



Fundo de Investimento Imobiliário

Green Towers

(GTWR11)



Relatório Gerencial | Julho 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Objetivo do Fundo

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação das lajes corporativas do empreendimento Green Towers.

O Fundo investiu seu patrimônio na aquisição de 85% da totalidade do empreendimento Green Towers. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://greentowers.bv.com.br/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](https://www.bv.com.br/)

Administrador

BV DTVM S.A.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

BV DTVM S.A.

Auditor

PwC

Início de Negociação na B3

24/06/2019

Prazo do Fundo:

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

12.000.000

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,25% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Taxa de Consultoria Imobiliária

0,25% a.a.

Distribuição de Rendimentos

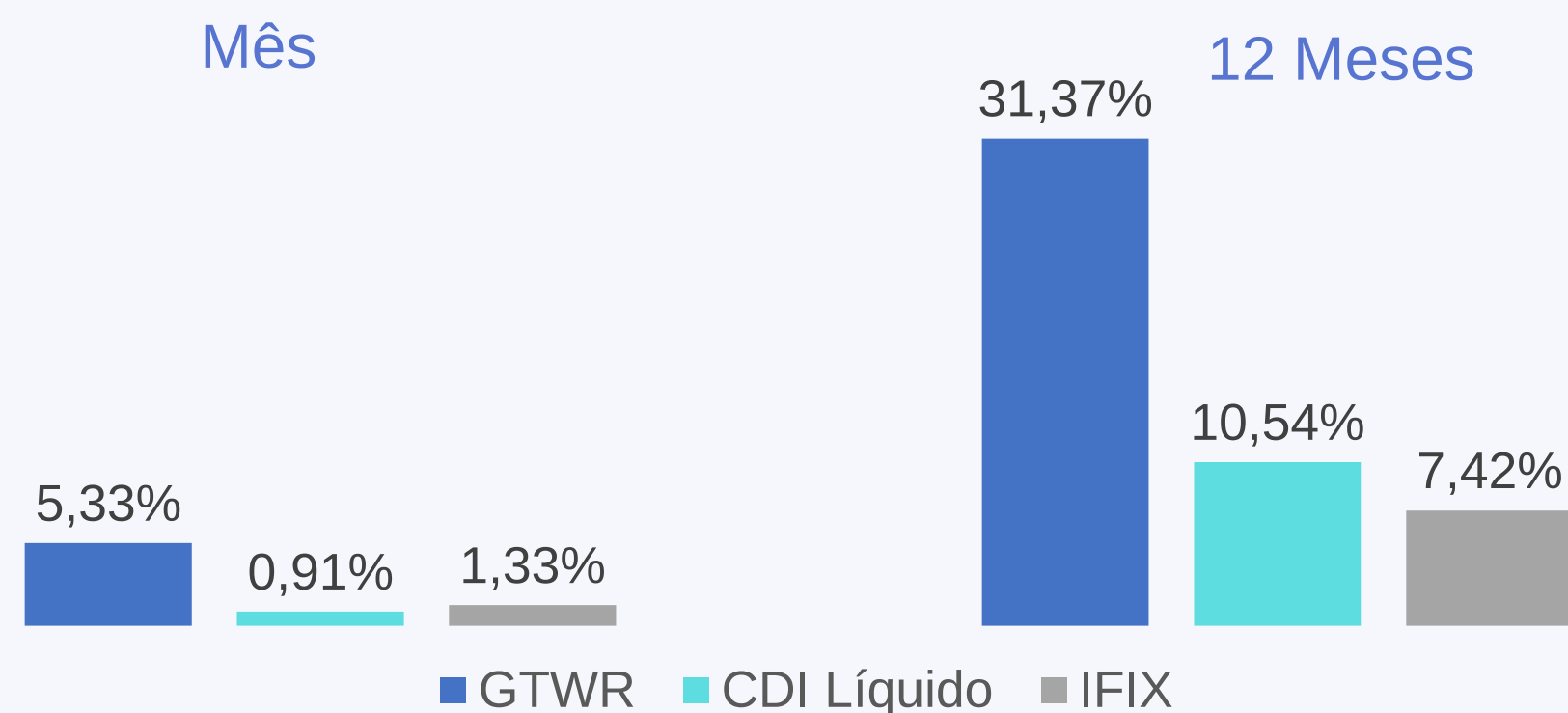
Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Nota do Gestor

O contexto do mês de julho pouco mudou para o mercado de renda fixa se comparado ao mês anterior. Os dados de inflação continuaram a surpreender mais uma vez e alimentaram ainda mais as expectativas de que o Banco Central poderia começar o ciclo de corte de juros já na próxima reunião com um corte de -50 pts e não mais -25 pts como era esperado.

Do lado estrutural, houve avanços com a aprovação da reforma tributária pelo Congresso e, como comentado no cenário macro, há também os esforços que o governo vem realizando para tornar crível a meta fiscal contida no PLP 93/2023, o que culminou na elevação da nota de crédito soberana de BB- para BB pela Fitch Ratings, mas com ressalvas quanto ao cumprimento da meta de superávit primário.

Retorno²



¹ fonte: Quantum; ² O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

Principais Destaques

Rendimento por Cota

R\$ 0,79

Dividend Yield Mensal

0,94%

Cota Fechamento

R\$ 83,99

Cota Patrimonial

R\$ 95,06

P/VP

0,88

Número de Negócios no Mês

32.218

Vacância Física

0,0%

WALE

5,3

Dividend Yield Anualizado

11,29%

Valor de Mercado

R\$ 1,01 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,14 bi

Número de Cotistas

29.125

Volume Negociado no Mês

R\$ 18,5 MM

Vacância Financeira

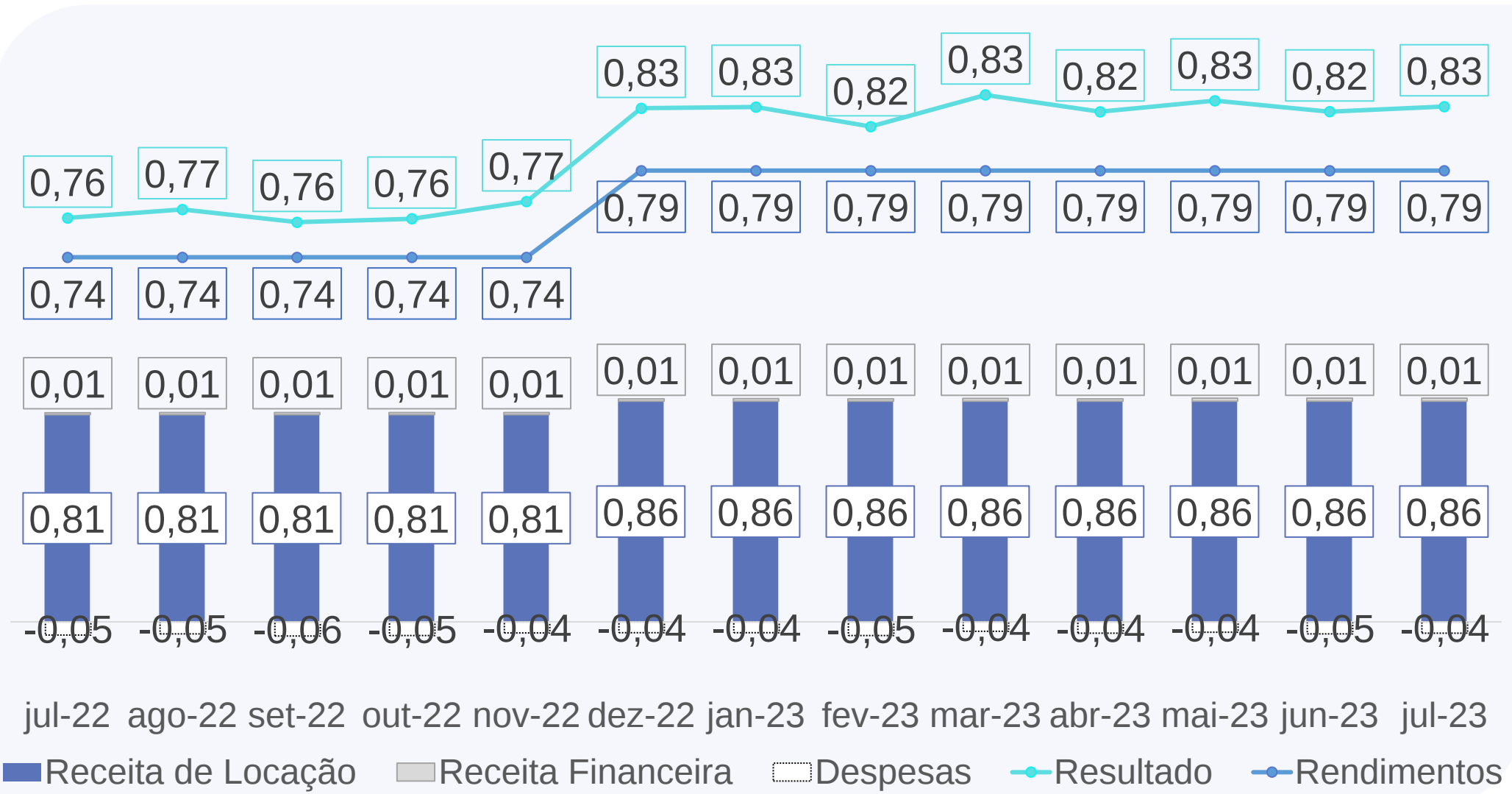
0,0%

Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,83** por cota no mês.
- A distribuição declarada para junho foi de **R\$0,79** por cota, representando **96%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **96%**.

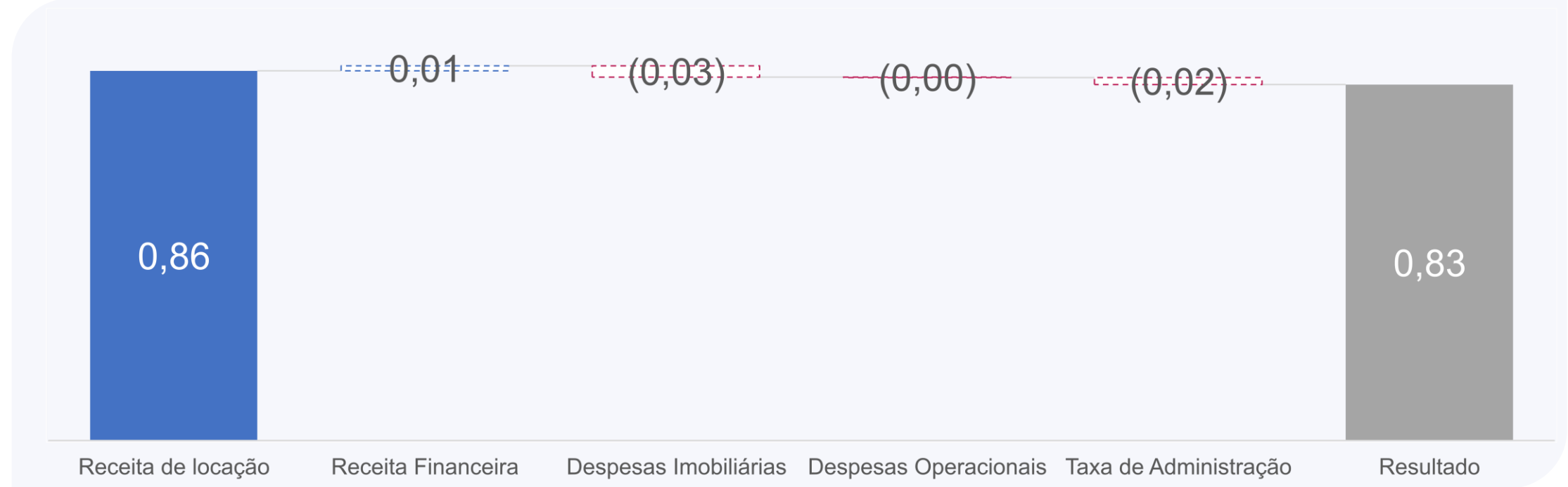
Evolução do Resultado



Demonstração De Resultados

	jul-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	10.450.205	10.450.205	73.068.499
Receita de Locação	10.311.572	10.311.572	72.180.662
Receita Financeira	138.633	138.633	887.837
Total de Despesas	(526.969)	(526.969)	(3.696.524)
Despesas Imobiliárias	(313.828)	(313.828)	(2.203.104)
Despesas Operacionais	(14.683)	(14.683)	(168.110)
Taxa de Administração	(198.458)	(198.458)	(1.325.311)
Resultado	9.923.236	9.923.236	69.371.975
Rendimento Distribuído	9.480.000	9.480.000	66.360.000
Resultado por Cota	0,83	0,83	5,78
Rendimento por Cota	0,79	0,79	5,53
Proporção Distribuída	96%	96%	96%

Composição do Resultado

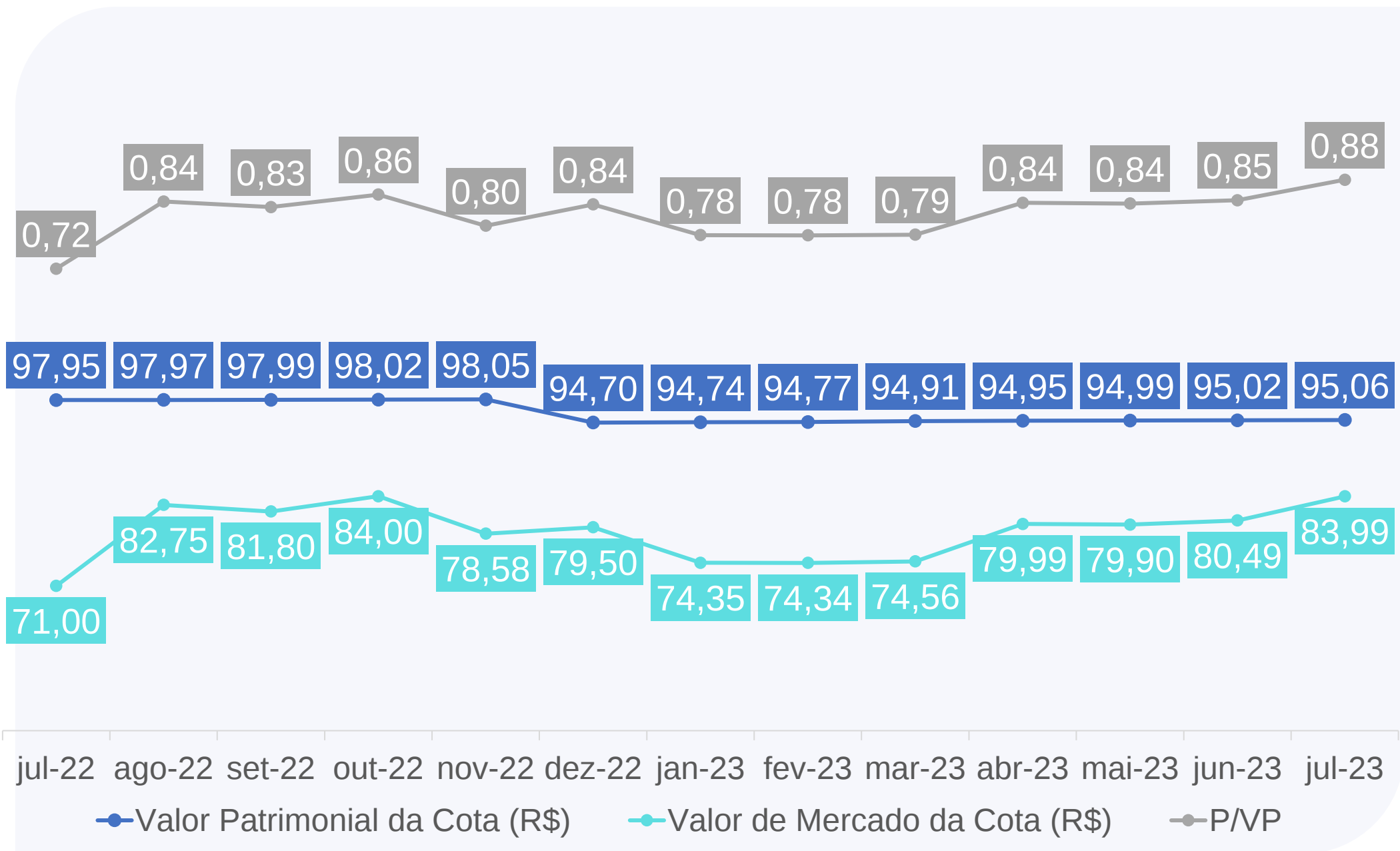


Negociação no Mercado Secundário



Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

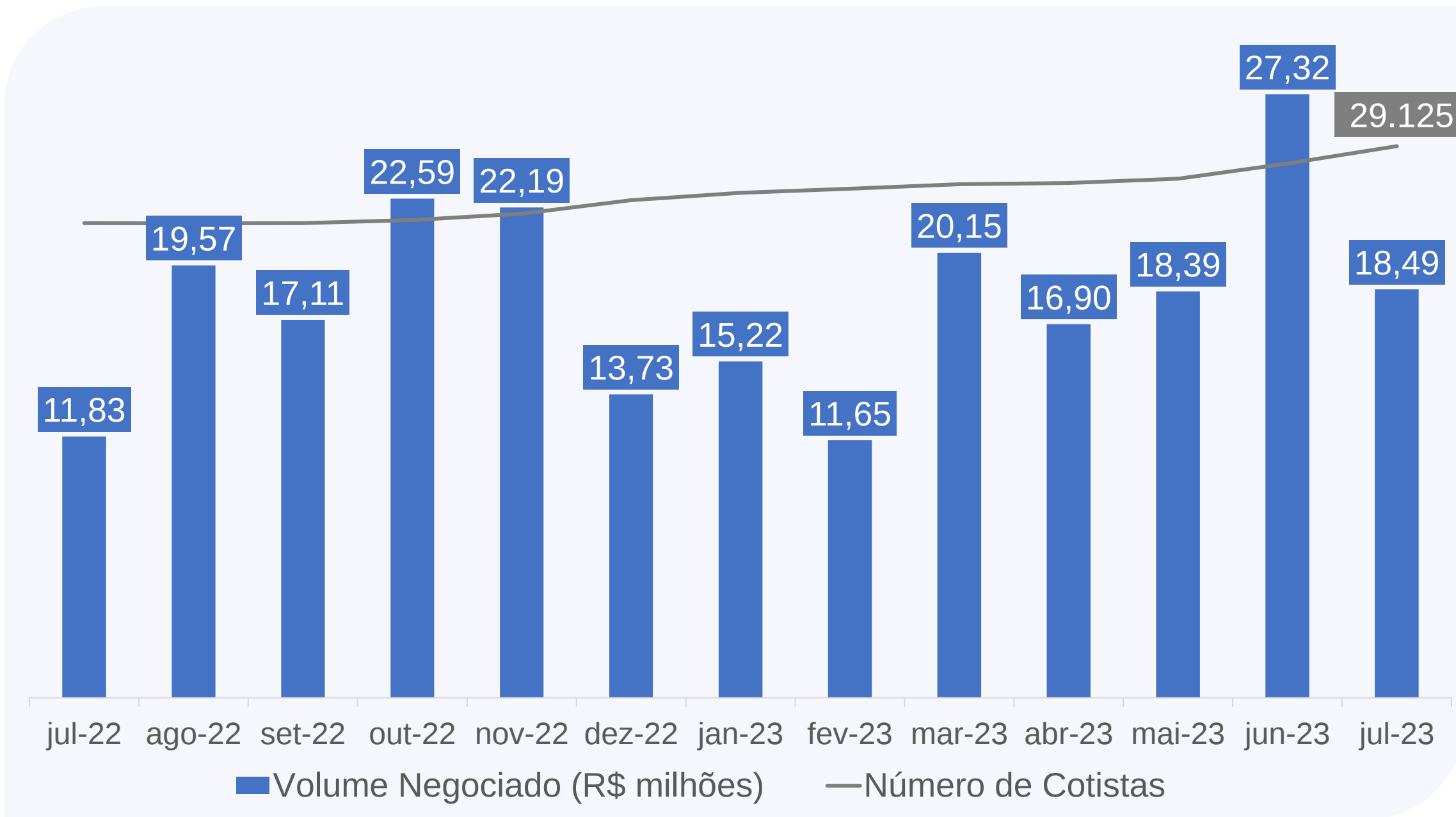
- A cota de mercado fechou o mês em **R\$83,99**, representando uma variação de **4,35%** comparado ao mês anterior.
- O P/VP atual está em **0,88**, indicando que a cota de mercado está **12%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers (GTWR11) | Relatório Gerencial

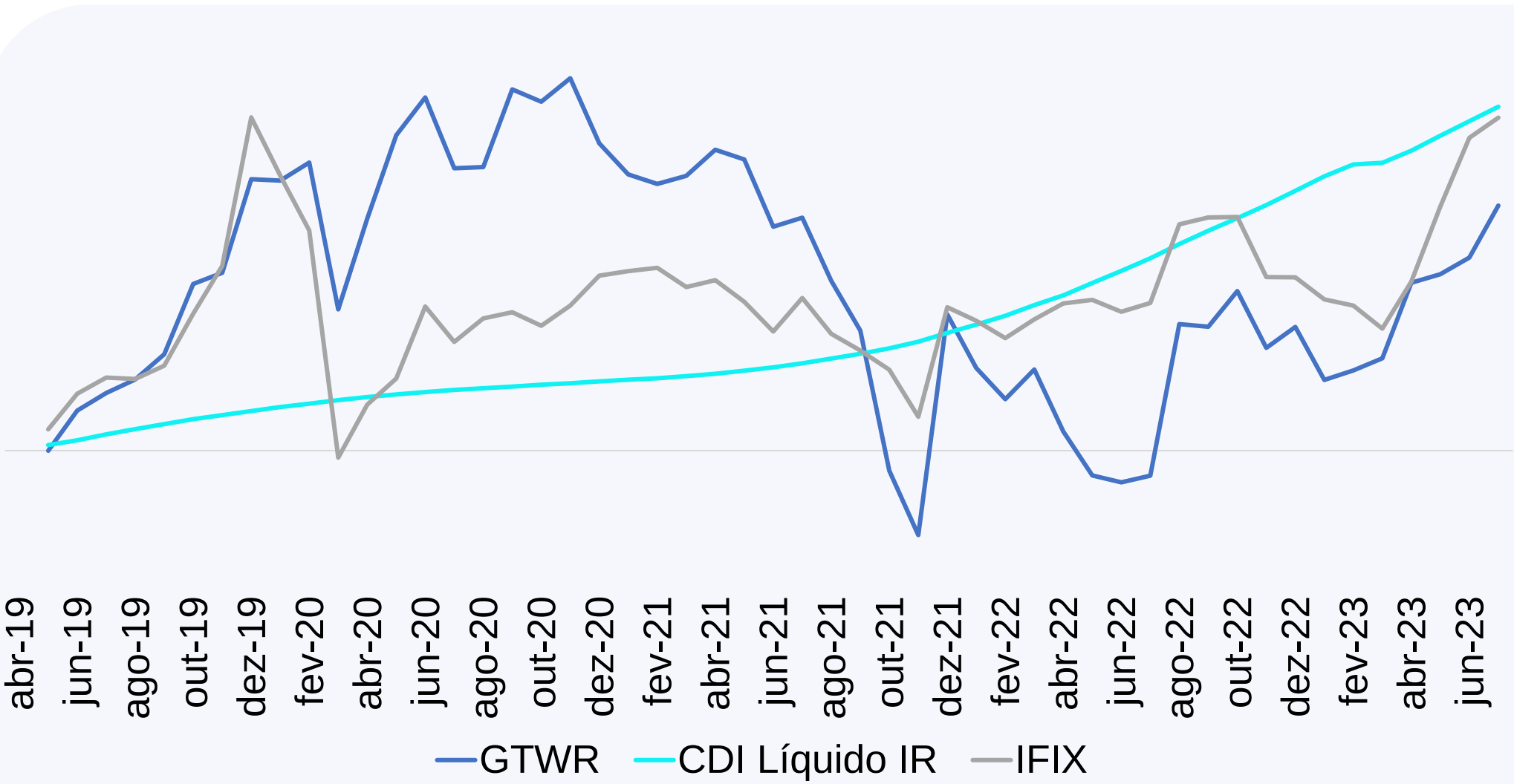
Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **29.125** cotistas, representando uma variação de **3,24%** comparado ao mês anterior e um aumento de **16,20%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$18,49 milhões**, representando um variação de **-32,33%** com relação ao mês anterior e uma variação de **56,32%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



Rentabilidade

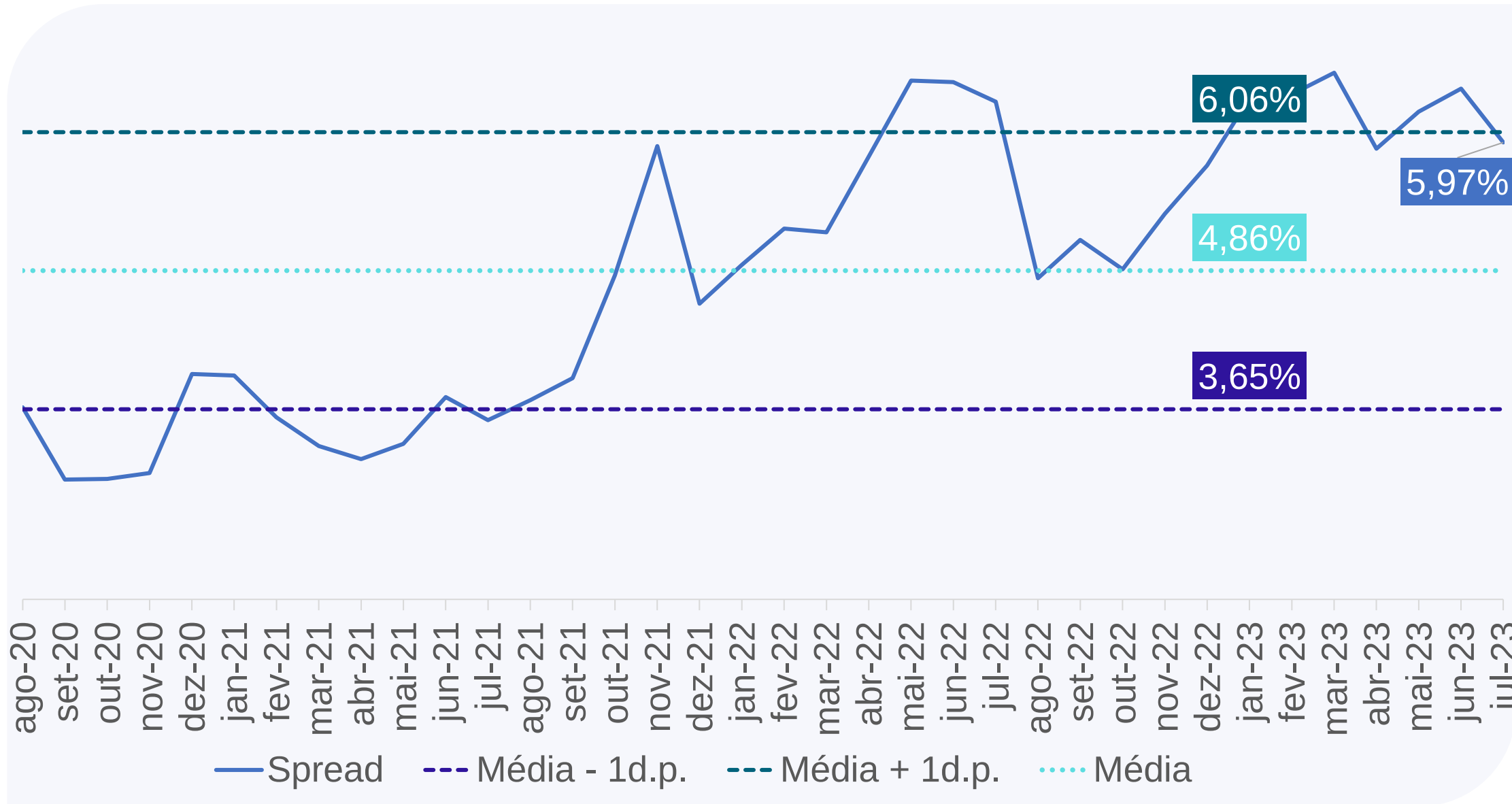
	Mês	12 meses	Desde o Início
GTWR11 ¹ (Cota de Mercado)	5,33%	31,37%	20,21%
IFIX	1,33%	7,42%	27,46%
CDI Líquido	0,91%	10,54%	28,35%



¹O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,29% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,97%. Esse spread está aproximadamente 111 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 4,86%.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.



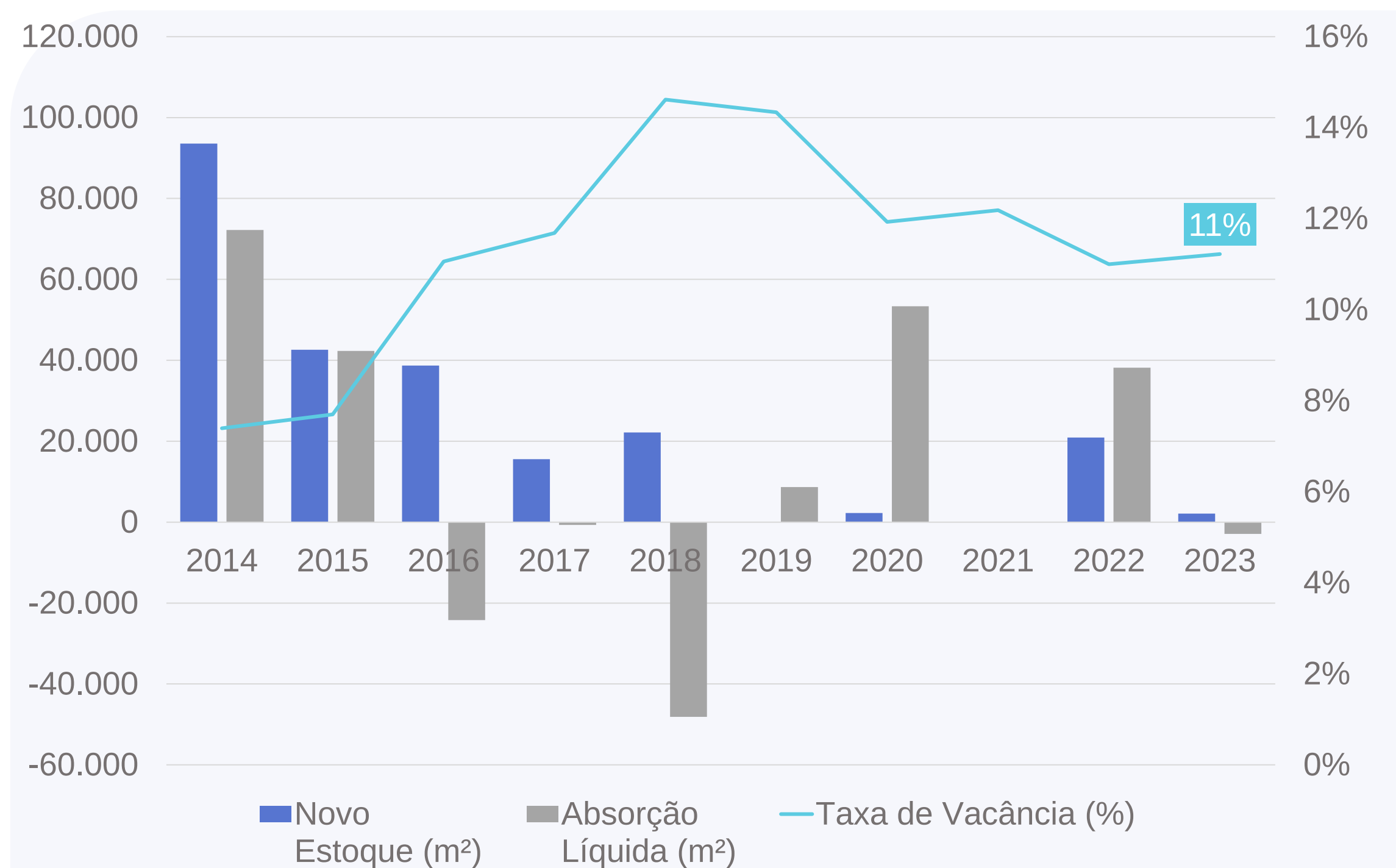
Mercado Corporativo de Brasília



O mercado corporativo de Brasília encerrou o trimestre com 229 edifícios prontos, totalizando 2.075.621 m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 2.100 m² de novo estoque e uma absorção líquida negativa de 2,8 mil m², o que aumentou a taxa de vacância de 11,00% para 11,22% desde dezembro 22.

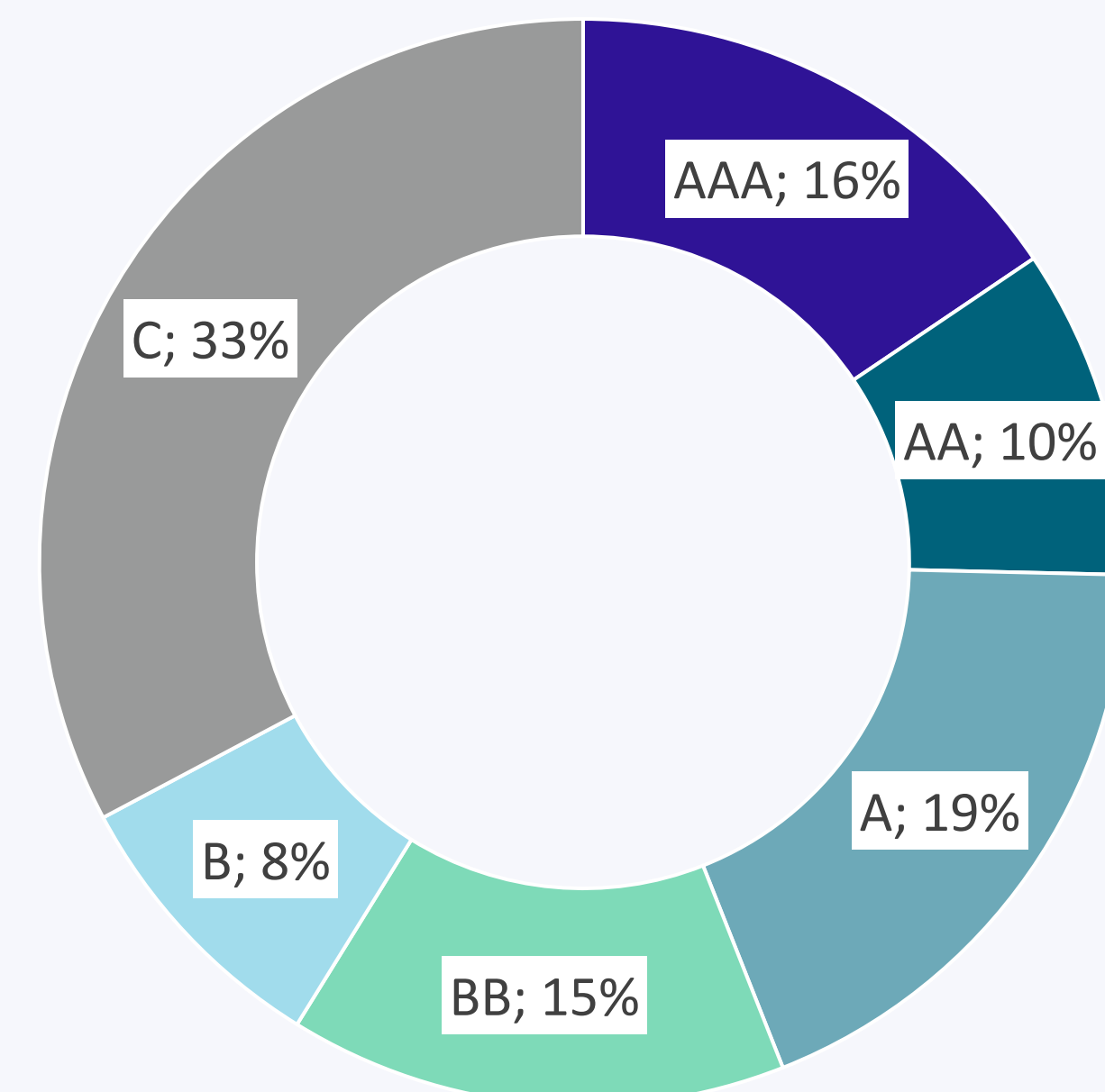
Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 16% do estoque total em termos de ABL e encerraram o 2T2023 com 3,2% de vacância, a menor dentre as classes de edifícios em Brasília. Para fins de comparação, a vacância média das outras classes está em torno de 14,2%, reforçando a resiliência de edifícios de qualidade e bem localizados.

Evolução Mercado Corporativo de Brasília



Fonte: CRETool (Buildings)

Distribuição das Classes do Edifício em % da ABL



Fonte: CRETool (Buildings)



Resumo do Contrato de Locação

Tipo de Contrato	Típico
Vencimento do Contrato	Nov-28
Mês de reajuste	Novembro
Índice de Reajuste	IGP-M
Próxima revisional	Nov-24
Multas por Rescisão antecipada	Até o 42º mês: 6 alugueis vigentes Entre o 43º e o 84º mês: 5 alugueis vigentes

Características do Imóvel

ABL Total ¹	75,8 mil m²
Circulação Vertical	▪ São 12 elevadores por bloco, total de 36 elevadores sendo 24 sociais, 3 de serviço e 9 para acesso ao subsolo ▪ Escada de emergência pressurizada com portas corta-fogo
Sistema de Segurança e Controle de Acesso	▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso. ▪ CFTV
Hidráulica	▪ Reservatório de reuso de água pluvial
Sistema de Prevenção de Incêndio	▪ Hidrantes e extintores ▪ Central de monitoramento da brigada de incêndio ▪ Sprinklers ▪ Alarme de incêndio
Ar-Condicionado	▪ Ar-condicionado central
Outros	▪ Green Building com certificação LEED® Core & Shell Gold

¹ O fundo é detentor de 85% do empreendimento

Conheça mais sobre a gente



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.