

Fundo de Investimento Imobiliário

Green Towers **(GTWR11)**

Relatório do Gestor – Dezembro 2020



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 111,71

Cota Patrimonial

R\$ 100,90

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1,3 bilhões

Nº de cotistas

28.762

ABL Total ¹
75,8 mil m²
Dividend Yield²

0,70%

Rentabilidade Mensal²

3,84%

Vacância Física

0,00%

Vacância Financeira

0,00%

Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020

Dezembro 2020

Banco BV
[Site – FII Green Towers](#)

Administrador
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Gestor
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Escriturador das Cotas
Votorantim Asset Management DTVM LTDA

Auditor
KPMG Auditores Independentes

Início da Oferta
07/03/2019

Encerramento da Oferta
19/06/2019

Início de Negociação na Bovespa
24/06/2019

Taxa de Administração
0,25% sobre o valor de mercado do fundo ¹

Taxa de Consultoria Imobiliária:
0,25% ¹

Prazo do Fundo:
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas:
12.000.000

Distribuição de Rendimentos:
Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Rentabilidade Esperada:
8,0% a.a, corrigidos anualmente pela
variação do IGPM

Valor de Emissão
R\$ 100,00

Relações com investidores
RI-VAM@bv.com.br

Demais informações:
[Regulamento](#)
[Assembleias](#)
[Fato Relevante](#)
[Comunicado a Mercado](#)

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Objetivos 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, que corresponde a 138.947 m² de área construída. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

¹ O fundo é detentor de 85% do empreendimento.

² Utilizado o valor da cota patrimonial para cálculo.

³ Rentabilidade Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Comentário do Gestor

O FII Green Towers detém participação de 85% no Edifício Green Towers, localizado em Brasília (DF), no qual o locatário, Banco do Brasil, consolidou a operação de 13 sedes administrativas realizando investimentos que somam um montante relevante. O contrato típico, iniciado em novembro de 2018, tem término previsto para outubro de 2023.

Em dezembro de 2020 o fundo possuía valor de mercado de R\$ 1,3 bilhão e sua rentabilidade acumulada no ano, que considera a variação da cota patrimonial somada aos rendimentos distribuídos, foi de 11,62%. A última distribuição de rendimentos anunciada foi de R\$ 0,69/cota, a qual representava um *dividend yield* de 0,62% sobre a cota de mercado ao final do mês de dezembro.

Ao longo do segundo semestre de 2020 o FII Green Towers apresentou forte oscilação das cotas devido aos rumores de mercado acerca da devolução de lajes corporativas em função da adoção da prática de trabalho remoto (*home office*). Afirmamos que até o momento atual não existe nenhuma indicação por parte do Banco do Brasil de que haverá devolução antecipada de espaços locados.

Com relação ao ajuste do valor do aluguel pelo índice de referência (IGP-M), previsto para outubro de 2020, seguimos em contato com o locatário buscando um consenso, tendo em vista o comportamento atípico do índice ao longo do ano de 2020.

Ainda em dezembro, foi recepcionado laudo de avaliação do imóvel do fundo e realizada marcação do ativo ao valor justo de R\$ 1.197.840.000,00, resultando em um valor 3,2% superior ao valor contábil atual do Imóvel Alvo e totalizando uma variação positiva de mesma magnitude no valor do patrimônio líquido do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

O Fundo

Com o intuito de melhorar a interação entre algumas de suas áreas e gerar ganhos de escala, o Banco do Brasil optou por consolidar a operação de 13 sedes administrativas localizadas na cidade de Brasília em uma sede única: o empreendimento Green Towers.

Tendo em vista a necessidade de abrigar os colaboradores e a presidência da instituição, o Banco do Brasil realizou investimentos de milhões de reais em benfeitorias neste edifício.

O Green Towers é um dos poucos empreendimentos do mercado de Brasília classificado como Triple A com área superior a 20 mil m².

Características do Contrato de Aluguel

As lajes corporativas encontram-se 100% locadas para o Banco do Brasil S.A., com um contrato de aluguel na modalidade típico com início a partir de 1º de novembro de 2018.

Prazo do contrato e reajuste

5 anos (vencimento em outubro de 2023), com reajuste anual indexado ao IGPM.

Revisional

Revisional no 3º ano (outubro de 2021).

Valor do Aluguel

R\$ 9.500.000,00 por mês para 100% da área locada ao Banco do Brasil S.A.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

	Dezembro 2020 (R\$)	2020 (R\$)
Receita Total	8.333.405	100.517.637
Receitas de Locação	8.320.202	100.279.127
Receitas Financeiras	13.203	228.719
Outras Receitas	0	9.791
Despesa Total	-568.865	-7.152.988
Despesas Administrativas e Operacionais	-568.865	-7.152.988
Rendimentos Totais	7.764.540	93.364.650
Resultado a ser distribuído¹	8.252.112	99.025.344
Quantidade de Cotas Emitidas	12.000.000	12.000.000
Distribuição por Cota	0,69	8,25
Resultado Acumulado no período	-487.572	-5.660.694

¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

² Mensalmente a receita de aluguel das lojas de conveniência do edifício de aproximadamente R\$ 70 mil é destinada ao Fundo de Melhorias no FII GTWR.

Fonte: BV Asset

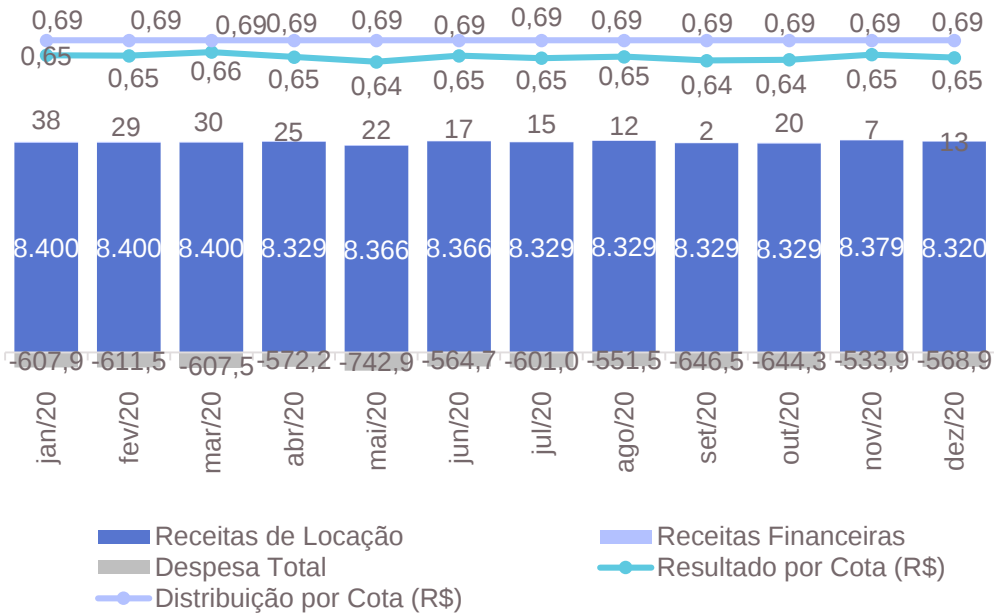
Data base: 30/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Composição do Resultado do Fundo por Cota (R\$ mil, R\$/Cota)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)¹

	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
2019	-	-	-	-	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,69
2020	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69	0,69

¹ O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.
Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020

Dividend Yield (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez
Patrimonial	2019	-	-	-	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,65%	0,70%
	2020	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	0,70%	
Mercado	2019	-	-	-	-	-	0,65%	0,65%	0,65%	0,64%	0,61%	0,61%	0,59%
	2020	0,59%	0,59%	0,66%	0,62%	0,59%	0,57%	0,61%	0,61%	0,58%	0,59%	0,58%	0,62%

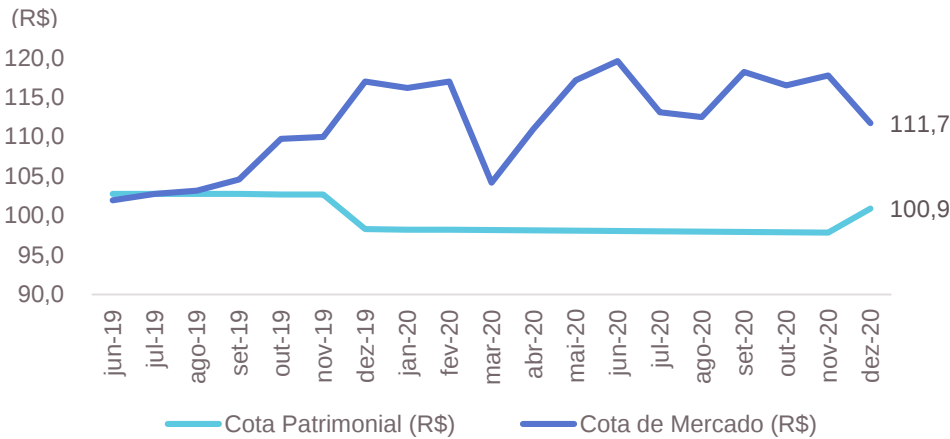
Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Evolução da Cota de Mercado e Cota Patrimonial (R\$)



Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	-	-	-	0,65%	0,66%	0,60%	0,63%	0,65%	0,65%	0,58%	0,63%	-3,59%	1,38%
	2020	0,64%	0,68%	0,66%	0,68%	0,65%	0,66%	0,65%	0,66%	0,65%	0,66%	0,67%	3,84%	11,62%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-	-	-	-	-	-	1,42%	1,08%	2,01%	5,54%	0,83%	7,01%	19,08%
	2020	-0,09%	1,28%	-10,4%	7,19%	6,19%	2,66%	-4,88%	0,08%	5,69%	-0,86%	1,66%	-4,55%	2,61%

¹ Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.
² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.
Fonte: BV Asset
Data base: 30/12/2020

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 meses	Desde o início ¹
Green Towers (Cota de Mercado)	-4,55%	2,61%	2,61%	22,18%
Green Towers (Cota Patrimonial)	3,84%	11,62%	11,62%	13,12%
IFIX	2,19%	-10,24%	-10,24%	10,71%
CDI	0,16%	2,76%	2,76%	5,76%
IGP-M	0,96%	23,14%	23,14%	26,85%

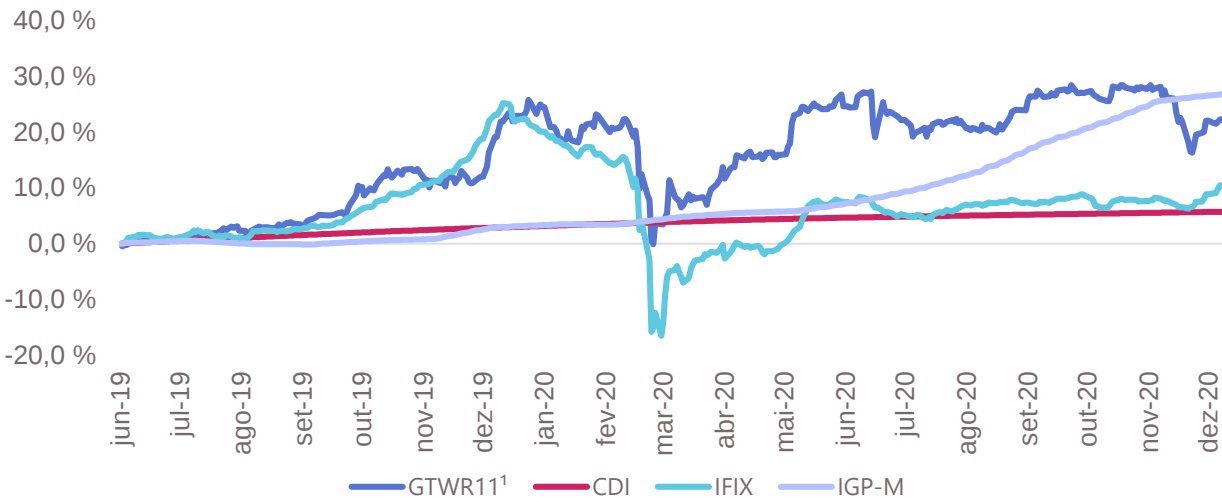
¹ Desde 24/06/2019.
Fonte: QuantumAxis e BV Asset
Data base: 30/12/2020



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%) – Continuação

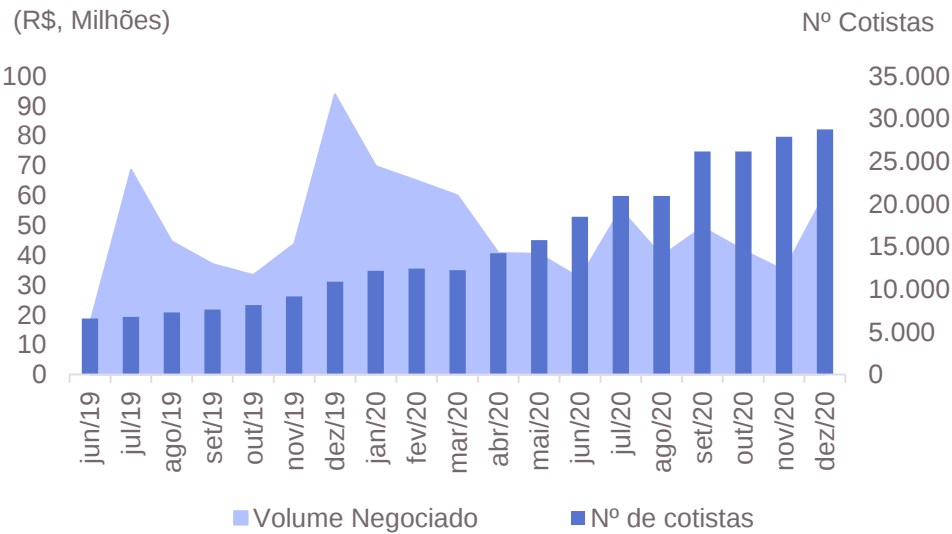


¹ Cota de Mercado.
Fonte: QuantumAxis e BV Asset
Data base: 30/12/2020

Liquidez

GTWR11 (R\$, milhões)	Dezembro 2020	2020	12 meses
Volume Negociado	60,4	589,9	589,9
Negociações	41.151	281.698	281.698
Giro ¹	4,5%	44,0%	44,0%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
Fonte: B3
Data base 30/12/2020



Fonte: BV Asset e B3
Data base 30/12/2020



Contato

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 tem como objetivo único fornecer informações e não constitui, nem deve ser interpretado, como oferta ou solicitação de compra, venda ou distribuição de valores mobiliários. Assim, as informações contidas neste material não são configuradas como Oferta Pública de Valores Mobiliários. Algumas das informações contidas neste material podem ser estimadas e/ou vinculadas às informações existentes no momento de realização da Oferta Pública do referido Fundo, sendo fundamental, portanto, a análise e acompanhamento, pelos Cotistas, dos Relatórios e Comunicados divulgados pelo Administrador do Fundo, nos termos exigidos pela legislação vigente. Os investidores devem obter orientação financeira, tributária e contábil independente, com base em suas características pessoais, antes de tomar qualquer decisão de investimento. O conteúdo desta comunicação não pode ser reproduzido ou distribuído a terceiros sem prévio e expresso consentimento do administrador e gestor do fundo.

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. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque depois clique em Fundos de Investimento. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o seu Gerente de Relacionamento ou com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone: 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661).

