoria	0	0	0	0	0	0
Condomínio	-113.364	-113.508	-115.278	-116.058	-127.858	-133.688
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-8.095	-7.290	-8.251	-6.411	-6.411	-6.177
Comissão (por contrato)	-9.209	-16.376	-119.409	0	-63.840	-6.163
IPTU	-22.238	-22.432	-22.626	-23.087	-25.781	-25.781
Água - Mall	0	-1.332	0	-1.037	-1.029	-1.926
Merchandising	-2.000	-2.000	-12.303	-2.000	-2.000	-2.000
Outras Despesas	-1.322	-4.465	-11.486	-4.900	-13.976	-10.569
Taxa CVM	0	-2.036	-2.037	-2.037	-1.940	-2.268
Taxa ANBIMA	-661	-307	-323	-339	-322	-371
Laudo de Avaliação	0	0	-6.450	0	0	0
Cartório	0	0,00	0,00	-48	0	0
B3	0	0,00	-2.373,97	-2.374	-2.374	-2.374
Impostos	0	0,00	0,00	0	0	-89
Energia	-547	-1.747	-6.748	0	0	0
Come-Cotas	0	0,00	0,00	0	0	0
Outros	0	-250,00	-196,96	0	-9.231	-5.358
Advogados	0	0,00	0,00	0	0	0
Tarifas Bancárias	-114	-125,03	-105,36	-103	-108	-108
Resultado Líquido - Caixa	122.150,13	123.712,89	80.736,31	158.514	4.066	90.511

Resultado de Abril/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\$ -
UNIAO QUIMICA	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\$ 5.957,52
TETRA PAK	R\$ -
PRUDENTIAL	R\$ 37.000,00
TBC SOLUÇÕES	R\$ 5.208,84
MALL	
IBUSINESS	R\$ 2.100,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO)	R\$ 8.950,00
BARBEARIA VINTAGE	R\$ 4.500,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$ -
RESTAURANTE JAPONES	R\$ 8.750,00
UBER	R\$ 28.773,43
NOVA LAVANDERIA	R\$ 4.321,40
OPERAÇÃO DE CAFÉ	R\$ 8.131,44
ALTA STIMA	R\$ 4.000,00
MULTIPARK	R\$ 16.296,56
OUTROS	
ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$ 462,50
ACORDO DE DISTRATO - STEGIA CONTABILIDADE	R\$ 11.033,90
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$ 2.473,94
ACORDO BROOKTECH	R\$ 2.500,00
ACORDO DANÇARTE	R\$ 4.000,00
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO	R\$ 200,00

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$ 20.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS	R\$ 113,79
TAXA DE GESTÃO	R\$ 12.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$ 111.948,30
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$ 8.095,20
Salas 1502 e 1503 - União Química	R\$ 791,63
Sala 1401, 1402 e 1403 - LHX	R\$ 1.913,96
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
LOJA 16 - UBER	R\$ 1.155,65
Comissão Mnetto Loja 06 - Alta Stima	R\$ 4.000,00
Comissão Mnetto salas 2601	R\$ 5.208,84
IPTU	R\$ 22.238,38
CONSUMO DE AGUA - MALL	R\$ 1.416,08
Despesa Enel	R\$ 546,73
MERCHANDISING	R\$ 2.000,00
ANBID	R\$ 661,00

Receita Operacional	R\$ 303.628,41
Despesas	R\$ 188.228,32
Resultado	R\$ 115.400,09

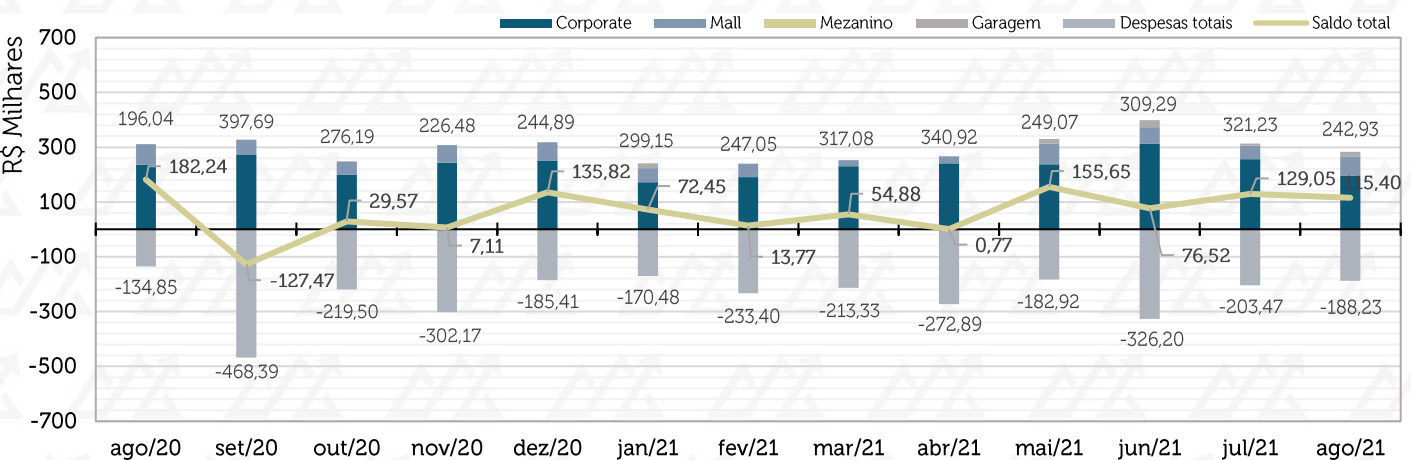
Inadimplência Mensal

SALA 1604	R\$ 7.820,20
LOJA 07 - BT MALL	R\$ 3.500,00
LOJA 12 - BT MALL	R\$ 7.700,00
LOJA 13 - BT MALL	R\$ 3.500,00
GARAGEM	R\$ 25.244,73
Total	R\$ 47.764,93

Inadimplência Acumulada

SALA 1604	R\$ 7.820,20
LOJA 07	R\$ 3.500,00
LOJA 10	R\$ 34.258,45
LOJA 12	R\$ 18.000,00
LOJA 13	R\$ 3.500,00
LOJA 17	R\$ 10.000,00
GARAGEM	R\$ 57.208,91
Total	R\$ 134.287,56

Resultado Mensal

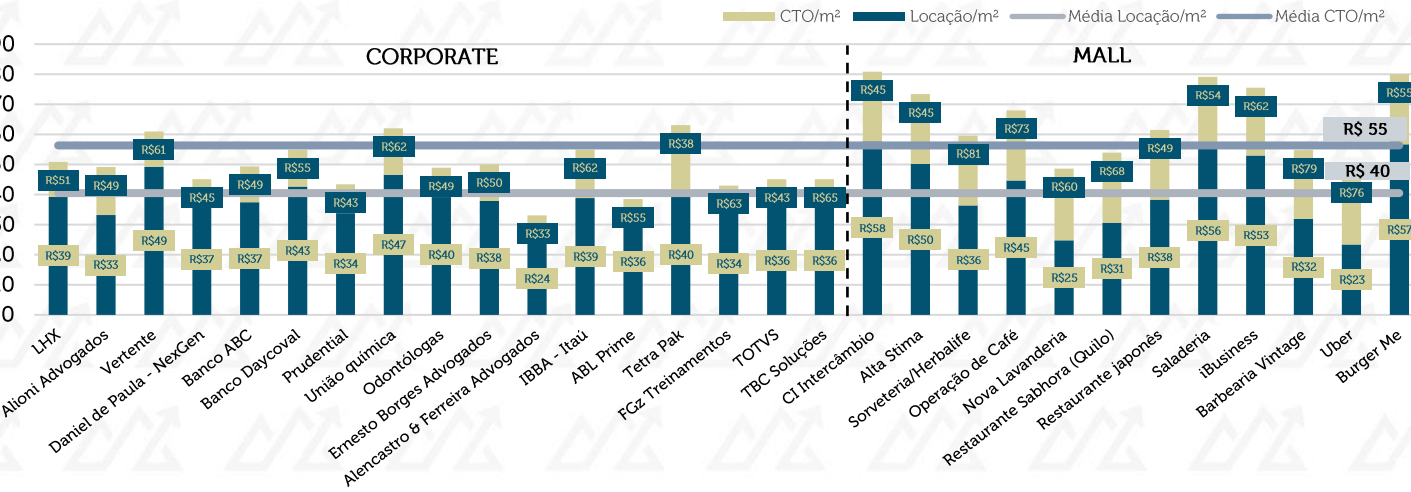


* Os resultados dos meses de setembro a novembro foram impactados pelos custos da integralização dos imóveis da SPE.

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	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	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/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	-	jul/22
Contratos encerrados	IGPM	-	-	-	-	-
		11.660,81 m²				

Média das Locações



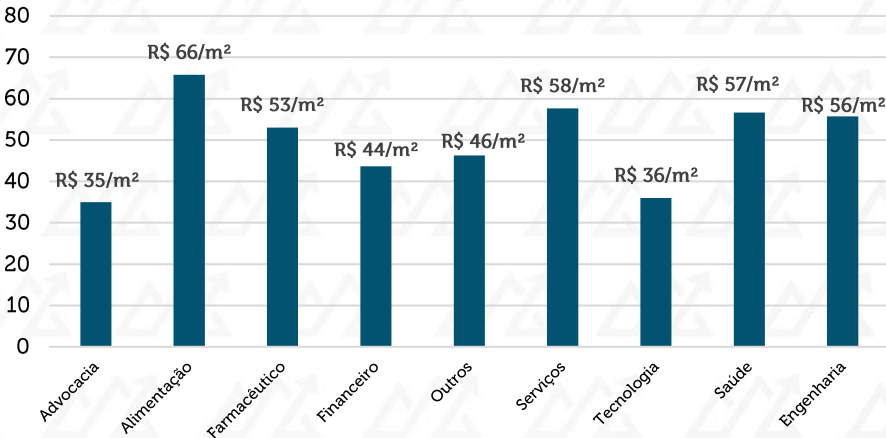
Espelho de Locações

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

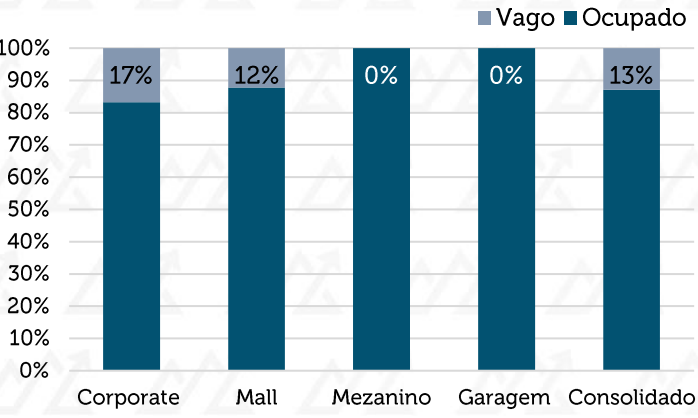
MALL			
LOJA 1	LOJA 7	LOJA 13	LOJA 17A
LOJA 2	LOJA 8	LOJA 14	LOJA 17B
LOJA 3	LOJA 9	LOJA 15	LOJA 18
LOJA 4	LOJA 10	LOJA 16	LOJA 19
LOJA 5	LOJA 11	LOJA 17	LOJA 20
LOJA 6	LOJA 12	LOJA 17C	

LEGENDA		
LOCADO	VAGO	PREFERÊNCIA

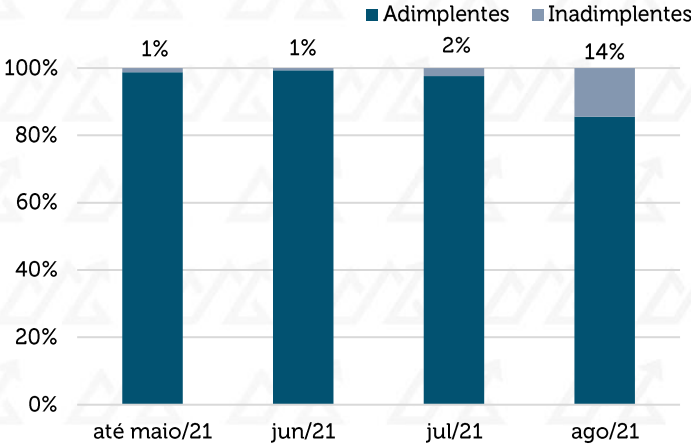
Locação Média por Segmento



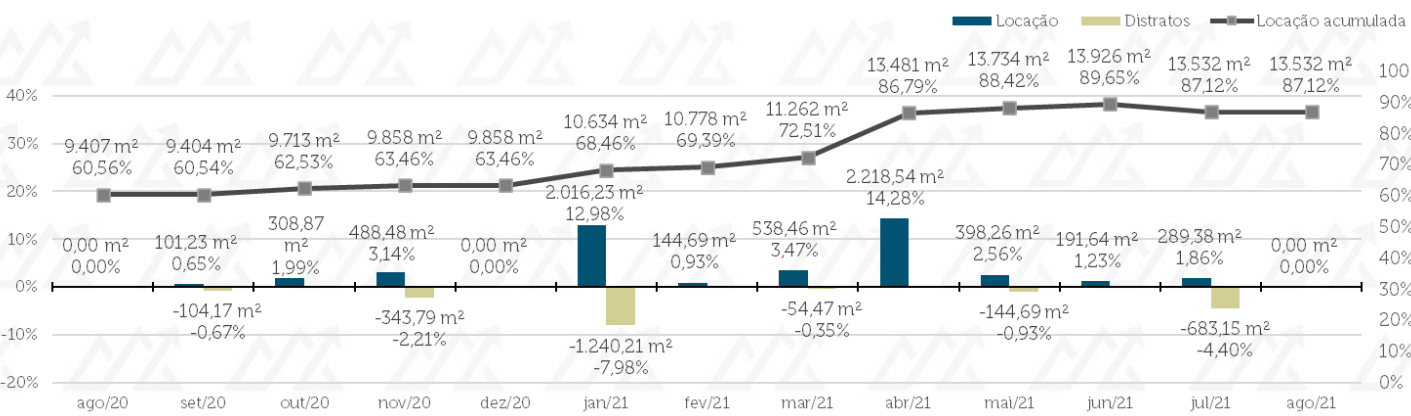
Vacância



Rastro de Inadimplência



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

-Aluguel atrasado - Sala 1604: No mês em questão, o locatário da sala 1604 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 7.820,00. Porém o aluguel já foi pago no início de setembro e, portanto, a inadimplência está quitada.

- Aluguel atrasado - Loja 7: Também no mês em questão, o locatário da loja 7 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel no montante de R\$3.500. Porém, o aluguel já foi pago no início de setembro e, portanto, a inadimplência está quitada.

-Aluguel atrasado - Garagem: O locatário responsável pela operacionalização da garagem não realizou o pagamento do aluguel e do acordo assinado no mês em questão, sendo o valor total de R\$ 25.244,73. Este valor foi o principal impactante na inadimplência dos aluguéis no mês.

- Recuperação de Aluguel Atrasado - Loja 12: A operação da loja 12 continua com o pagamento de sua inadimplência, prevista para ser totalmente liquidada ainda em setembro.

- Recuperação de Aluguel Atrasado - Loja 13: A operação da loja 13 realizou o pagamento de quase toda a inadimplência, conforme previsto na lâmina passada. Resta agora apenas o montante de R\$ 3.500,00 a serem pagos ainda em setembro.

-Escalonamento do aluguel - Sala 1401: Conforme contrato, houve o escalonamento no aluguel da sala 1401 em agosto, aumentando valor mensal para R\$5.328,00, ante os R\$ 4.320,00 pagos até então.

-Renovação Contratual - Sala 2703: Ainda neste mês, houve a renovação no contrato com o locatário da sala 2703 - Banco Daycoval por mais 60 meses, além de um reajuste de 5,19% no valor do aluguel. Vigorava o montante de R\$8.934,20, agora atualizado para R\$10.000,00, até o próximo reajuste. Houve ainda, a solicitação por parte do locatário que o aluguel passasse a ser por mês vencido em vez de mês a vencer, e assim foi feito. Por este motivo, não houve recebimento deste contrato no mês de agosto de 2021.

- Reajuste Contratual - Sala 1604: Houve no mês em questão o reajuste do contrato da sala 1604, pela variação do IGPM/FGV, conforme previsto em contrato, no montante equivalente a 35,76%. Vigorava o valor de R\$5.760,00, agora atualizado para R\$ 7.820,00 até o próximo reajuste.

-Reajuste Contratual - Sala 1602 e 1603: Houve no mês em questão um reajuste excepcional de 8,05%, aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário das salas 1602 e 1603. Vigorava o montante de R\$9.424,00, agora atualizado para R\$10.183,19, até o próximo reajuste. Será adotado como novo índice de reajuste o IPCA, em substituição ao IGPM utilizado até então neste contrato.

- 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\$ 47.616,71 sendo que foram gastos no mês de agosto R\$ 2.000,00.

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



Gestor



Administrador



bakertilly

Auditor



Signatory of:

