

Fundo de Investimento Imobiliário

# **Green Towers**

## **(GTWR11)**

---

Relatório do Gestor – Julho 2020



## Informações Gerais

<b>Cota valor de Mercado</b> R\$ 113,09	<b>Cota Patrimonial</b> R\$ 98,02	<b>Valor de Mercado do Fundo</b> R\$ 1,4 Bilhões
<b>Nº de cotistas</b> 20.975	<b>ABL Total <sup>1</sup></b> 75,8 mil m <sup>2</sup>	<b>Dividend Yield<sup>2</sup></b> 0,70%
<b>Rentabilidade Mensal<sup>2</sup></b> 0,65%	<b>Vacância Física</b> 0,00%	<b>Vacância Financeira</b> 0,00%

Fonte: BV Asset  
Data base: 31/07/2020

## 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 m<sup>2</sup> de área total. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

<sup>1</sup> O fundo é detentor de 85% do empreendimento.

<sup>2</sup> Utilizado o valor da cota patrimonial para cálculo.

<sup>3</sup> Rentabilidade Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês

## Julho 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 <sup>1</sup>

Taxa de Consultoria Imobiliária:  
0,25% <sup>1</sup>

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](mailto:RI-VAM@bv.com.br)

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

<sup>1</sup> Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

---

## Comentário do Gestor

---

No início do mês de julho circularam publicações na mídia a respeito da decisão do Banco do Brasil devolver parte dos edifícios por ele locados em função da adoção de trabalho remoto (home office) por parte de seus colaboradores.

Diante dos inúmeros questionamentos que recebemos, esclarecemos via comunicado publicado em 08 de julho de 2020, que o Banco do Brasil, na qualidade de locatário dos imóveis deste Fundo não manifestou à BV Asset, até o presente momento, intenção de desocupa-los.

Ressaltamos que o imóvel pertencente ao Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers é um imóvel único no mercado de lajes corporativas de Brasília devido à combinação de duas características: tamanho e por se tratar de um edifício novo de categoria Triple A. Além disso, reforça a tese do fundo o fato de o locatário ter feito investimentos de milhões de reais para poder alocar nesta sede funcionários pertencentes à 13 sedes administrativas espalhadas por Brasília, gerando ganhos de escala para a organização.

## 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 servidores e parte de sua área de tecnologia, 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 m<sup>2</sup>.

## 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 do Fundo (Fluxo de Caixa)

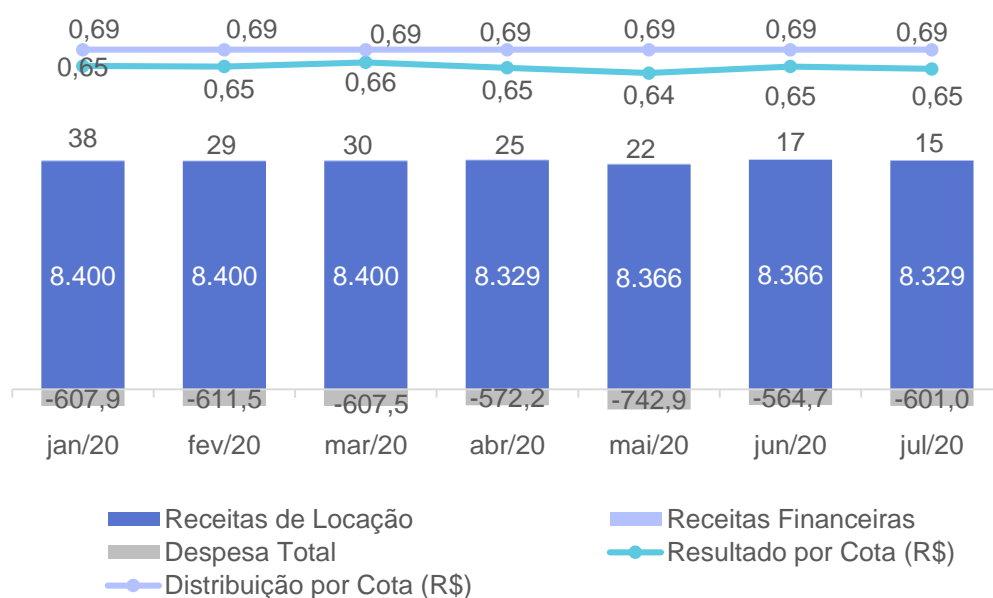
	Julho 2020 (R\$)	2020 (R\$)
<b>Receita Total</b>	8.353.823	58.776.482
Receitas de Locação	8.329.480	58.591.115
Receitas Financeiras	14.552	175.575
Outras Receitas	9.791	9.791
<b>Despesa Total</b>	-600.968	-4.207.910
Despesas Operacionais	-600.968	-4.207.910
<b>Rendimentos Totais</b>	7.752.855	54.568.571
<b>Resultado a ser distribuído<sup>1</sup></b>	8.252.112	57.764.784
<b>Quantidade de Cotas Emitidas</b>	12.000.000	12.000.000
<b>Distribuição por Cota</b>	0,69	4,81
<b>Resultado Acumulado no período</b>	-499.257	-3.196.213

<sup>1</sup> A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

<sup>2</sup> Mensalmente a receita de aluguel das lojas de conveniência do edifício é destinado ao Fundo de Melhorias no FII GTWR. No mês de maio houve destino de aproximadamente R\$ 184 mil, referente aos meses de fevereiro, março, abril e maio de 2020.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/07/2020

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

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)<sup>1</sup>**

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

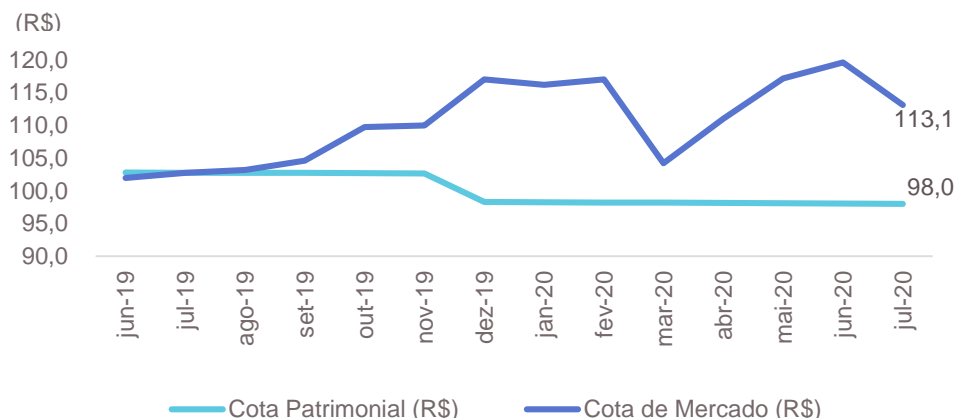
<sup>1</sup> O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Dividend Yield (%)**

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

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

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

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Rentabilidade Mensal (%)**

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal <sup>1</sup>	2019	-	-	-	0,65%	0,66%	0,60%	0,63%	0,65%	0,65%	0,58%	0,63%	-3,59%	<b>1,38%</b>
	2020	0,64%	0,68%	0,66%	0,68%	0,65%	0,66%	0,65%						<b>4,71%</b>
Rentabilidade de Mercado <sup>2</sup>	2019	-	-	-	-	-	-	1,42%	1,08%	2,01%	5,54%	0,83%	7,01%	<b>19,08%</b>
	2020	-0,09%	1,28%	-10,4%	7,19%	6,19%	-4,88%							<b>0,83%</b>

<sup>1</sup> Rentabilidade Efetiva Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês.

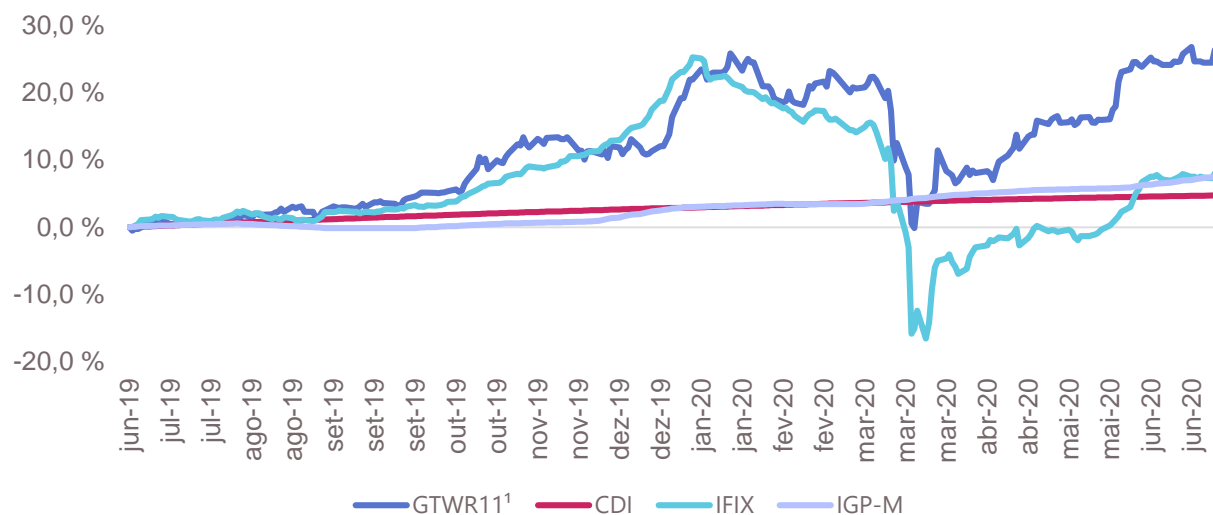
<sup>2</sup> Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

 Fonte: BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)**

	Mês	Ano	12 meses	Desde o início <sup>1</sup>
<b>Green Towers</b> (Cota de Mercado)	-4,88%	0,83%	18,39%	20,07%
<b>Green Towers</b> (Cota Patrimonial)	0,65%	4,71%	3,51%	6,16%
<b>IFIX</b>	-2,61%	-14,53%	3,13%	5,42%
<b>CDI</b>	0,19%	1,95%	4,24%	4,94%
<b>IGP-M</b>	2,23%	6,71%	9,29%	9,93%

<sup>1</sup> Desde 24/06/2019.  
 Fonte: QuantumAxis e BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%) – Continuação**


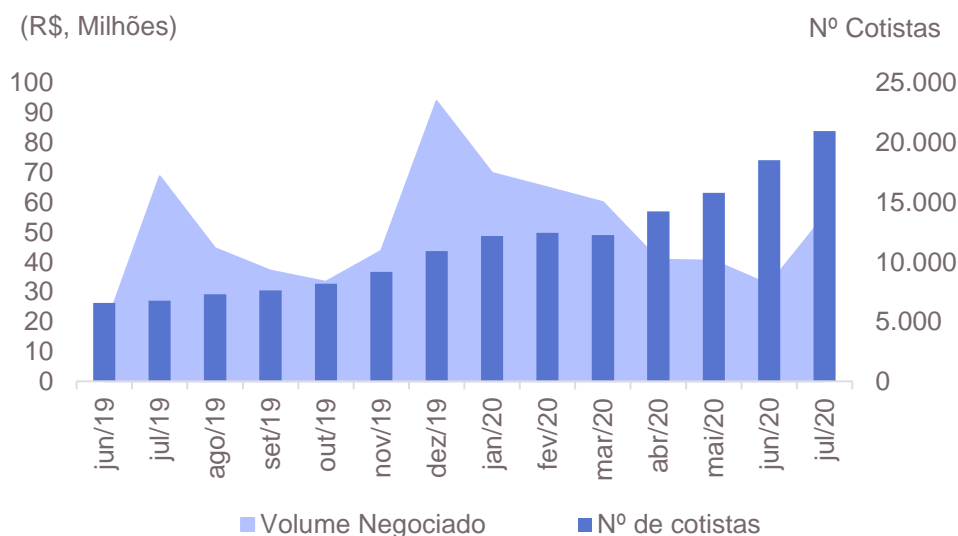
<sup>1</sup> Cota de Mercado.  
 Fonte: QuantumAxis e BV Asset  
 Data base: 31/07/2020

**Liquidez**

GTWR11 (R\$, milhões)	Jul/20	2020	12 meses
Volume Negociado	55,4	363,9	616,6
Negociações	35.193	122.095	183.823
Giro <sup>1</sup>	4,1%	26,8%	45,4%

<sup>1</sup> Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3  
 Data base 31/07/2020



Fonte: BV Asset e B3  
 Data base 31/07/2020



# 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](http://www.bancobv.com.br)

**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 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](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. Para mais informações sobre os fundos apresentados acesse [www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque](http://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](mailto: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).

