

# Green Towers

Fundo de Investimento  
Imobiliário

Relatório Gerencial  
Janeiro 2024



# Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

TIVIO  
CAPITAL

Ticker: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Administrador  
BV DTVM S.A.

Taxa de Administração  
0,25% a.a.

Gestor  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Taxa de Consultoria Imobiliária  
0,25% a.a.

Escriturador das Cotas  
BV DTVM S.A.

Taxa de Performance  
Não há

Auditor  
PwC

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

Início de Negociação na B3  
24/06/2019

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

Prazo do Fundo  
Indeterminado

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.

Quantidade de Cotas Emitidas  
12.000.000

Público Alvo  
Investidores em geral

Relações com Investidores  
[ri.asset@bv.com.br](mailto:ri.asset@bv.com.br)

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

# Principais Indicadores

## Rendimentos

Rendimento por Cota  
R\$ 0,79

Dividend Yield Mensal  
0,90%

Dividend Yield Anualizado  
10,78%

## Valuation

Cota Fechamento  
R\$ 88,0

Cota Patrimonial  
R\$ 101,1

Valor de Mercado  
R\$ 1,1 bi

Valor Patrimonial  
R\$ 1,2 bi

P/VP  
0,87

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado  
R\$ 1,1 MM

Número de Negócios no Mês  
65.480

Número de Cotistas  
35.825

## Portfólio

Ativos  
1

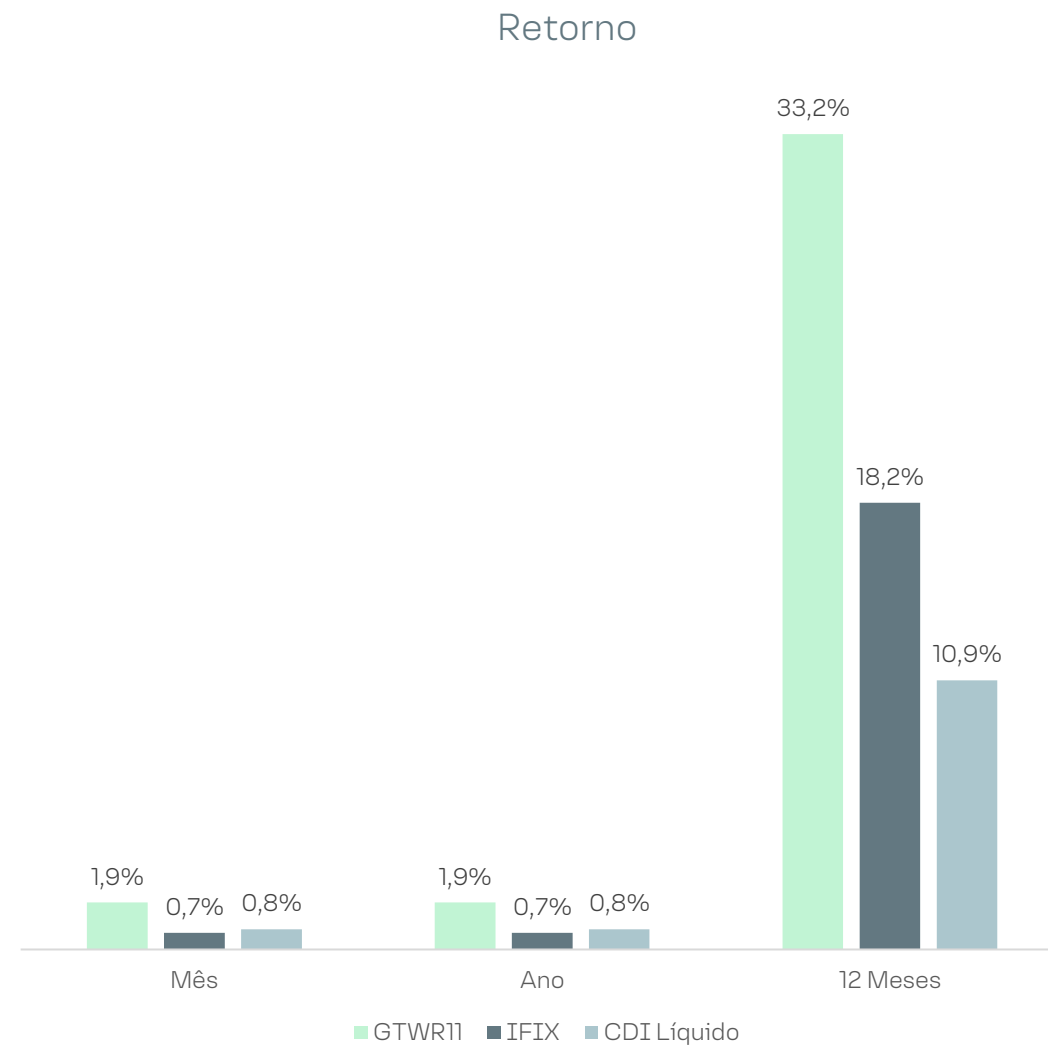
Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)  
64,4 mil

Vacância Física  
0,0%

Vacância Financeira  
0,0%

# Comentário do Gestor

O resultado do fundo no mês foi de R\$ 0,83/cota, e a distribuição de rendimentos no mês foi de R\$ 0,79/cota, representando 95,6% do resultado do fundo no mês.



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

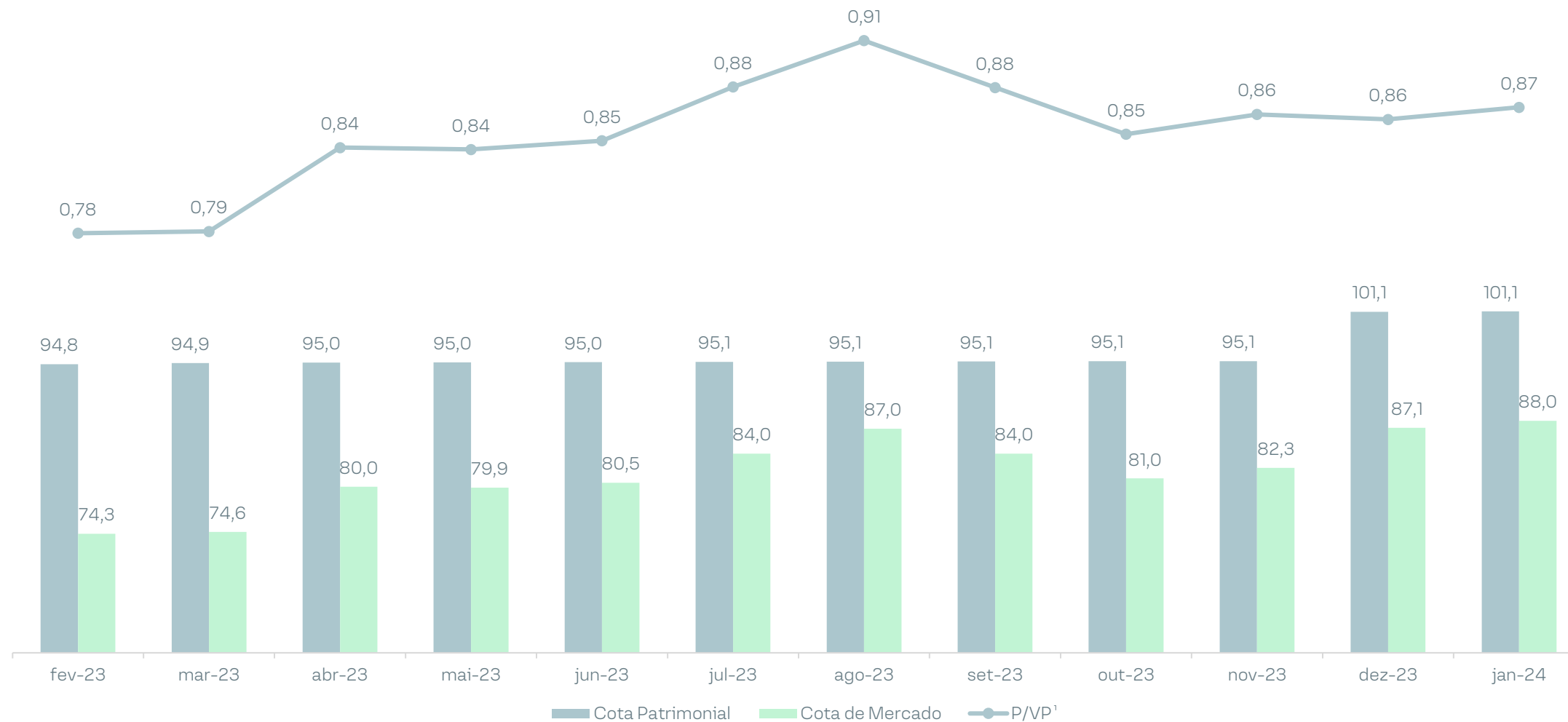
# DRE Gerencial

	jan-24	dez-23	nov-23	Semestre	12 meses
Receita Total	10.443.239	10.441.221	10.442.221	10.443.239	125.269.068
Receita Imobiliária	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	123.696.023
Receita Financeira	131.667	129.649	130.649	131.667	1.573.046
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(529.458)	(409.132)	(778.394)	(529.458)	(6.919.007)
Despesas Operacionais	(333.946)	(216.342)	(574.380)	(333.946)	(4.560.059)
Taxa de Administração	(195.512)	(192.790)	(204.014)	(195.512)	(2.358.948)
Resultado	9.913.780	10.032.089	9.663.827	9.913.780	118.350.061
Reservas	433.780	552.089	183.827	433.780	4.590.061
Rendimento Distribuído	9.480.000	9.480.000	9.480.000	9.480.000	113.760.000
Proporção Distribuída	95,6%	94,5%	98,1%	95,6%	96,1%

# Composição do Resultado



# Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

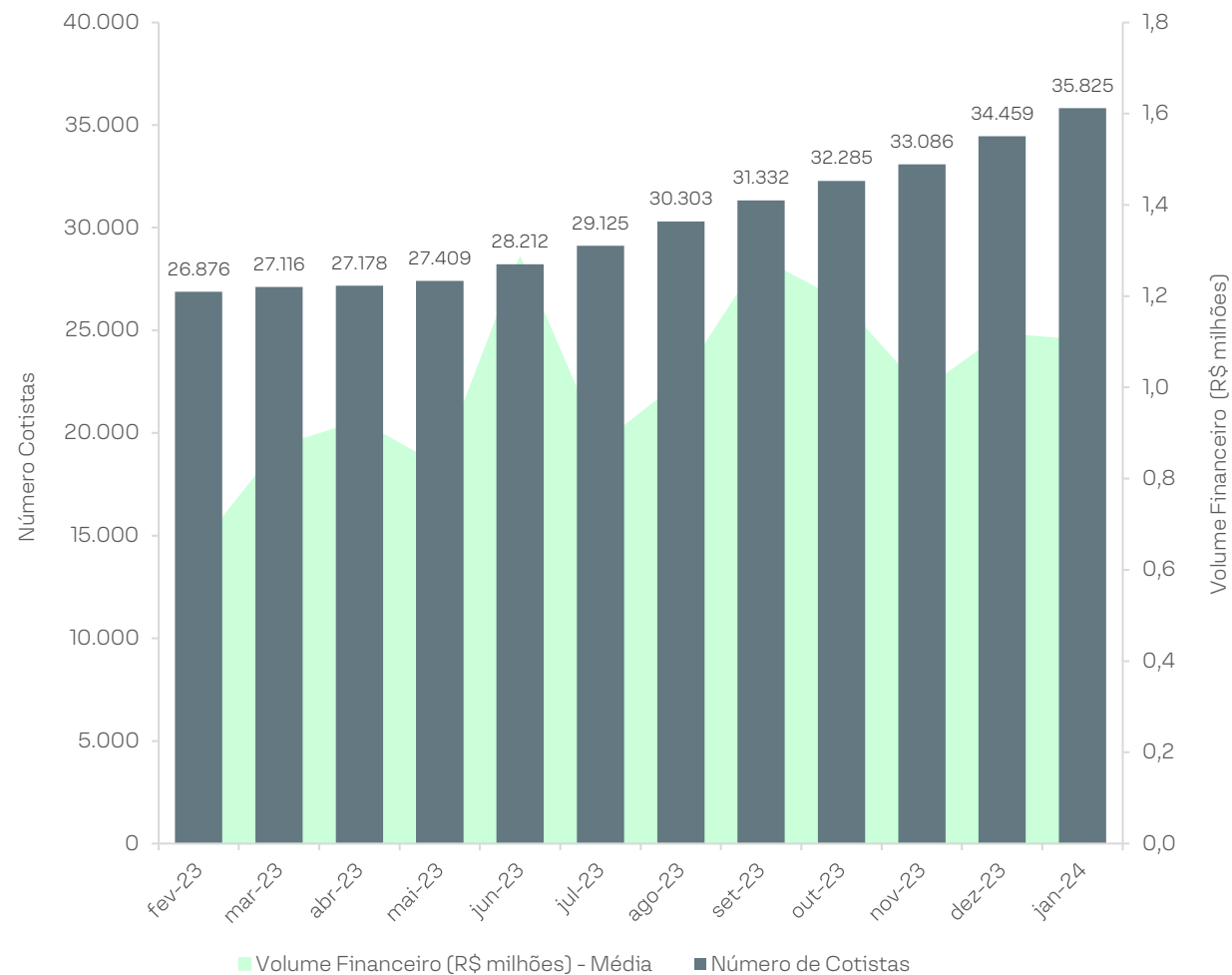


<sup>1</sup> P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial

# Mercado Secundário

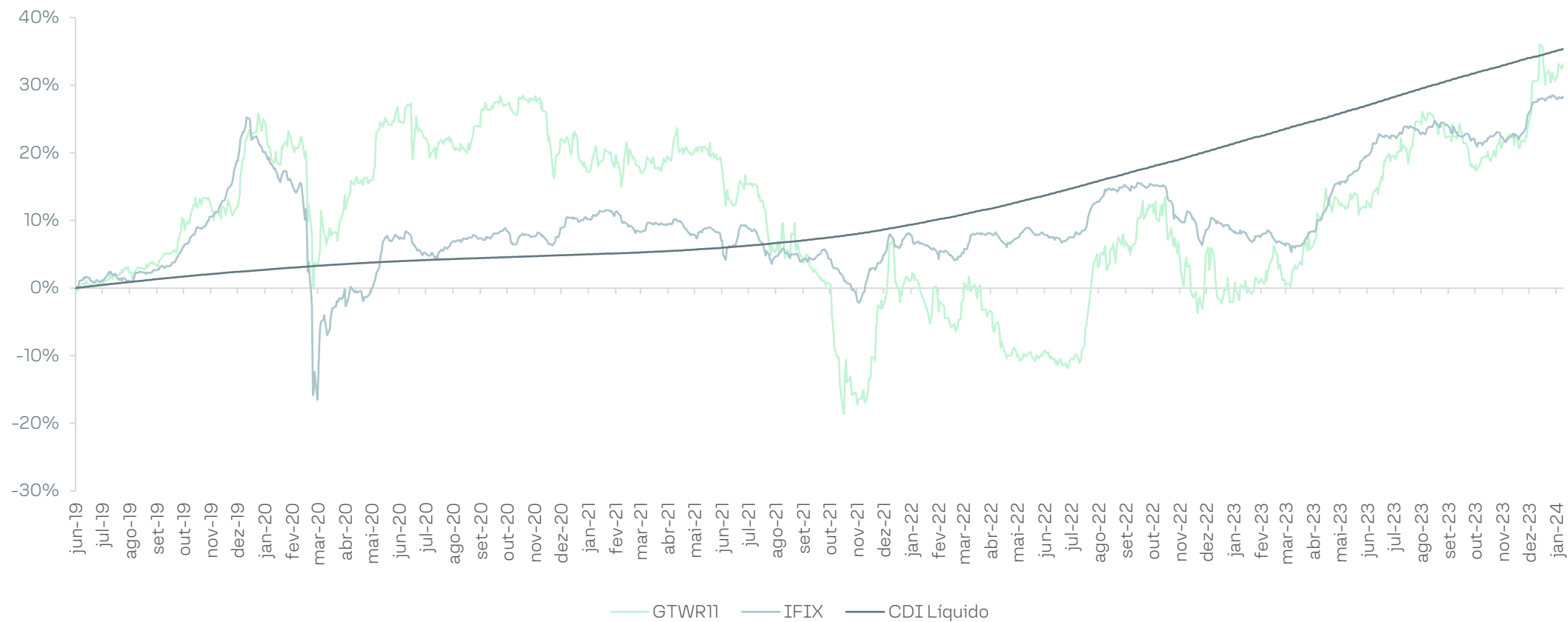
O Fundo encerrou o mês com 35.825 cotistas, uma variação positiva de 4,0% comparado ao mês anterior, e uma aumento de 34,4% frente ao mesmo período do ano anterior.

Já a média diária do volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 1,10 milhões, uma queda de 1,2% em comparação ao mês anterior e um crescimento de 59,4% comparado a janeiro/23.



# Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
GTWR11	1,9%	1,9%	33,2%	33,2%
IFIX	0,7%	0,7%	18,2%	28,3%
CDILíquido	0,8%	0,8%	10,9%	35,4%

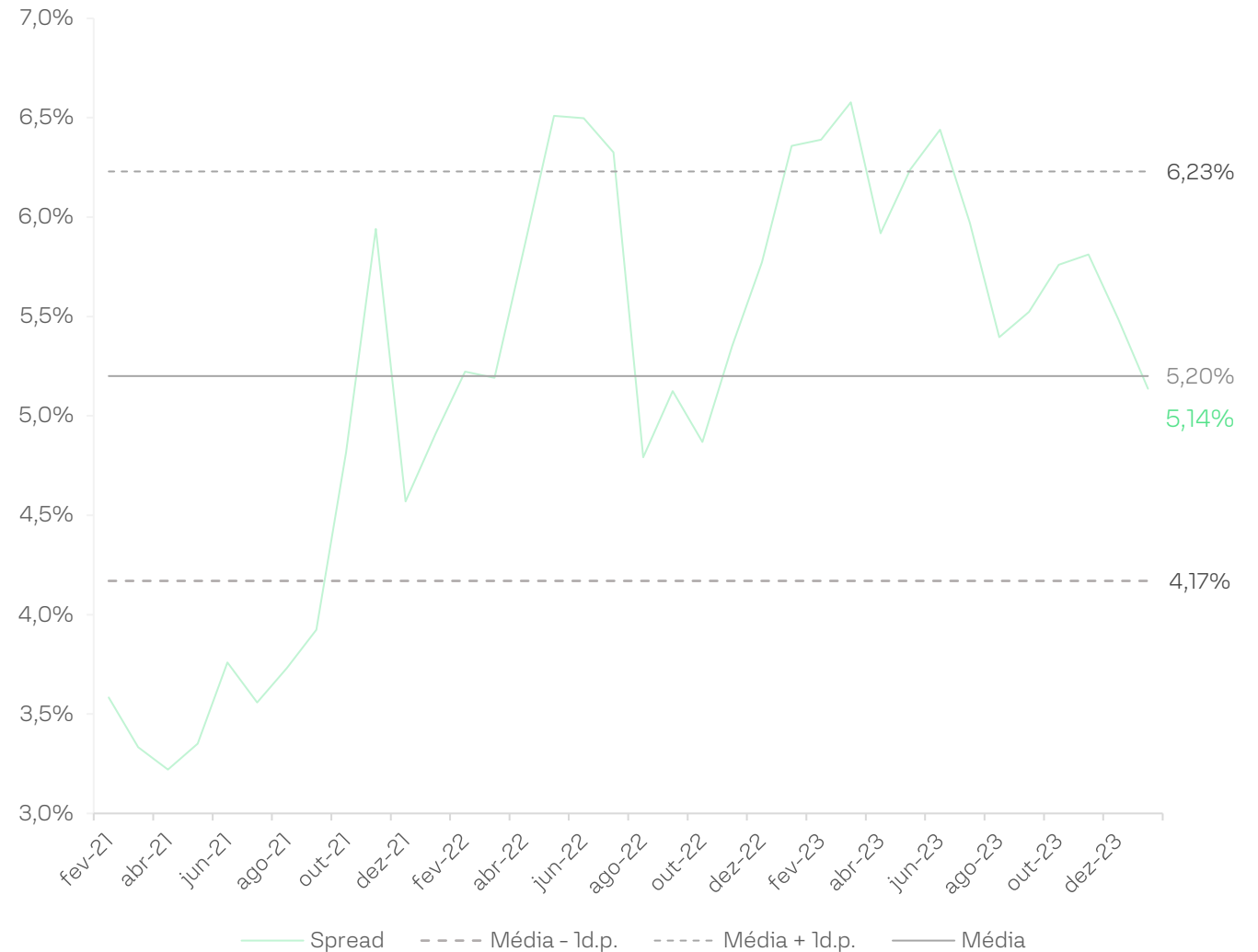


# Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 10,78% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,14%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,20%, o spread está aproximadamente 6 bps abaixo 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.

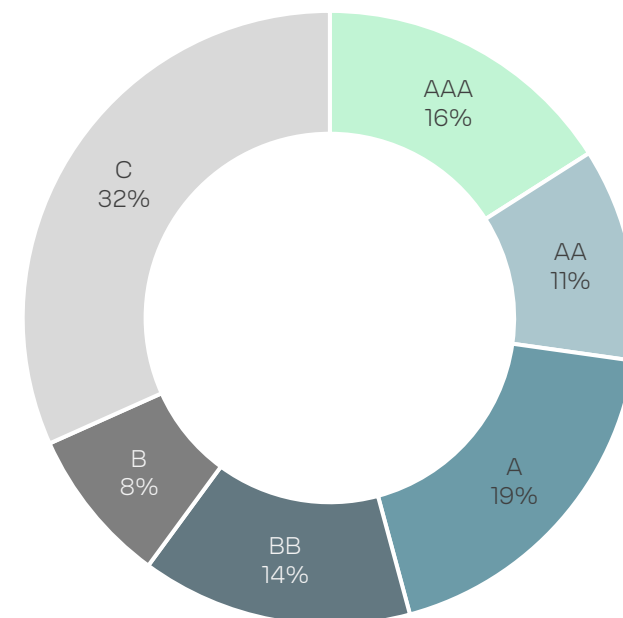
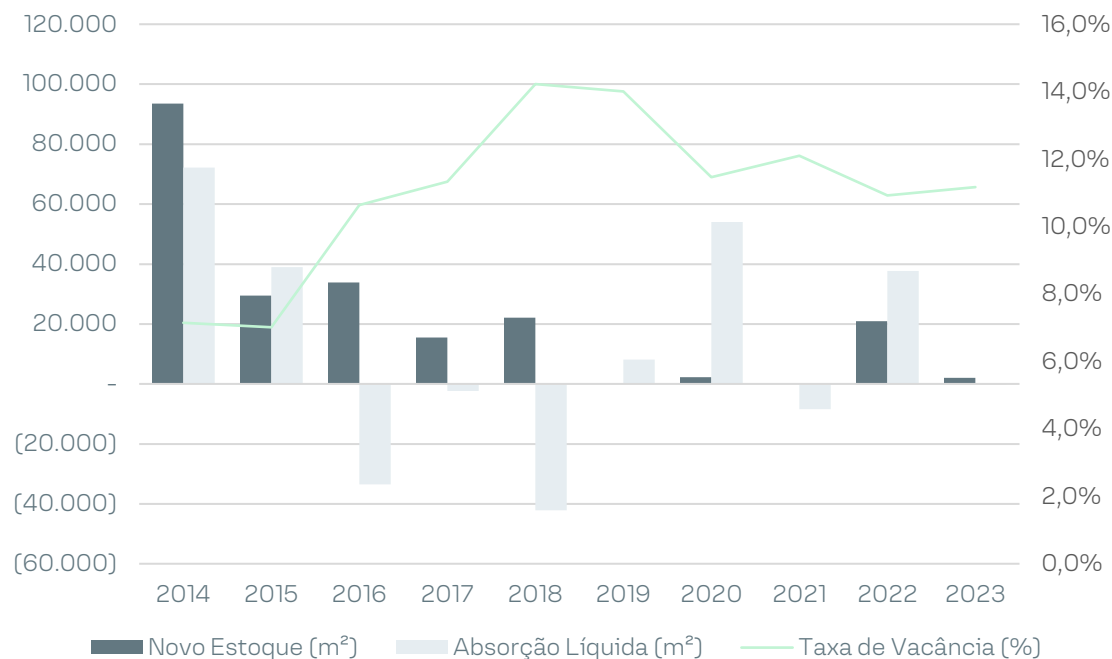


# Mercado Lajes Corporativas Brasília

O mercado de lajes corporativas de Brasília encerrou o 2023 com 231 edifícios prontos, totalizando 2.100.506 m<sup>2</sup> de ABL. No acumulado do ano, tivemos 2.100 m<sup>2</sup> de novo estoque e uma absorção líquida negativa de 315 m<sup>2</sup>, refletindo no aumento da taxa de vacância de 10,9% em 2022 para 11,2% em 2023.

Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 16% do estoque total em termos de ABL, e encerraram o ano com 2,9% de vacância, a menor dentre as classes de edifícios em Brasília. Para fins de comparação, a média da vacância das outras classes é de 13,8%, reforçando a resiliência de edifícios de qualidade e bem localizados.

## Evolução Mercado Corporativo de Brasília



# Ed. Green Towers

ABL total  
75,8 mil m<sup>2</sup>

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  
Out-28

Mês de Reajuste  
Novembro

Índice de Reajuste  
IGP-M (variação positiva)

Aviso Prévio  
180 dias

Multa por Rescisão Antecipada  
Até 42º mês (abr-25):  
6 aluguéis vigentes

Entre 43º e 84º mês (mai-25 a out-28):  
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](http://www.b3.com.br)

CVM

[cvmweb.cvm.gov.br](http://cvmweb.cvm.gov.br)

### Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.) (“Tivio Capital”). 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 Tivio Capital. 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. A Tivio Capital, seus acionistas e demais 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](http://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.

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](mailto:sac@bv.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083, de 2ª a 6ª feira, das 9 às 18 horas

RATING S&P:

AMP-1

Signatory of:

 **PR** Principles for Responsible Investment



**TIVIO**  
CAPITAL