

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

***(CNPJ nº23.740.527/0001-58)
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Demonstrações financeiras em
31 de dezembro de 2022
e relatório do auditor independente***





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e à Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2022 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

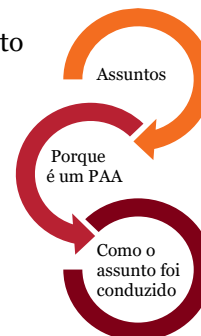
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers em 31 de dezembro de 2022, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo da propriedade para investimento (Notas 3(e) e 5)

O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedade para investimento registrada ao valor justo.

A mensuração do valor justo da propriedade para investimento é obtida com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo da propriedade para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desse investimento foi considerada área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela administração para mensuração do valor justo da propriedade para investimento.

Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para a propriedade para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela administração e empresa especializada, na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela administração na mensuração do valor justo desse investimento do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Outros assuntos

Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

O exame das demonstrações contábeis relativas ao exercício findo em 31 de dezembro de 2021, foi conduzido sob a responsabilidade de outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria com data de 31 de março de 2022, sem ressalvas.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação dessas demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário regulamentados pela Instrução CVM nº 516 e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados nas circunstâncias, mas não com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela BV Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

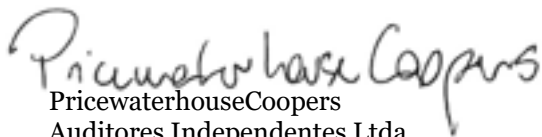
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração do Fundo, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe uma incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manterem em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 31 de março de 2023


PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by:
Wilian Shigueaki Tatebe
Assinado por: WILIAN SHIGUEAKI TATEBE:21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 31 March 2023 | 21:10 BRT


Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/2022	%PL	31/12/2021	%PL
CIRCULANTE	19.990	1,76	16.021	1,38
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	10.921	0,96	6.414	0,55
Cotas de Fundos de investimento - ICVM 555	10.921	0,96	6.414	0,55
Outras Rendas a Receber	9.069	0,80	9.607	0,83
Aluguéis	9.052	0,80	9.607	0,83
Demais valores a receber	17	-	-	-
NÃO CIRCULANTE	1.126.510	99,13	1.166.450	100,79
Propriedades para investimento	1.126.510	99,13	1.166.450	100,79
Imóveis para renda	1.126.510	99,13	1.166.450	100,79
TOTAL DO ATIVO	1.146.500	100,89	1.182.471	102,17
PASSIVO				
CIRCULANTE	10.089	0,91	605	0,06
Encargos a Pagar	10.089	0,91	605	0,06
Taxa de administração	199	0,03	215	0,02
Auditoria e custódia	66	0,01	63	0,01
Distribuição de rendimentos	9.622	0,85	109	0,01
Taxa de Consultoria	199	0,02	215	0,02
Despesas diversas	3	-	3	-
TOTAL DO PASSIVO	10.089	0,91	605	0,06
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.136.411	100,00	1.157.330	100,00
Cotas integralizadas	788.885	69,42	788.885	68,16
Distribuição de resultados	(437.553)	(38,50)	(321.513)	(27,78)
Lucros (Prejuízos) acumulados	785.079	69,08	714.493	61,74
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.146.500	100,91	1.157.935	100,06

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2022	31/12/2021
Propriedades para Investimento	76.175	74.268
Ajuste ao valor justo	(39.940)	(31.390)
Receitas de Aluguéis	116.115	105.658
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>76.175</u>	<u>74.268</u>
Outros Ativos Financeiros	1.020	253
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	1.020	253
Outras Despesas	(6.609)	(6.501)
Taxa de administração	(2.334)	(2.885)
Despesas com auditoria e custódia	(69)	(63)
Despesas Administrativas	(1)	(7)
Taxa de fiscalização da CVM	(34)	(63)
Despesa de Condomínio	(1.539)	(8)
Despesas de serviços advocatícios	-	(14)
Taxa de consultoria Imobiliária	(2.334)	(2.877)
Despesas de avaliação	(6)	(3)
Outras despesas	(292)	(581)
RESULTADO DE DETENTORES DE COTAS CLASSIF. PL	<u>70.586</u>	<u>68.020</u>
Quantidade de cotas	12.000.000	12.000.000
Resultado por cota (Em reais)	<u>5,8822</u>	<u>5,6683</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

	<u>Cotas integralizadas</u>	<u>Distribuição de resultados</u>	<u>Lucros acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos em 31 de dezembro de 2020	788.885	(224.610)	646.473	1.210.748
Resultado do exercício	-	-	68.020	68.020
Distribuição de resultado no exercício	-	(96.903)	-	(96.903)
Saldos em 31 de dezembro de 2021	788.885	(321.513)	714.493	1.181.865
Resultado do exercício	-	-	70.586	70.586
Distribuição de resultado no exercício	-	(116.040)	-	(116.040)
Saldos em 31 de dezembro de 2022	788.885	(437.553)	785.079	1.136.411

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO DIRETO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e de 2021

Valores em Milhares de Reais

	<u>31/12/2022</u>	<u>31/12/2021</u>
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	116.670	104.381
Pagamento de Auditoria e custódia	(66)	(63)
Pagamento de Consultoria Imobiliária	(2.349)	(2.927)
Pagamento de Despesa com Condomínio	(1.539)	-
Pagamento de Taxa de Administração	(2.349)	(2.901)
Pagamento de Taxa da CVM	(51)	(63)
Pagamento de tributos	-	-
Pagamento de advogados	-	-
Pagamento de serviços de avaliação	(10)	(3)
Pagamento de Outros Serviços	(292)	(666)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	<u>110.014</u>	<u>97.758</u>
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e Resgate de Cotas de Fundos CVM 555	(3.487)	(893)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	<u>(3.487)</u>	<u>(893)</u>
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(106.527)	(96.865)
Caixa líquido proveniente das (aplicado nas) atividades de financiamento	<u>(106.527)</u>	<u>(96.865)</u>
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	<u>-</u>	<u>-</u>

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de renda decorrente da exploração dos ativos alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código GTWR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021:

GTWR11 (Valores expressos em reais)	2022	2021
Janeiro	84,32	108,44
Fevereiro	81,00	107,00
Março	82,70	107,00
Abril	76,86	108,47

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

GTWR11 (Valores expressos em reais)	2022	2021
Maio	72,50	107,00
Junho	71,20	100,80
Julho	71,00	100,87
Agosto	81,60	94,98
Setembro	81,80	90,23
Outubro	84,00	78,00
Novembro	78,58	72,02
Dezembro	79,50	89,47

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 472/08 e CVM nº 516/11 e alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 31 de março de 2023, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados, bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data baseado Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c) Classificação instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação..

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

d) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

4.1 De natureza não imobiliária

Os títulos e valores mobiliários são representados por:

Cotas de fundos de investimentos

Fundos de Investimentos	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	191.267	10.921	126.108	6.414
Total:	191.273	10.921	126.108	6.414

Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo 95% de seus recursos em títulos e em operações atreladas a esse indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5. Propriedades para investimento

Os Investimentos imobiliários do Fundo são representados da seguinte forma:

Descrição	31/12/2021	Ajuste do valor justo	31/12/2022
Condomínio Green Towers Brasília	1.166.450	(39.940)	1.126.510
Total	1.166.450	(39.940)	1.126.510

Descrição: Condomínio Green Towers Brasília

Participação do Fundo: 85%

Localização: Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B

Bairro: Asa Norte

Cidade/UF: Brasília/DF

Área Construída: 163.078,86 m²

Área Locável: 86.571,86 m²

Composição: 3 torres de escritórios

Andares: 18 andares

Subsolos: 5 subsolos

Praça de alimentação e heliponto

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 todos os imóveis do Fundo possuem contratos de aluguel vigentes.

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontado estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

A Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária (“Avaliadora”), estabelecida na Rua Líbero Badaró, 377 - Centro Histórico de São Paulo, São Paulo, empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada, determinou para marcação aos valores de mercado dos imóveis de propriedade do Fundo nas datas base de 31 dezembro de 2022 e 2021.

O laudo de avaliação envolveu vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos realizados na data-base de dezembro de 2022. O valor de mercado de venda foi mensurado através do método da capitalização da renda (fluxo de caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização, taxa de capitalização de 9,0% a.a. (8,5% a.a. em 2021) e a taxa de desconto de 10,00% a.a. (9,00% a.a. em 2021) considerando cenários viáveis e a taxa de desconto a ser utilizada.

A metodologia adotada fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: NBR 14653; Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo IBAPE/SP (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia); Requisitos básicos do Red Book, estipulados pelo RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors), da Grã Bretanha.

A Avaliadora adotou as metodologias de comparativo direito de dados de mercado, com valor aferido através dos valores de mercado de locação dos imóveis e pela metodologia de capitalização da renda, através dos valores de mercado de venda dos imóveis.

6. Receita de aluguéis

As propriedades para investimento possuem como locatário o Banco do Brasil S.A, cujo aluguel é pago de acordo com o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 116.115 (2021 - R\$ 105.658), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento – Receita de aluguéis” e aluguéis a receber totalizados em R\$ 9.052 (2021 - R\$ 9.607). Os imóveis estão locados e sem inadimplência de aluguel.

7. Demonstrativo do valor justo

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2022			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa		10.921	-	10.921
Propriedades para investimento	-	-	1.126.510	1.126.510
Total do ativo	-	10.921	1.126.510	1.137.431

Ativos	31/12/2021			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado				
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	6.414	-	6.414
Propriedades para investimento	-	-	1.166.450	1.166.450
Total do ativo	-	6.414	1.166.450	4

8. Instrumentos financeiros derivativos

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

9. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

9.1. Risco de Mercado. Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada Fundo.

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e tesouraria de bancos.

9.2 Risco de Crédito. Risco de crédito é aquele em que se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

9.3 Risco de Liquidez. Risco de liquidez é aquele em que se pode ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado para o Fundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

9.4 Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do fundo, no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Valor da cota sobre a quantidade média das cotas	Quantidade média de cotas integralizadas	Rentabilidade sobre a quantidade média de cotas (%)	Rentabilidade do Fundo (%) (*)
31/12/2022	1.178.647	94,7	5,88	12.000.000	3,77	(3,85)%
31/12/2021	1.206.248	98,48	5,55	12.000.000	(47,76)	(2,37)%

(*) A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos resultados do Fundo os Investidores titulares de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das cotas.

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

Distribuição de Rendimentos	2022	2021
Lucro líquido dos exercícios	70.586	68.020
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza imobiliária	39.940	31.390
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza não imobiliária	(1.020)	(253)
Variação dos demais ativos e passivos	509	(1.388)
Lucro base caixa – art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	110.015	97.769
Distribuição de resultado (*)	116.040	96.904
% do resultado do exercício distribuído	105%	99%

(*) Em 31 de dezembro de 2022, dos valores destinados à distribuição de resultado, o Fundo possui o montante de R\$ 9.622 (2021 – R\$ 109) a pagar, a serem liquidados no mês subsequente.

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
dez/22	116.040	12.000.000	9,67
dez/21	96.904	12.000.000	8,08

12. Patrimônio líquido**a) Cotas Integralizadas**

	31/12/2022		31/12/2021	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Cotas de investimentos subscritas	12.000.000	764.350	12.000.000	764.350
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.000.000	764.350	12.000.000	764.350
Valor por cota (valor expresso em reais)		94,70		98,48

b) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após a obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Amortização de Cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, o Fundo não realizou amortização de cotas.

13. Remuneração da administração

Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá, uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62,5 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de administração totalizou R\$ 2.334 (2021 - R\$ 2.885).

14. Consultoria imobiliária

A Administradora, contratou a TS Consultoria Imobiliária Ltda., para que esta preste serviços de consultoria de investimentos.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62,5 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2022, a taxa de consultoria imobiliária totalizou R\$ 2.334 (2021 - R\$ 2.885).

15. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

16. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício são os seguintes:

	2022		2021	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Despesas e encargos do Fundo				
Taxa de administração	(2.334)	(0,20%)	(2.885)	(0,24%)
Despesa de Consultoria	(6)	0,00%	-	0,00%
Despesas com auditoria e custódia	(69)	(0,01%)	(63)	(0,01%)
Despesas Administrativas	(1)	0,00%	(7)	0,00%
Taxa de fiscalização da CVM	(34)	0,00%	(63)	(0,01%)
Despesa de Condomínio	(1.539)	(0,13%)	(8)	0,00%
Despesas de serviços advocatícios	-	0,00%	(14)	0,00%
Outras despesas	(2.626)	(0,22%)	(3.461)	(0,29%)
Total	(6.609)		(6.501)	

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

17. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1022/10, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 20% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Em atendimento à Instrução nº 381/03 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

20. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

21. Partes relacionadas

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2022 e 2021

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2022 e 2021, foram pagos ao BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração divulgados na Nota Explicativa nº 13.

22. Alterações Estatutárias

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2022 e 2021, não ocorreram alterações estatutárias.

23. Outras Informações

De acordo com Fato Relevante divulgado em 24 de agosto de 2022, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., no CNPJ ME sob no 03.384.738 0001-98 ("BV Asset"), em uma parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. ("BV") e o Banco Bradesco S.A. ("Bradesco"), por meio da qual do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco, por si ou uma de suas controladas, sendo a governança compartilhada entre o BV e o Bradesco. A conclusão da transação está sujeita ao cumprimento de determinadas condições precedentes, legais e regulatórias.

23. Eventos Subsequentes

Não houve eventos subsequentes após a data-base de 31 de dezembro de 2022 até a emissão do relatório de auditoria.

* * *

▮ Marcos Charcon Dainesi
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4

Certificate Of Completion

Envelope Id: A31D4803C52B49D3997A13AA8DD7752E	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: FIIGREENTOWERS22.DEZ-compactado.pdf	
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)	
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables	
Source Envelope:	
Document Pages: 24	Signatures: 1
Certificate Pages: 2	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Alexandra de Sousa Lyrio
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	Av. Francisco Matarazzo, 1400, Torre Torino, Água Branca
	São Paulo, SP 05001-100
	alexandra.lyrio@pwc.com
	IP Address: 134.238.160.188


Record Tracking

Status: Original 31 March 2023 20:42	Holder: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Location: DocuSign
Status: Original 31 March 2023 21:10	Holder: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Location: DocuSign

Signer Events

Wilian Shigueaki Tatebe
 wilian.shigueaki@pwc.com
 PwC
 Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate
Signature Provider Details:
 Signature Type: ICP Smart Card
 Signature Issuer: AC SERASA RFB v5
Electronic Record and Signature Disclosure:
 Not Offered via DocuSign

Signature

DocuSigned by:

 426B6DD8DFAE45F...
 Signature Adoption: Pre-selected Style
 Using IP Address: 18.231.224.80

Timestamp

Sent: 31 March 2023 | 20:43
 Viewed: 31 March 2023 | 21:08
 Signed: 31 March 2023 | 21:10

In Person Signer Events **Signature** **Timestamp**

Editor Delivery Events **Status** **Timestamp**

Agent Delivery Events **Status** **Timestamp**

Intermediary Delivery Events **Status** **Timestamp**

Certified Delivery Events **Status** **Timestamp**

Carbon Copy Events **Status** **Timestamp**

Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com PwC BR Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Not Offered via DocuSign	COPIED	Sent: 31 March 2023 21:10 Viewed: 31 March 2023 21:10 Signed: 31 March 2023 21:10
---	---------------	---

Witness Events **Signature** **Timestamp**

Notary Events **Signature** **Timestamp**

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	31 March 2023 20:43
Certified Delivered	Security Checked	31 March 2023 21:08
Signing Complete	Security Checked	31 March 2023 21:10
Completed	Security Checked	31 March 2023 21:10

Payment Events	Status	Timestamps
-----------------------	---------------	-------------------