

Fundo de Investimento Imobiliário

Green Towers

(GTWR11)

Relatório do Gestor – Agosto 2020



Informações Gerais

Cota valor de Mercado

R\$ 112,49

Cota Patrimonial

R\$ 97,98

Valor de Mercado do Fundo

R\$ 1,3bilhões

Nº de cotistas

20.975

ABL Total ¹75,8 mil m²**Dividend Yield²**

0,70%

Rentabilidade Mensal²

0,66%

Vacância Física

0,00%

Vacância Financeira

0,00%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/08/2020

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 m² de área construída. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

¹ O fundo é detentor de 85% do empreendimento.

² Utilizado o valor da cota patrimonial para cálculo.

³ Rentabilidade Mensal: Variação da Cota Patrimonial considerando os rendimentos distribuídos no mês

Agosto 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 ¹

Taxa de Consultoria Imobiliária:
0,25% ¹

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

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

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.

Comentário do Gestor

O Fundo

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, qualquer intenção de alteração de sua ocupação no imóvel.

Ressaltamos que o imóvel pertencente ao Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers é um imóvel único e diferenciado 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 a ocupação de seus colaboradores, pertencentes anteriormente à 13 sedes administrativas espalhadas por Brasília, gerando ganhos de escala para a organização.

O Mercado de Lajes Corporativas

Nos últimos dois meses observamos a retomada da ocupação das lajes corporativas, com as devidas adaptações nas áreas comuns e privativas.

A retomada aos escritórios tem sido tímida e gradativa por algumas empresas no mercado.

Segundo as consultorias de Real Estate, no 2T20 houve os primeiros impactos com a pandemia, com o aumento da taxa de vacância em algumas regiões.

Diante do cenário, as empresas devem postergar novos investimentos e o aumento na ocupação de espaços corporativos.

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 os colaboradores e a presidência da instituição, o Banco do Brasil realizou investimentos de milhões de reais em melhorias neste edifício.

O Green Towers é um dos poucos empreendimentos do mercado de Brasília classificado como Triple A com área superior a 20 mil m².

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)

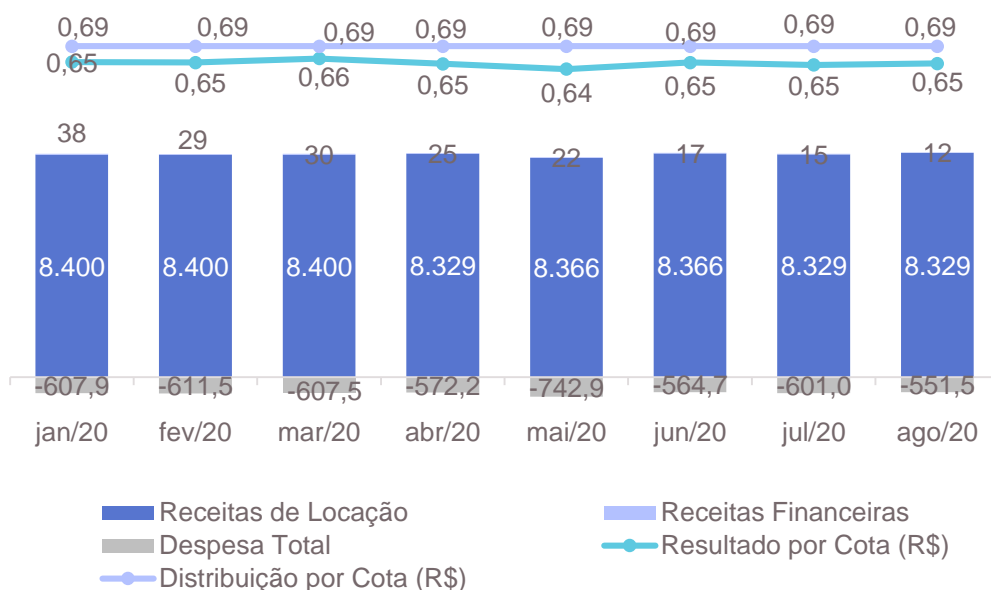
	Agosto 2020 (R\$)	2020 (R\$)
Receita Total	8.341.318	67.117.800
Receitas de Locação	8.329.480	66.920.595
Receitas Financeiras	11.839	187.414
Outras Receitas	0	9.791
Despesa Total	-551.478	-4.759.388
Despesas Operacionais	-551.478	-4.759.388
Rendimentos Totais	7.789.841	62.358.412
Resultado a ser distribuído¹	8.252.112	66.016.896
Quantidade de Cotas Emitidas	12.000.000	12.000.000
Distribuição por Cota	0,69	5,50
Resultado Acumulado no período	-462.271	-3.658.484

¹ A distribuição ocorre no 10º dia útil do mês subsequente.

² Mensalmente a receita de aluguel das lojas de conveniência do edifício de aproximadamente R\$ 70 mil é destinada ao Fundo de Melhorias no FII GTWR.

Fonte: BV Asset

Data base: 31/08/2020

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


Fonte: BV Asset
Data base: 31/08/2020

Distribuição de Dividendos (R\$/Cota)¹

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

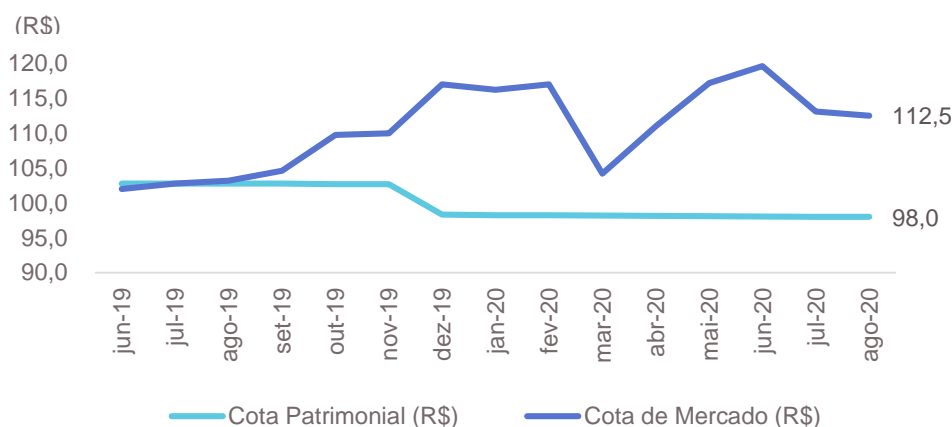
¹ O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset
Data base: 31/08/2020

Dividend Yield (%)

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

Fonte: BV Asset
Data base: 31/08/2020

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

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/08/2020

Rentabilidade Mensal (%)

	Ano	Jan	Fev	Mar	Abr	Mai	Jun	Jul	Ago	Set	Out	Nov	Dez	Acumulado
Rentabilidade Efetiva Mensal ¹	2019	-	-	-	0,65%	0,66%	0,60%	0,63%	0,65%	0,65%	0,58%	0,63%	-3,59%	1,38%
	2020	0,64%	0,68%	0,66%	0,68%	0,65%	0,66%	0,65%	0,66%					5,40%
Rentabilidade de Mercado ²	2019	-	-	-	-	-	-	1,42%	1,08%	2,01%	5,54%	0,83%	7,01%	19,08%
	2020	-0,09%	1,28%	-10,4%	7,19%	6,19%	2,66%	-4,88%	0,08%					0,91%

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

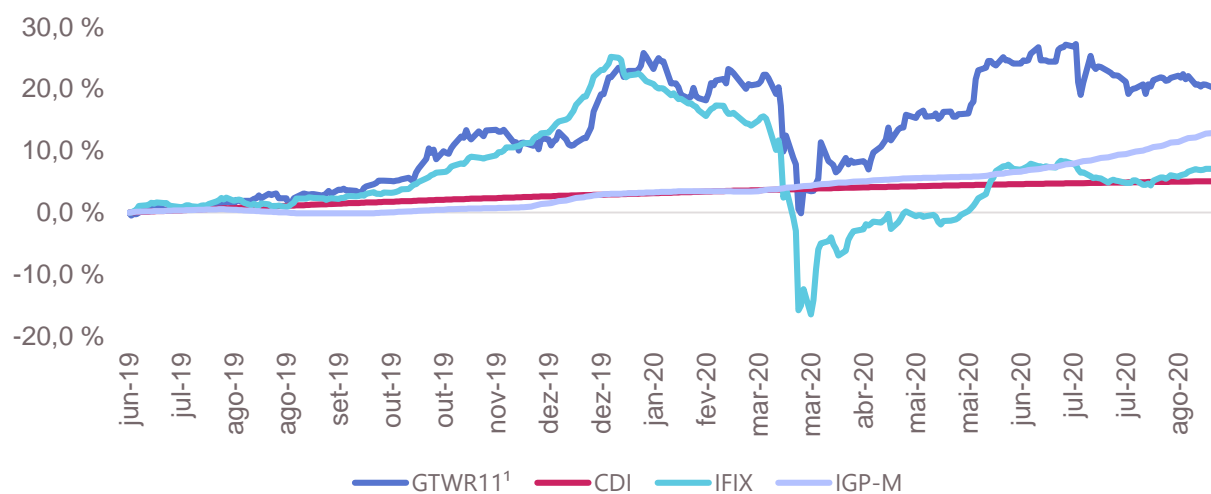
² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

 Fonte: BV Asset
 Data base: 31/08/2020

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

	Mês	Ano	12 meses	Desde o início ¹
Green Towers (Cota de Mercado)	0,08%	0,91%	17,22%	20,16%
Green Towers (Cota Patrimonial)	0,66%	5,40%	3,48%	6,81%
IFIX	1,79%	-12,99%	4,72%	7,31%
CDI	0,16%	2,12%	3,86%	5,10%
IGP-M	2,74%	9,64%	13,02%	12,95%

¹ Desde 24/06/2019.
 Fonte: QuantumAxis e BV Asset
 Data base: 31/08/2020

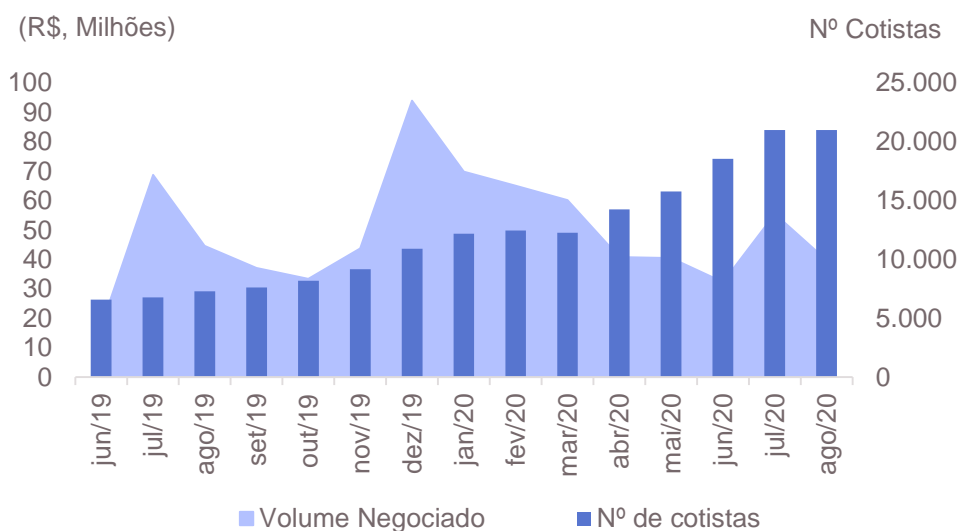
Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%) – Continuação


¹ Cota de Mercado.
 Fonte: QuantumAxis e BV Asset
 Data base: 31/08/2020

Liquidez

GTWR11 (R\$, milhões)	Ago/20	2020	12 meses
Volume Negociado	39,7	403,6	611,7
Negociações	26.730	148.825	207.751
Giro ¹	2,9%	29,9%	45,3%

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.
 Fonte: B3
 Data base 31/08/2020



Fonte: BV Asset e B3
 Data base 31/08/2020



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

B3

www.b3.com.br

CVM

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. 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 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. 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).

