



FII BTOWERS (BTWR11)

Relatório Gerencial
Outubro/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\$ 87.694.433,67

Valor da Cota Patrimonial: R\$ 109,44

Valor da Cota de Mercado: 106,40

P/VPA: 0,972

Público-Alvo: Investidor Qualificado

Gestor: HGI Capital

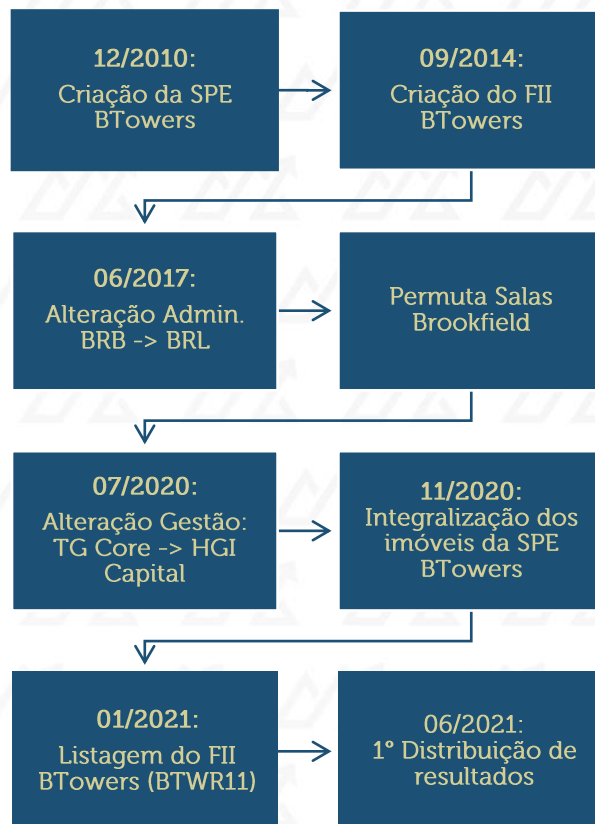
Administrador: BRL Trust

Taxa de Administração: 0,80% a.a

Código B3/ISIN: BRBTWRCTF004

Número de Cotistas: 59

Linha do Tempo



Comentários do Gestor

No mês de outubro tivemos um importante destaque positivo: conseguimos alcançar menos de 1% de inadimplência, tanto em valores mensais como acumulados. 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.

A operação da garagem, que no mês de setembro tinha uma inadimplência acumulada de aproximadamente 59 mil reais, regularizou o débito, seguindo o previsto em nosso acordo.

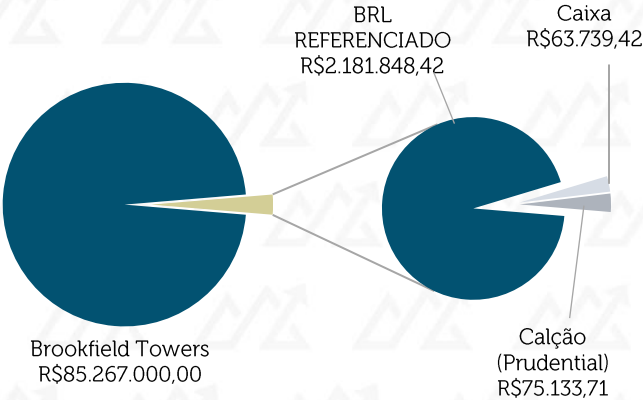
Tivemos ainda um investimento de R\$20.000,00 em marketing. Esse valor corresponde ao pagamento de campanhas que serão realizadas ao longo dos próximos meses, que visam aumentar a percepção de valor e de conhecimento do empreendimento na região.

Além de todos os eventos de reversão de inadimplência que tivemos ao longo do mês, também temos uma parcela de lucros de meses passados que não haviam sido distribuídos, e serão distribuídos em outubro e novembro. Com isso, a distribuição de dividendos no mês será de R\$ 0,27 por cota.

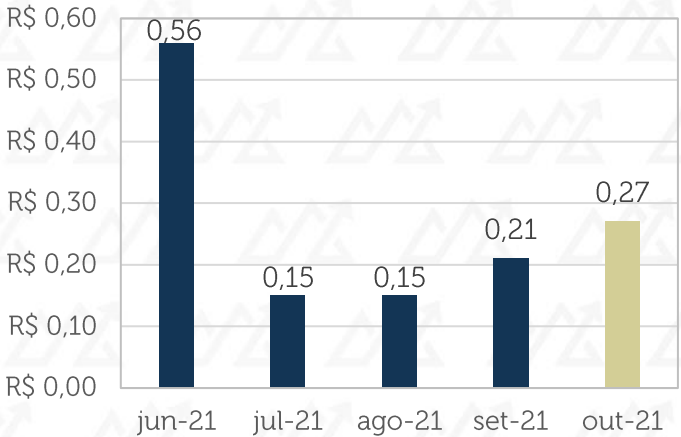
Retabilidade da Cota Patrimonial

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	-	-	3,05

Ativos



Histórico de Distribuição



Demonstrativo de Resultados – Histórico*

*Janela móvel de 6 meses

DRE	out/21	set/21	ago/21	jul/21	jun/21	mai/21
Receita	419.417	389.251	296.237	323.453	408.837	344.008
Receitas de Aluguéis	411.592	381.679	289.487	317.096	402.723	338.611
Receita Financ.	7.825	7.572	6.750	6.357	6.114	5.397
Despesa	-183.851	-200.856	-190.064	-199.740	-328.100	-185.494
Taxa de Administração	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000	-20.000
Taxa de Gestão	-12.000	-12.000	-12.000	-12.336	-12.000	-12.000
Auditoria	-6.263	-6.263	0	0	0	0
Condomínio	-92.819	-124.246	-113.364	-113.508	-115.278	-116.058
Consultoria Imobiliária (Mensal)	-2.143	-7.125	-17.304	-7.290	-8.251	-6.411
Comissão (por contrato)	-5.176	0	0	-16.376	-119.409	0
IPTU	-22.238	-22.238	-22.238	-22.432	-22.626	-23.087
Água - Mall	0	0	0	-1.332	0	-1.037
Merchandising	-20.000	-2.000	-2.000	-2.000	-12.303	-2.000
Outras Despesas	-3.212	-6.984	-3.158	-4.465	-11.486	-4.900
Taxa CVM	-1.909		-1.851	-2.036	-2.037	-2.037
Taxa ANBIMA	-330		-307	-307	-323	-339
Laudo de Avaliação		-6.450	0	0	-6.450	0
Cartório	-372		0,00	0	0	-48
B3			0,00	0	-2.374	-2.374
Impostos			0,00	0	0	0
Energia	-454	-437	-547	-1.747	-6.748	0
Come-Cotas			0,00	0	0	0
Outros	-55		-339,08	-250	-197	0
Advogados			0,00	0	0	0
Tarifas Bancárias	-91	-96,93	-113,79	-125	-105	-103
Resultado Líquido - Caixa	235.565,90	188.394,91	106.172,53	123.713	80.736	158.514

Resultado de Outubro/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\$	14.611,16
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\$	7.820,20
PRUDENTIAL	R\$	37.000,00

MALL

IBUSINESS	R\$	2.352,00
RESTAURANTE SABHORA (QUILO)	R\$	7.700,00
BARBEARIA VINTAGE	R\$	5.040,00
SORVETERIA/HERBALIFE	R\$	6.538,70
RESTAURANTE JAPONES	R\$	8.500,00
UBER	R\$	28.773,43
NOVA LAVANDERIA	R\$	-
OPERAÇÃO DE CAFÉ	R\$	4.065,72
SALADERIA	R\$	4.700,00
BURGER ME	R\$	5.176,00
MULTIPARK	R\$	74.210,35

OUTROS

ACORDO DE DISTRATO - STUDIO FAST	R\$	462,50
MULTA DE DISTRATO - Sala 1601	R\$	16.128,00
RECEITAS POR CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	2.211,23
ACORDO BROOKTECH	R\$	2.500,00
ACORDO DANÇARTE	R\$	2.000,00
LOCAÇÃO SALA DE REUNIÃO	R\$	50,00

Passivo

TAXA DE ADMINISTRAÇÃO	R\$	20.000,00
TARIFAS BANCÁRIAS	R\$	91,31
TAXA DE GESTÃO	R\$	12.000,00
TAXA DE CONDOMÍNIO	R\$	90.613,77
CONSULTORIA IMOBILIÁRIA (TERA IMOB.)	R\$	2.142,87
Sala 1401 - LHX	R\$	319,68
Salas 1402 e 1403 - LHX	R\$	667,54
Loja 16 - UBER	R\$	1.155,65
COMISSÃO MNETTO	R\$	5.176,00
AUDITORIA BTOWERS	R\$	6.263,00
IPTU	R\$	22.238,38
CONSUMO DE ÁGUA - MALL	R\$	2.204,83
DESPESA ENEL	R\$	453,96
MERCHANDISING	R\$	20.000,00
REEMBOLSO - CARTORIO	R\$	371,98
ANBID	R\$	661,00
TAXA CVM	R\$	6.014,78

Receita Operacional	R\$	411.592,31
Despesas	R\$	188.231,88
Resultado	R\$	223.360,43

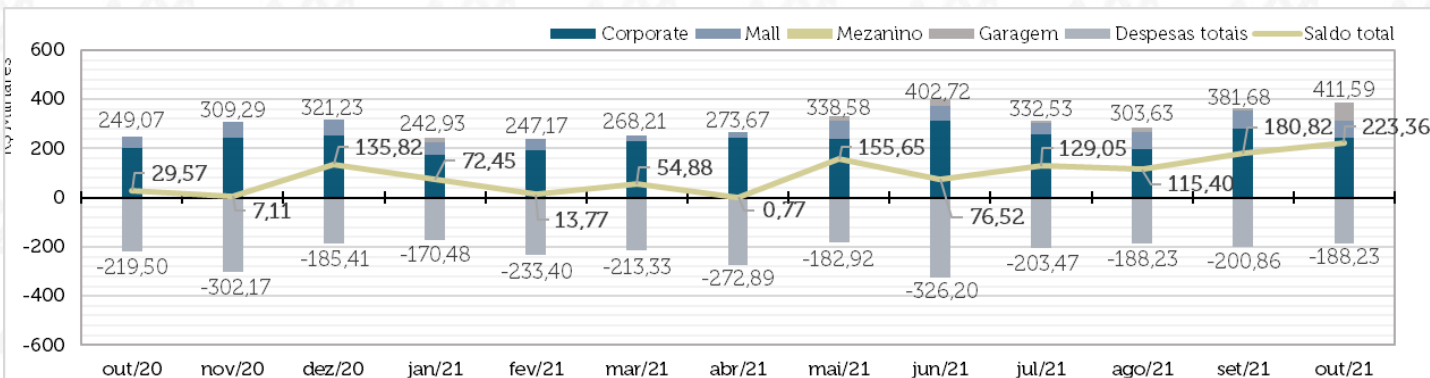
Inadimplência Mensal

LOJA 11 - BT MALL	R\$	2.515,74
Total	R\$	2.515,74

Inadimplência Acumulada

LOJA 10 - BT MALL	R\$	26.758,45
LOJA 11 - BT MALL	R\$	2.515,74
LOJA 17 - BT MALL	R\$	6.000,00
Total	R\$	35.274,19

Resultado Mensal*



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

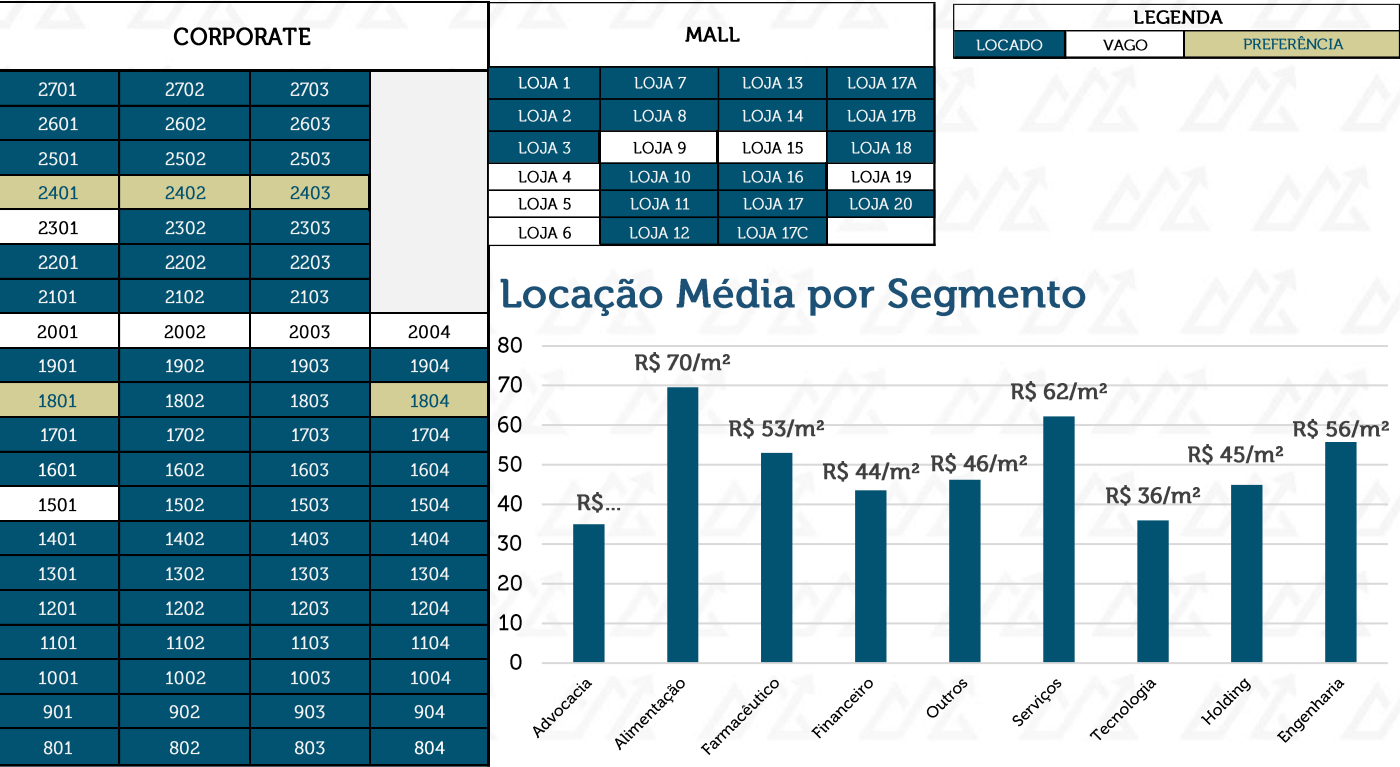
Quadro de Locações

Contratos	Índice de reajuste	ABL	Carência	Receita mensal	Reajuste Data	Fim do contrato
			Até			
Alioni Advogados (Tera)	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 5.800,00	mar/22	fev/34
Vertente	IPCA	194,97 m²	-	R\$ 10.113,69	mar/22	fev/23
Daniel de Paula - NexGen (Tera)	IGPM	488,48 m²	-	R\$ 17.582,77	nov/21	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 (Tera)	IGPM/dez	1.076,92 m²	-	R\$ 37.000,00	mar/22	fev/23
LHX (Tera)	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 16.453,56	dez/21	nov/27
União Química (Tera)	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 13.902,47	abr/22	mar/22
Ernesto Borges Advogados (Tera)	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 10.183,19	ago/22	jun/28
Tetra Pak (Tera)	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 (Urbs)	IGPM	832,27 m²	-	R\$ 38.150,23	out/22	out/23
ABL Prime	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 15.822,80	set/22	ago/24
Alencastro & Ferreira Advogados	IGPM	249,08 m²	-	R\$ 5.977,92	out/22	set/25
CCB Engenharia	IGPM	538,46 m²	-	R\$ 30.000,00	fev/22	fev/26
FGz Treinamentos	IGPM	144,69 m²	-	R\$ 4.900,00	fev/22	fev/24
TBC Soluções	IPCA	488,48 m²	jan-22	R\$ 17.585,28	jun/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	out/25
Operação de Café	IGPM	59,79 m²	-	R\$ 4.065,72	nov/21	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\$ 3.500,00	mar/22	fev/23
Nova Lavanderia	IGPM	44,38 m²	-	R\$ 2.515,74	set/22	set/24
Restaurante Sabhora	IGPM	111,28 m²	-	R\$ 7.700,00	nov/21	nov/21
Restaurante japonês	IGPM	56,85 m²	-	R\$ 3.500,00	mar/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	mai/22	jul/22
Uber (Tera)	IGPM	475,68 m²	-	R\$ 28.773,43	nov/21	out/23
Multipark	IPCA	1.697,17 m²	-	Variável	-	jul/22

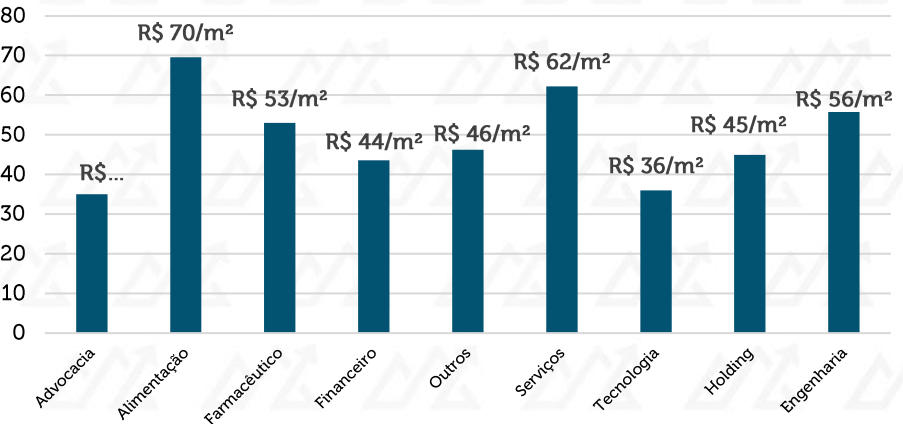
Média das Locações



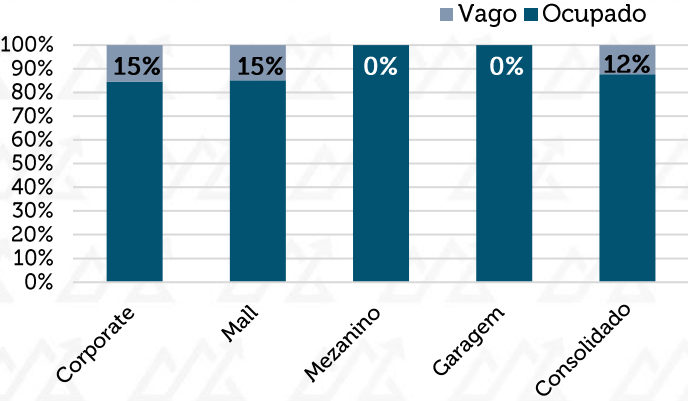
Espelho de Locações



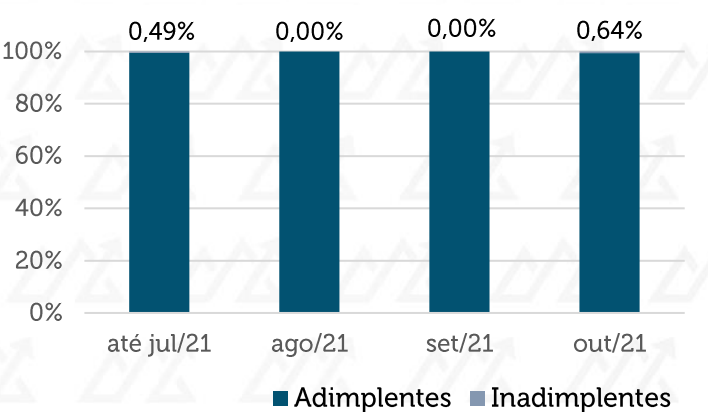
Locação Média por Segmento



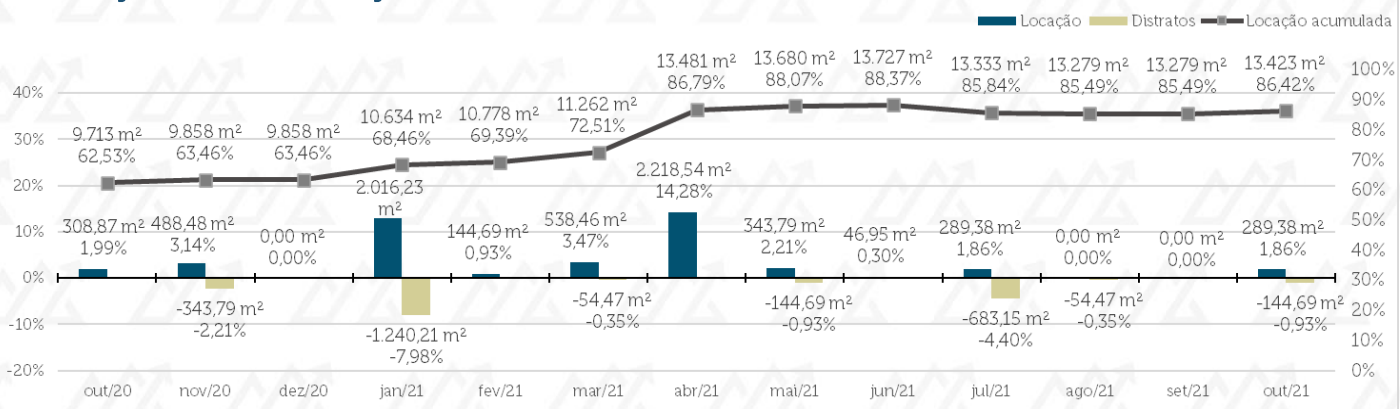
Vacância



Rastro de Inadimplência



Evolução das Locações



Principais ocorrências no mês

- **Aluguel atrasado – Loja 11:** O locatário da loja 11 deixou de realizar o pagamento do seu aluguel, no montante de R\$ 2.515,74. Porém o aluguel já foi pago no início de novembro e, portanto, a inadimplência está quitada na data de envio desta lâmina.

- **Aluguel atrasado – Loja 13:** A operação da loja 13 realizou o pagamento de toda inadimplência, no valor de R\$ 5.000,00, conforme previsto na lâmina passada.

- **Aluguel Atrasado – Garagem:** O locatário responsável pela operacionalização da garagem quitou as parcelas faltantes do acordo de confissão de dívida, e encontra-se adimplente.

- **Distrato – Sala 1601:** Houve, por parte da locatária, a solicitação de distrato antecipado da sala 1601. Foi pago o valor integral da multa, conforme previsto em contrato, no montante de R\$ 16.128,00.

- **Escalonamento de aluguel – Loja 11:** Conforme previsto em contrato, houve o escalonamento no aluguel da loja 11 em outubro. Vigorava o valor de R\$ 2.160,70, agora atualizado para R\$ 2.515,74 até o próximo escalonamento.

- **Reajuste Contratual – Sala 1502:** Houve o reajuste excepcional de 12,24%, aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário da sala 1502. Vigorava o valor de R\$ 5.791,31, agora atualizado para R\$ 6.500,00 até o próximo reajuste.

- **Reajuste Contratual – Loja 7:** Houve o reajuste por IGP-M de 28,94%, que deveria ter ocorrido no mês de ago/21, no valor do contrato de aluguel do locatário da loja 7. Vigorava o valor de R\$ 3.500,00, agora atualizado para R\$ 4.512,90 até o próximo reajuste. Ainda, o locatário realizou o pagamento da diferença do novo valor do aluguel reajustado, referente aos meses de ago/21 e set/21.

- **Reajuste Contratual – Loja 14:** Houve o reajuste excepcional de 4,4%, aprovado em comitê, no valor do contrato de aluguel do locatário da loja 14. Vigorava o valor de R\$ 4.500,00, agora atualizado para R\$ 4.700,00 até o próximo reajuste.

- **Nova locação – WB Companies:**

Sala 2701 – Corporate

Valor mensal: R\$ 6.500,00

6 meses de carência

36 meses de contrato

VGL: 240.500,00

Holding empresarial, atua nas áreas de construção civil, administração, tecnologia, investimentos, comunicação e marketing.

- **Nova locação – Salpar:**

Sala 1601 - Corporate

Valor mensal: R\$ 6.500,00

6 meses de carência

36 meses de carência

VGL: R\$ 240.500,00

Sólida holding com subsidiárias no ramo de mineração e loteamento.

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:

