

Green Towers

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Março 2024



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

TIVIO
CAPITAL

Ticker: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL 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
0,94%

Dividend Yield Anualizado
11,25%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 84,3

Cota Patrimonial
R\$ 101,2

Valor de Mercado
R\$ 1,0 bi

Valor Patrimonial
R\$ 1,2 bi

P/VP
0,83

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 0,9 MM

Número de Negócios no Mês
33.875

Número de Cotistas
36.950

Portfólio

Ativos
1

Área Bruta Locável (m²)
64,4 mil

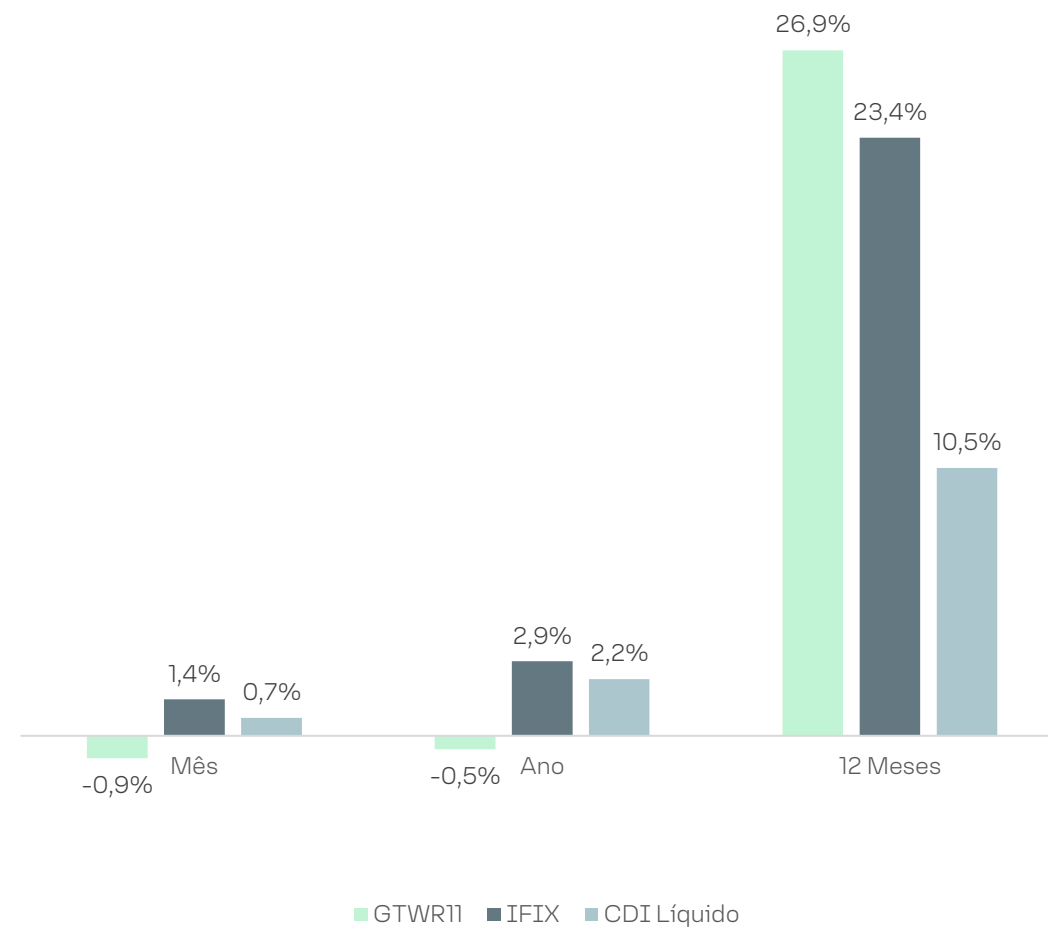
Vacância Física
0,0%

Vacância Financeira
0,0%

Comentário do Gestor

No mês, o resultado do fundo foi de R\$ 0,83/cota, enquanto a distribuição de rendimentos no mês se manteve em R\$ 0,79/cota, o equivalente a 94,6% do resultado no período.

Retorno

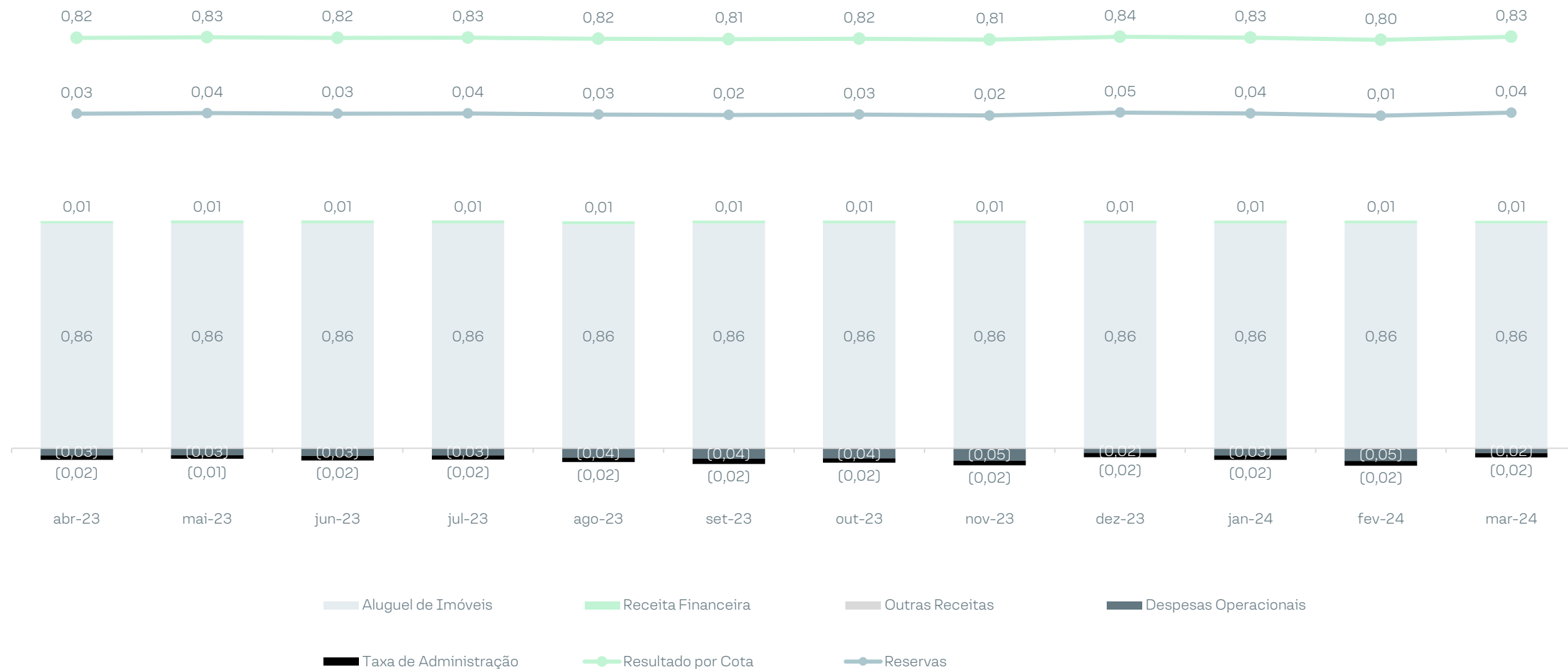


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

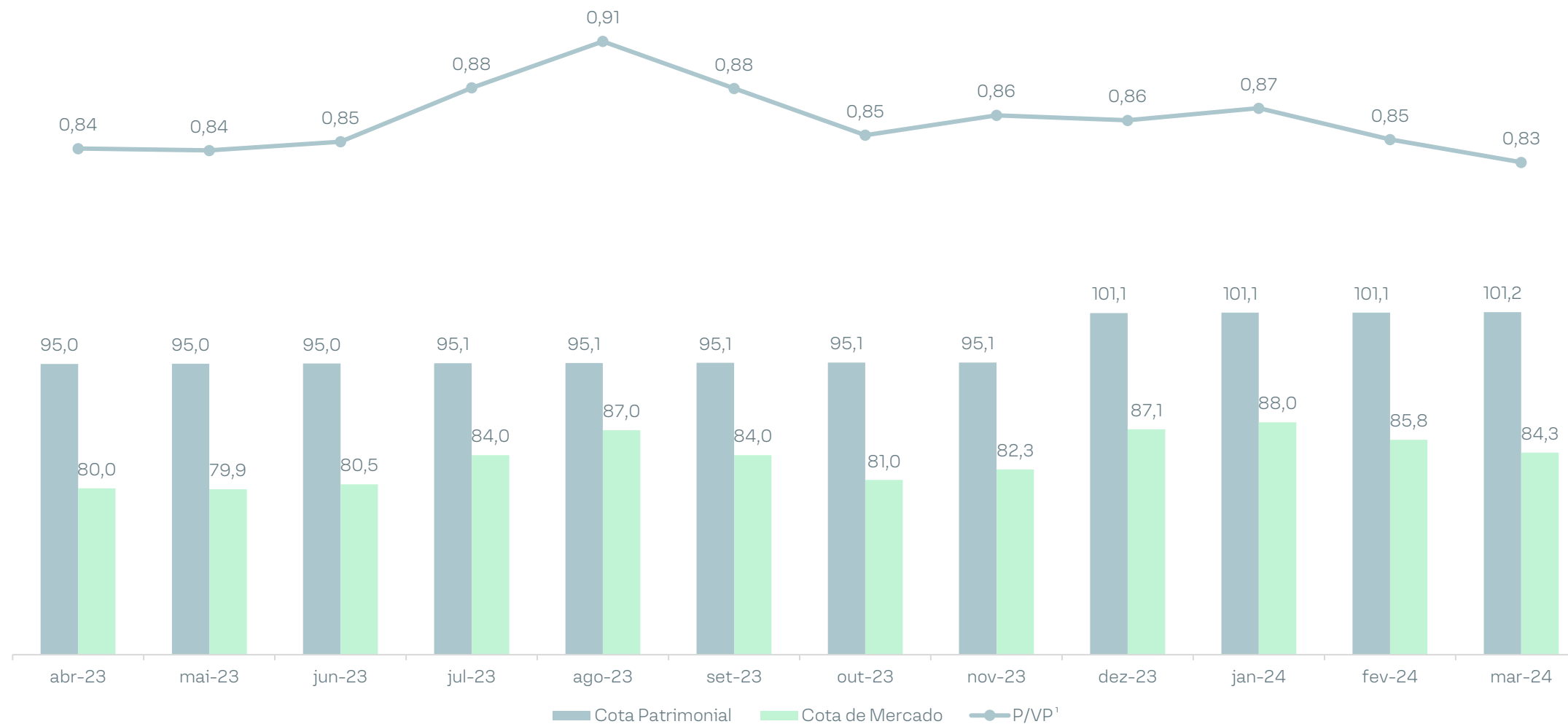
DRE Gerencial

	mar-24	fev-24	jan-24	Semestre	12 meses
Receita Total	10.435.605	10.438.190	10.443.239	31.317.034	125.277.192
Receita Imobiliária	10.311.572	10.311.572	10.311.572	30.934.715	123.696.193
Receita Financeira	124.033	126.619	131.667	382.318	1.580.999
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(418.788)	(806.718)	(529.458)	(1.754.964)	(7.067.725)
Despesas Operacionais	(223.328)	(579.020)	(333.946)	(1.136.295)	(4.637.206)
Taxa de Administração	(195.460)	(227.698)	(195.512)	(618.669)	(2.430.519)
Resultado	10.016.817	9.631.472	9.913.780	29.562.069	118.209.467
Resultado por Cota	0,83	0,80	0,83	2,46	9,85
Rendimento por Cota	0,79	0,79	0,79	2,37	9,48
Proporção Distribuída	94,6%	98,4%	95,6%	96,2%	96,2%

Composição do Resultado



Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

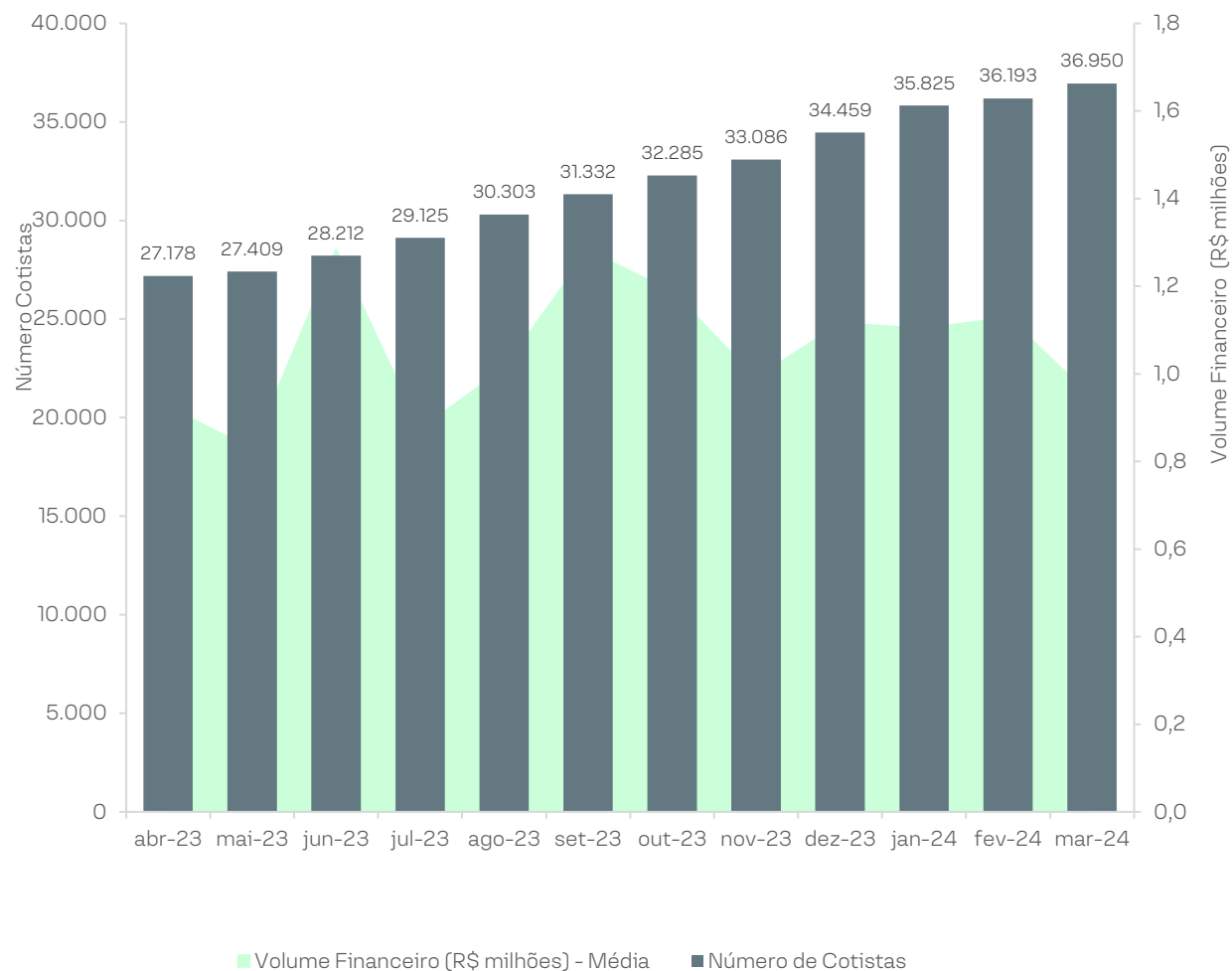


¹ P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial

Mercado Secundário

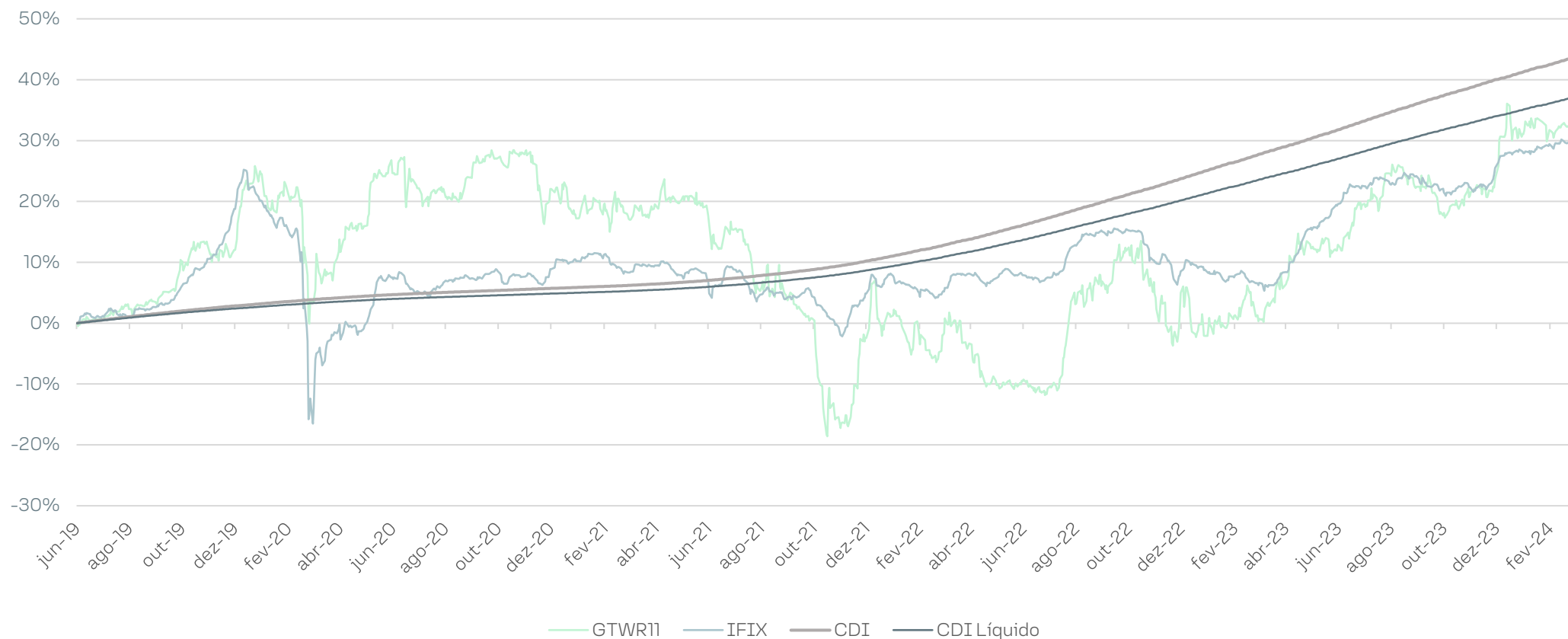
O Fundo encerrou o mês com 36.950 cotistas, uma variação positiva de 2,1% comparado ao mês anterior, e uma aumento expressivo de 36,3% frente ao mesmo período do ano anterior.

Já a média diária do volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 950 mil, um decréscimo de 16,3% em comparação ao mês anterior e aumento de 8,8% comparado a janeiro/23. Este aumento está diretamente relacionado à contratação do formador de mercado em junho/23.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
GTWR11	-0,9%	-0,5%	26,9%	30,0%
IFIX	1,4%	2,9%	23,4%	31,2%
CDI Líquido	0,7%	2,2%	10,5%	37,3%

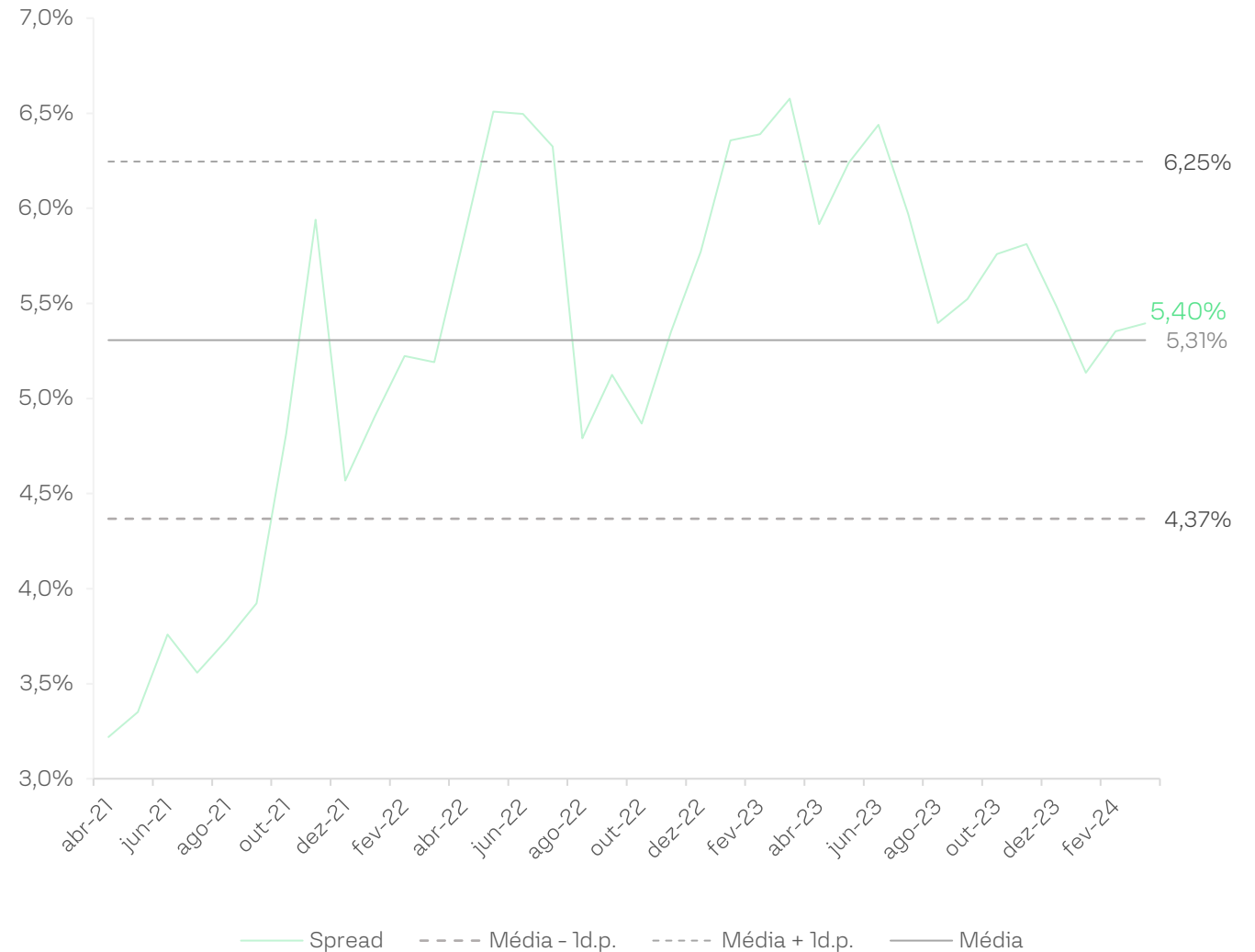


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,25% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,40%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,31%, o spread está aproximadamente 9 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.

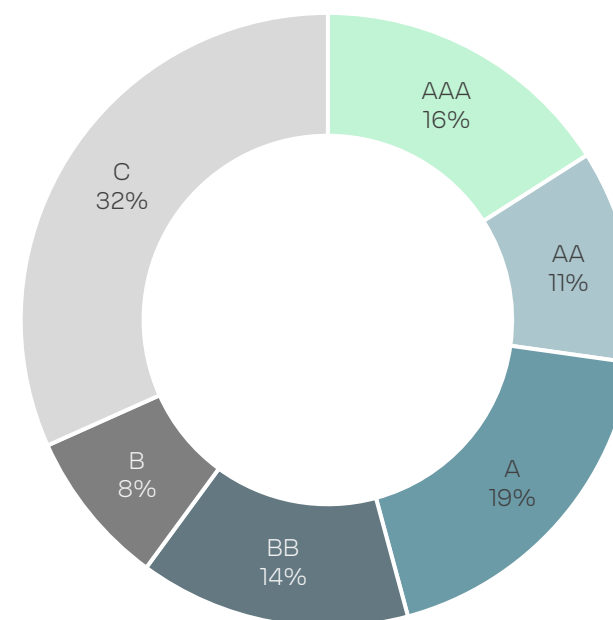
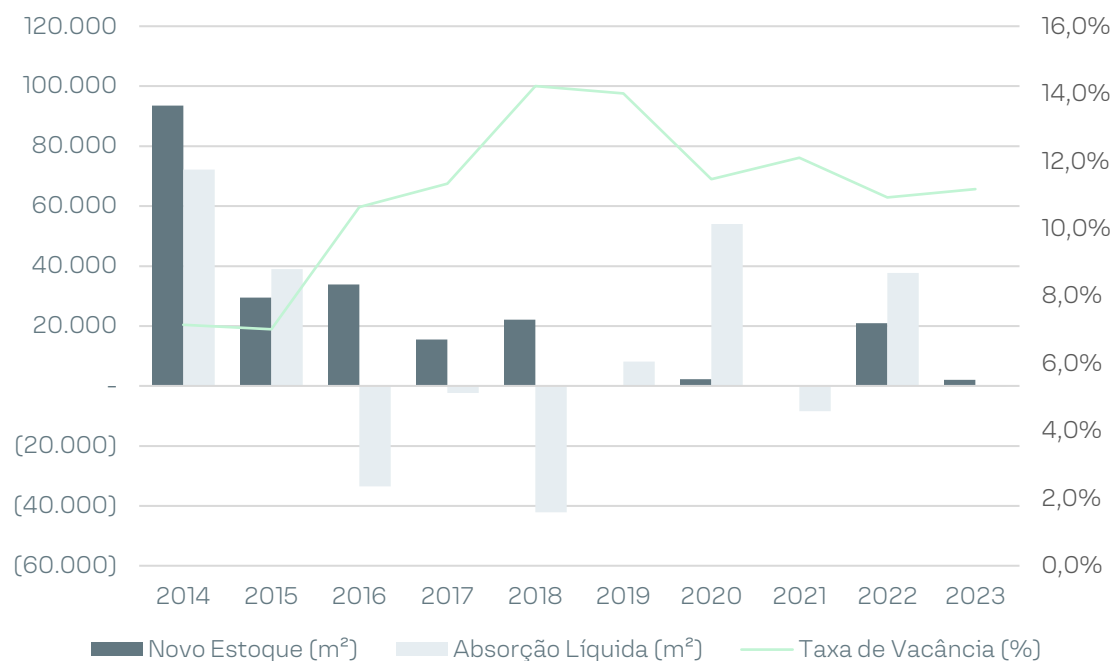


Mercado Lajes Corporativas Brasília

O mercado de lajes corporativas de Brasília encerrou 2023 com 231 edifícios prontos, totalizando 2.100.506 m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 2.100 m² de novo estoque e uma absorção líquida negativa de 315 m², 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 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

TIVIO
CAPITAL



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

CVM
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. 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. Ouvidoria: 0800 707 0083, de 2ª a 6ª feira, das 9 às 18 horas

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL