

Green Towers

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Novembro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Ticker: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

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 Consultoria Imobiliária
0,25% a.a.

Taxa de Performance
Não há

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

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/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,79

Dividend Yield Mensal

0,96%

Dividend Yield Anualizado

11,52%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 82,29

Cota Patrimonial

R\$ 95,14

Valor de Mercado

R\$ 987 MM

Valor Patrimonial

R\$ 1,1 bi

P/VP

0,86

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 989 mil

Número de Negócios no Mês

41.889

Número de Cotistas

33.238

Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)

64,4 mil

WALE

5,1

Vacância Física

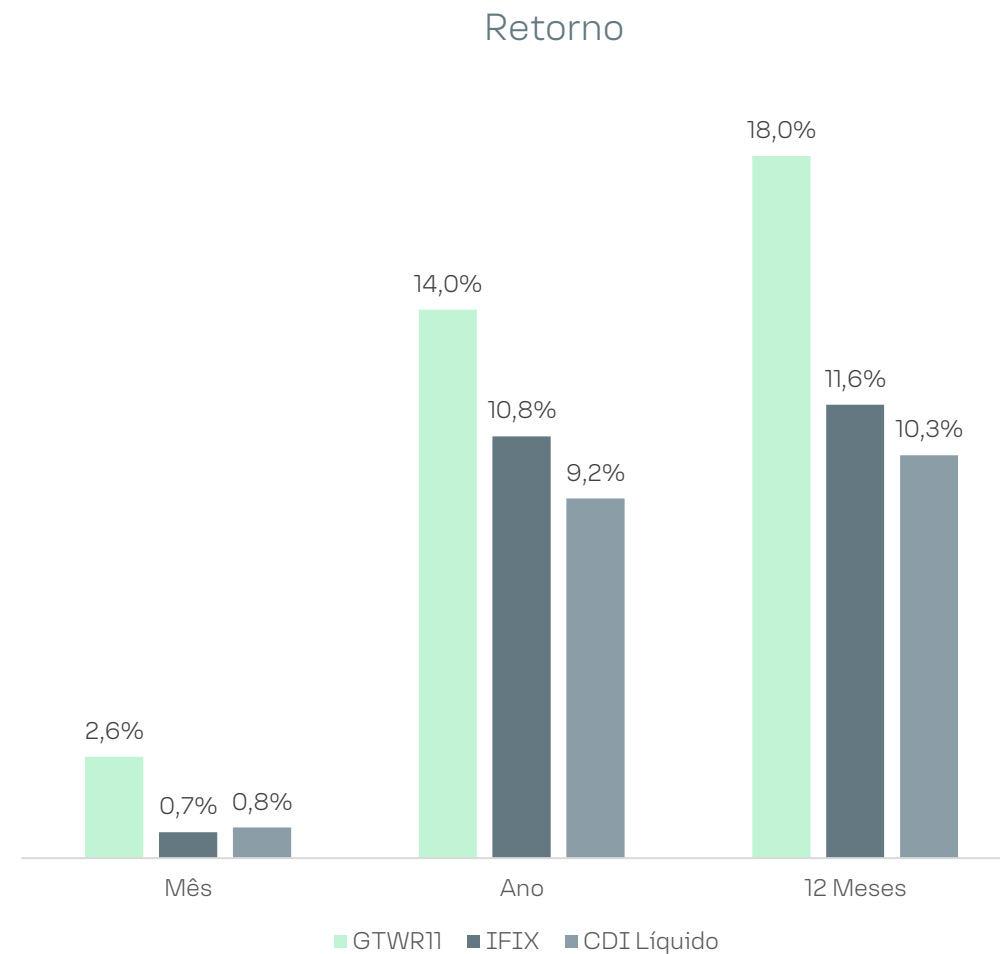
0,0%

Vacância Financeira

0,0%

Comentário do Gestor

- O contrato de locação prevê em novembro, com pagamento em dezembro, o reajuste pela variação positiva do IGP-M.
- O índice acumulado dos últimos 12 meses foi de -3,46%, desta forma, o aluguel não sofrerá alterações.

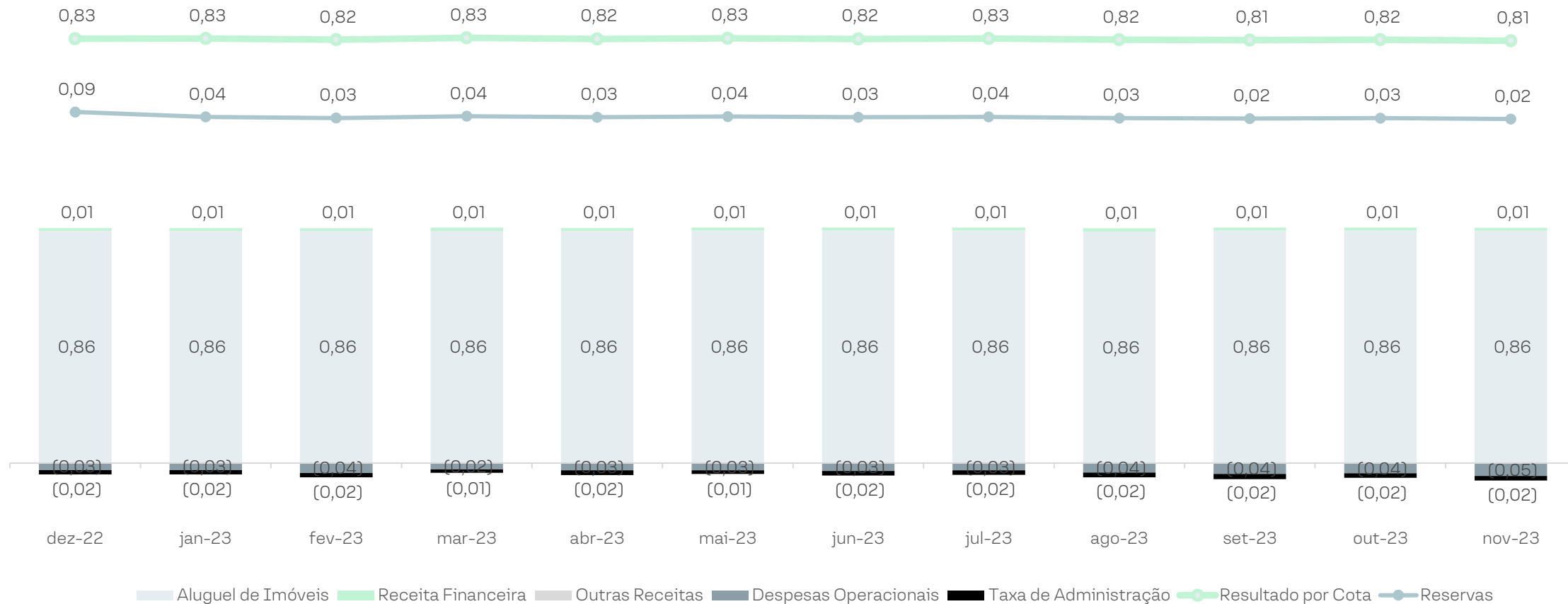


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

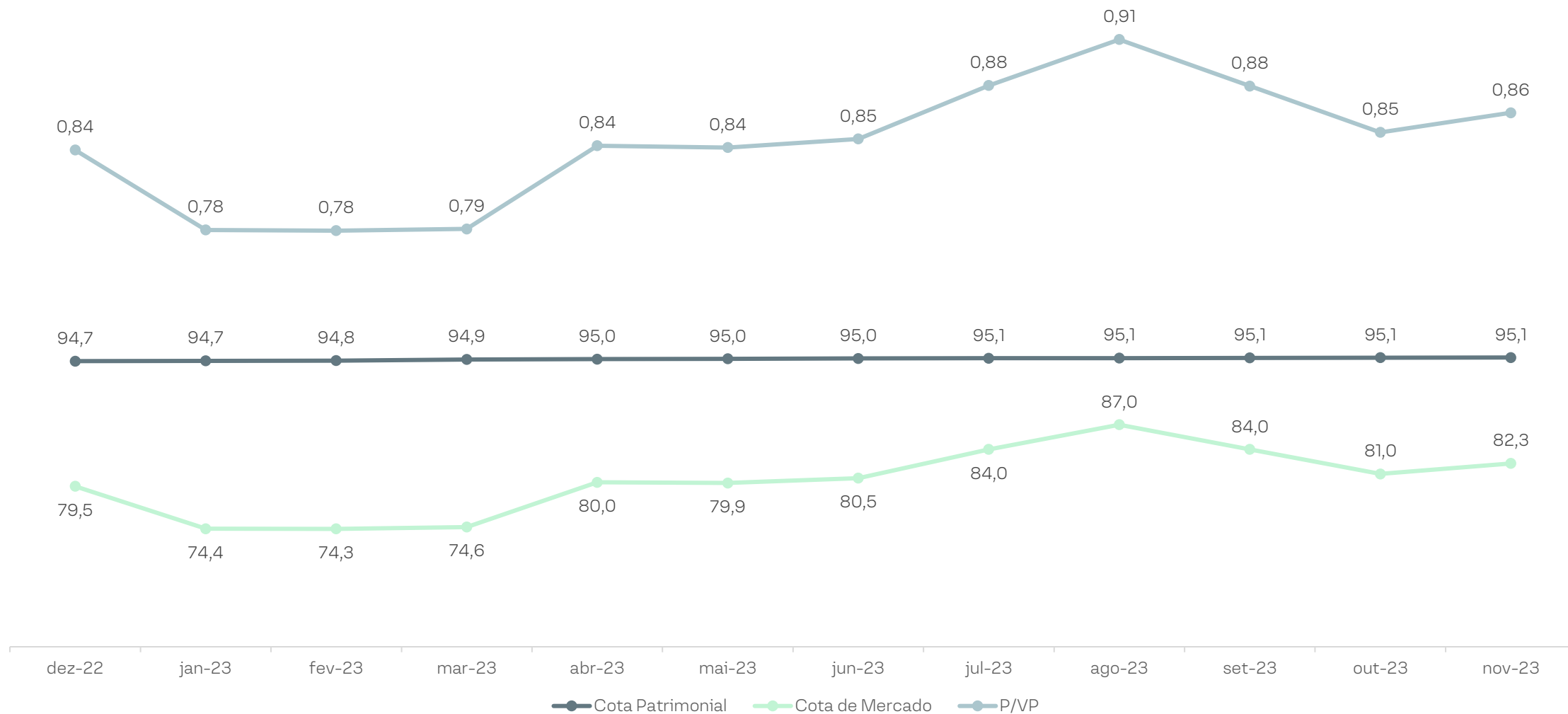
DRE Gerencial

	set-23	out-23	nov-23	Semestre	Ano
Receita Total	10.445.037	10.443.365	10.442.221	52.196.979	114.815.273
Receita Imobiliária	10.311.572	10.311.572	10.311.572	51.515.275	113.384.366
Receita Financeira	133.465	131.793	130.649	681.704	1.430.908
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(718.422)	(662.552)	(778.394)	(3.321.172)	(6.490.727)
Despesas Operacionais	(486.094)	(460.628)	(574.380)	(2.278.669)	(4.321.372)
Taxa de Administração	(232.329)	(201.924)	(204.014)	(1.042.502)	(2.169.355)
Resultado	9.726.614	9.780.813	9.663.827	48.875.808	108.324.546
Reservas	246.614	300.813	183.827	1.475.808	4.044.546
Rendimento Distribuído	9.480.000	9.480.000	9.480.000	47.400.000	104.280.000
Proporção Distribuída	97,5%	96,9%	98,1%	97,0%	96,3%

Composição do Resultado

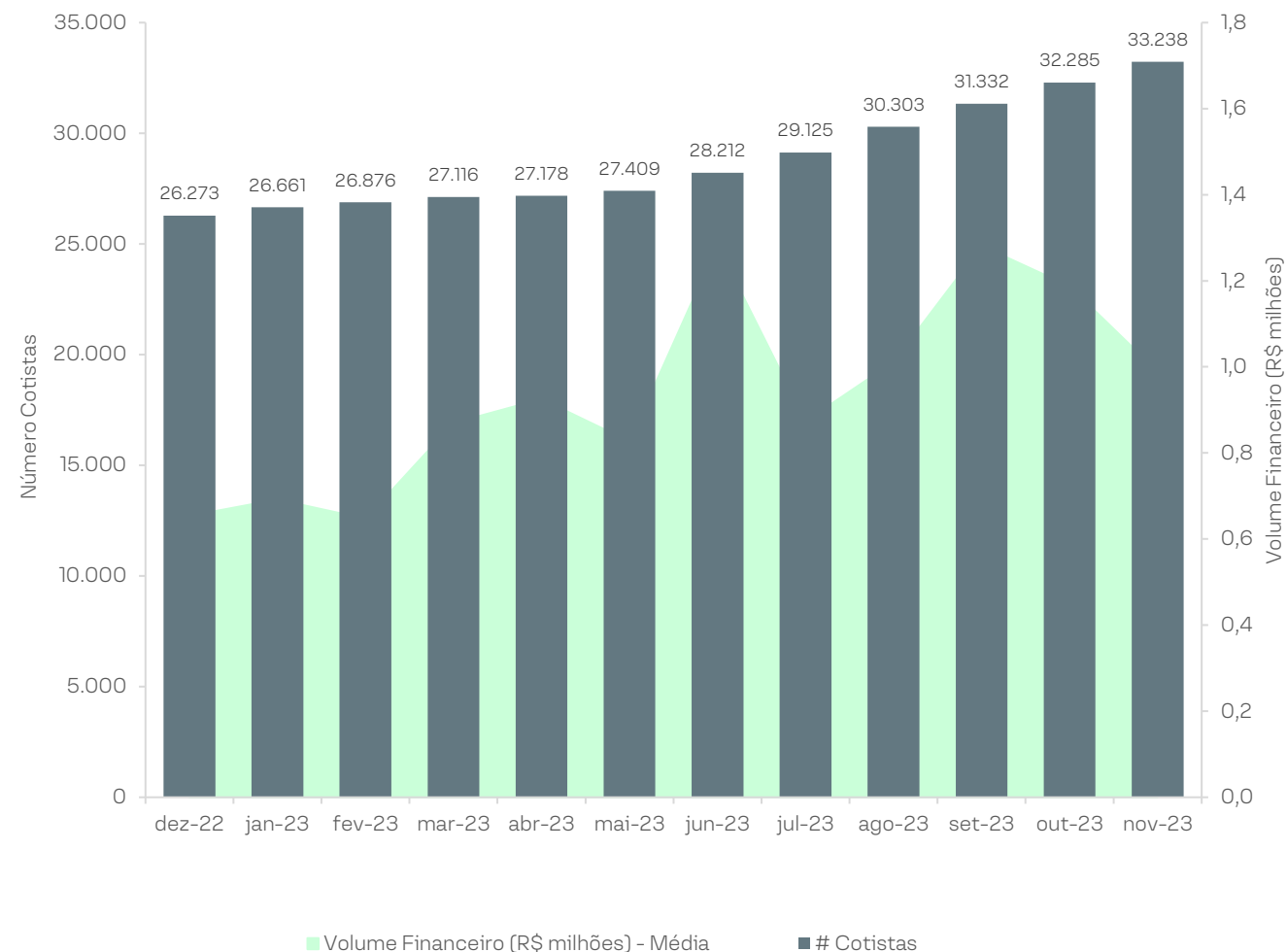


Evolução do Resultado por Cota



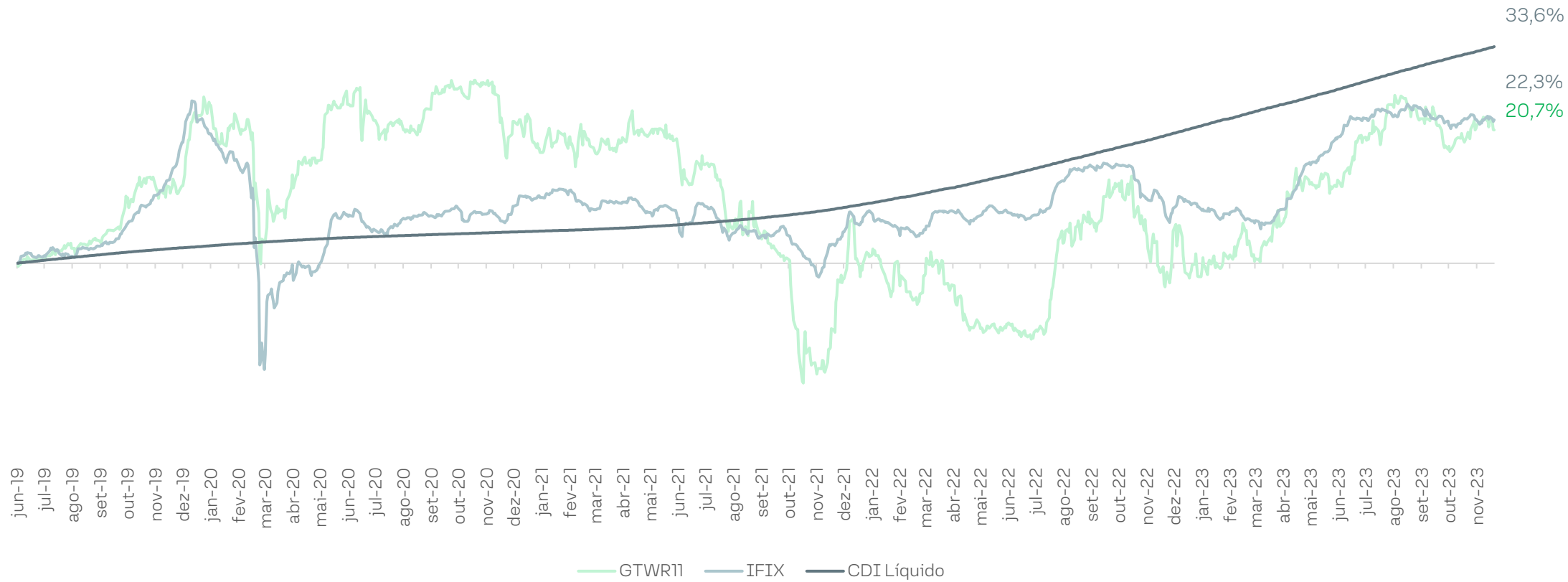
Mercado Secundario

- O Fundo encerrou o mês com 33.238 cotistas, uma variação positiva de 3,0% comparado ao mês anterior, e uma aumento de 26,5% nos últimos 12 meses;
- A média diária do volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 989 mil, que representa uma queda de 16,7% em comparação ao mês anterior e um aumento de 51,3% nos últimos 12 meses.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde Início
TVRI11	2,6%	14,0%	18,0%	20,7%
IFIX	0,7%	10,8%	11,6%	22,3%
CDI Líquido	0,8%	9,2%	10,3%	33,6%

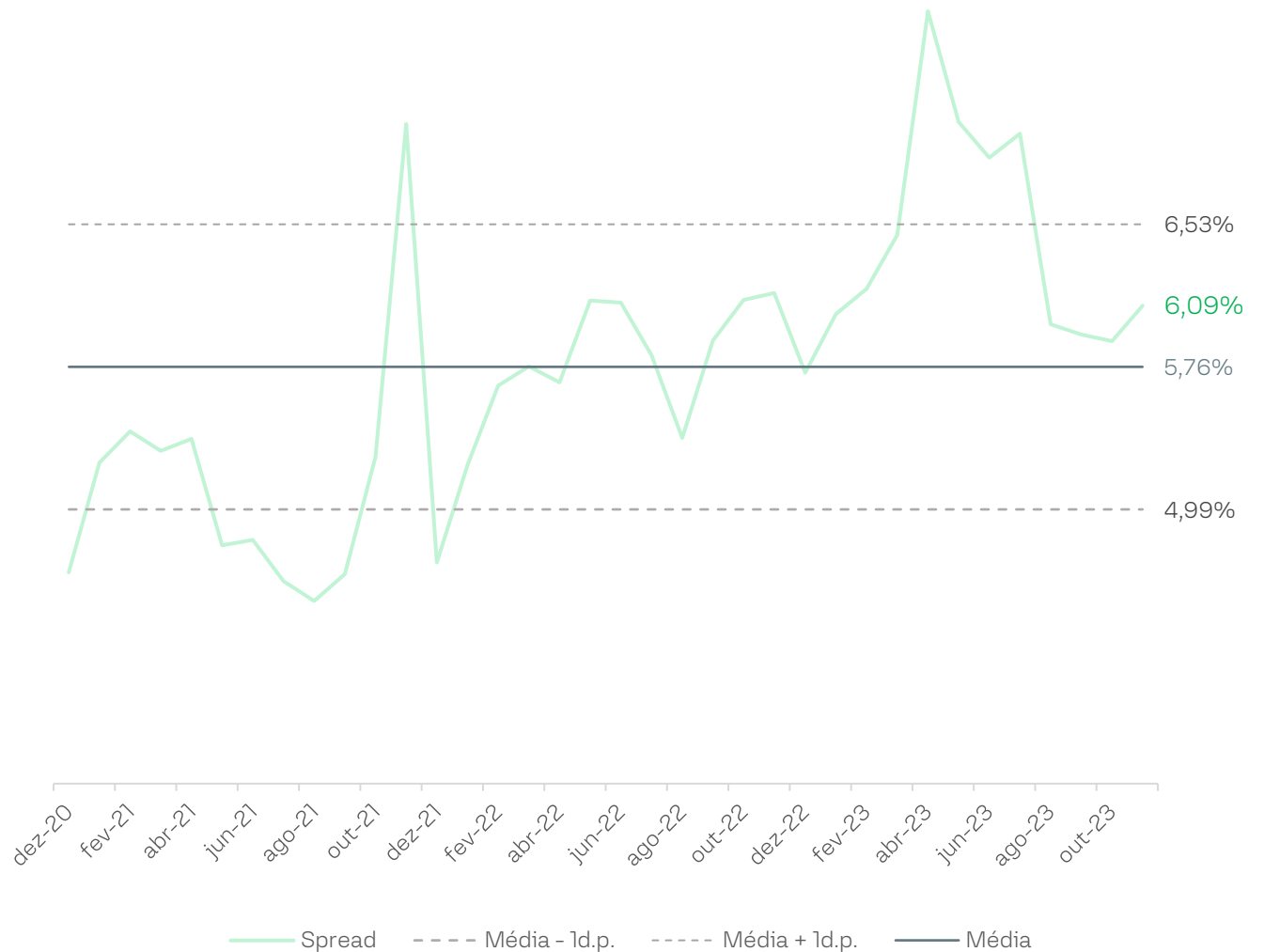


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,52% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 6,09%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,76%, o spread está aproximadamente 33 bps acima da média;

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.

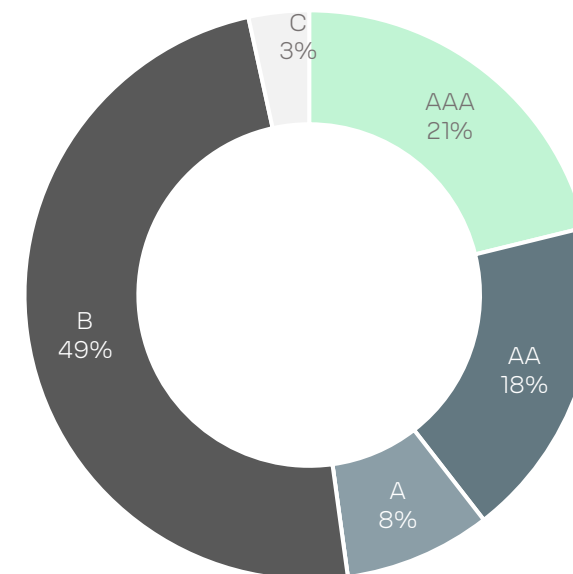
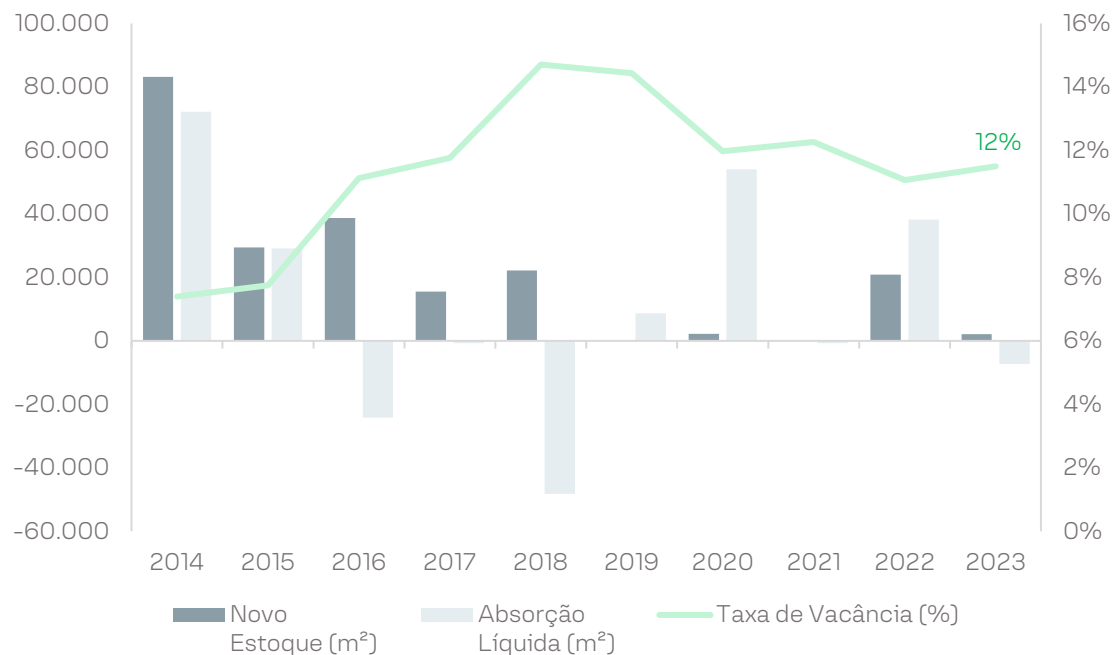


Mercado Lajes Corporativas Brasília

O mercado de lajes corporativas de Brasília encerrou o 3T2023 com 231 edifícios prontos, totalizando 2.101.576 m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 2.100 m² de novo estoque e uma absorção líquida negativa de 5,2 mil m², o que aumentou a taxa de vacância de 11,07% para 11,50% desde dezembro 22.

Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 14% do estoque total em termos de ABL e encerraram o 3T2023 com 3,5% 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 14,8%, reforçando a resiliência de edifícios de qualidade e bem localizados.

Evolução Mercado Corporativo de Brasília



Ed. Green Towers

ABL total
75,8 mil m²

Circulação Vertical
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 acessos
Circuito de TV e catracas de controle de acesso
CFTV

Hidráulica
Reservatório de reuso de água pluvial

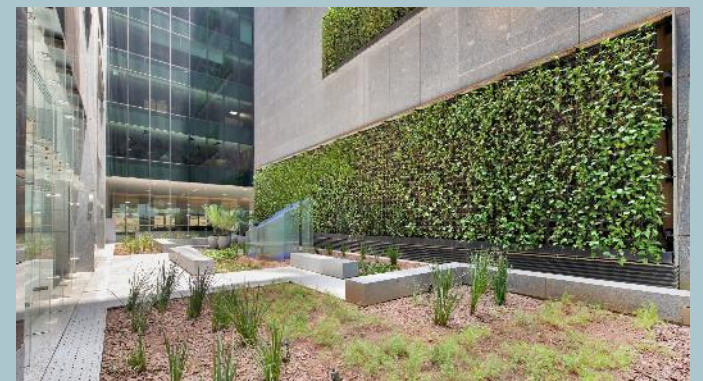
Sistema de prevenção de incêndio
Hidrantes e extintores
Central de monitoramento da brigada de
incêndio
Sprinklers
Alarme de incêndio

Ar-condicionado
Central

Certificação
Green Building LEED® Core & Shell Gold



Ed. Green Towers



Características do Contrato de Locação

Tipo de Contrato
Típico

Vencimento
Nov-28

Mês de Reajuste
Novembro

Índice de Reajuste
IGP-M (variação positiva)

Multa por Rescisão Antecipada
Até 42º mês: 6 aluguéis vigentes

Entre 43º e 84º mês: 5 aluguéis
vigentes



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

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“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
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL