

Fundo de Investimento Imobiliário

Green Towers

(GTWR11)

Relatório do Gestor – Junho 2021



Informações Gerais

| | | |
|--|--|---|
| Cota valor de Mercado R\$ 100,80 | Cota Patrimonial R\$ 100,90 | Valor de Mercado do Fundo R\$ 1,2 bilhões |
| Nº de cotistas 26.935 | ABL Total ¹ 75,8 mil m ² | Dividend Yield² 0,66% |
| Rentabilidade Mensal² 0,78% | Vacância Física 0,00% | Vacância Financeira 0,00% |

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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 de mercado para cálculo.

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

Junho 2021

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

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 FII Green Towers detém participação de 85% no Edifício Green Towers, localizado em Brasília (DF), no qual o locatário, Banco do Brasil, consolidou a operação de 13 sedes administrativas realizando investimentos que somam um montante relevante. O contrato típico, iniciado em novembro de 2018, tem término previsto para outubro de 2023.

A respeito do ajuste na distribuição dos resultados a partir do mês de fevereiro/21 (distribuídos em março/21), isto foi necessário para adequar a distribuição do fundo a até 100% (cem por cento) do resultado auferido dentro do semestre, apurado segundo o regime de caixa.

Conhecendo os valores a serem pagos ao Fundo no 1º semestre de 2021, em função (i) dos aluguéis a serem recebidos, em virtude do reajuste promovido pelo 13º Aditamento ao Contrato de Locação, bem como (ii) dos valores em atraso, a distribuição dos resultados aos investidores, efetuada em março/21, já contemplava, no fluxo de caixa do Fundo, os valores mencionados em (i) e (ii) acima, para que o fechamento das distribuições do 1º semestre de 2021 permanecesse dentro do limite máximo de 100% (cem por cento) dos rendimentos auferidos, nos termos das obrigações regulatórias aplicáveis. Desta forma, gostaríamos de esclarecer que não houve nenhuma retenção de valores recebidos. Para ilustrar nossa política de distribuição, acrescentamos o quadro na página seguinte que demonstra a distribuição semestral e os resultados segundo o regime caixa.

Revisional

Revisional em novembro de 2024.

Valor do Aluguel

R\$ 10.106.631,28 por mês. O fundo recebe 85% desse montante referente a sua participação no empreendimento o que totaliza R\$ 8.590.636,59. No mês de maio o locatário pagou o valor retroativo ao ajuste acordado desde novembro 2020, conforme [fato relevante](#) divulgado em 27/04/2021.

Composição do Resultado Contábil do Fundo

| | Junho 2021(R\$) | 2021 (R\$) |
|---|-----------------|------------|
| Receita Total | 8.609.223 | 50.564.850 |
| Receitas de Locação | 8.590.637 | 50.499.193 |
| Receitas Financeiras | 18.587 | 65.656 |
| Outras Receitas | 0 | 0 |
| Despesa Total | -5.607 | -2.060.882 |
| Despesas Administrativas e Operacionais | -5.607 | -2.060.882 |
| Resultado | 8.603.617 | 48.503.967 |
| Rendimentos a Distribuir¹ | 8.040.000 | 48.452.112 |
| Quantidade de Cotas Emitidas | 12.000.000 | 12.000.000 |
| Distribuição por Cota | 0,67 | 4,04 |
| Resultado Acumulado no período | 563.617 | 51.855 |

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

Composição do Resultado Regime Caixa

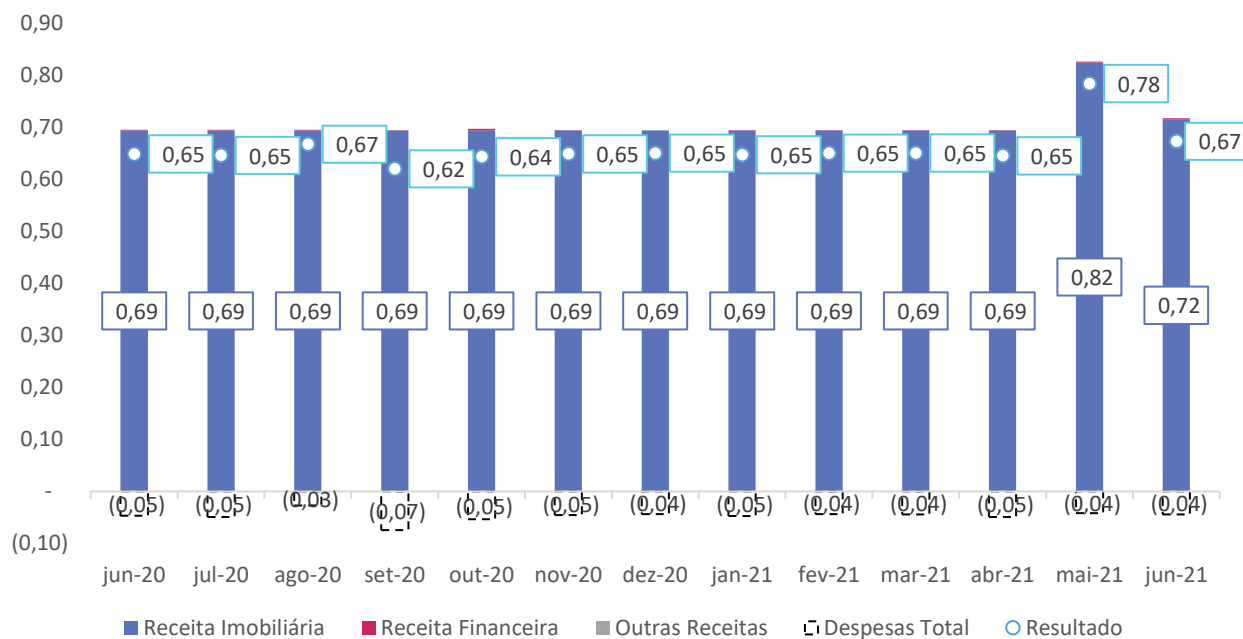
Buscando alinhar o conteúdo de nosso material a práticas de mercado e visando a total transparência da BV Asset a seus clientes e cotistas estamos realizando nesse mês a transição de informações do relatório do gestor no qual passará a apresentar a Composição do Resultado mensal do fundo com base no Regime Caixa e não mais o Regime Contábil do fundo.

| | Janeiro -21 | Fevereiro - 21 | Março - 21 | Abril - 21 | Mai - 21 | Junho - 21 | 2021 |
|-----------------------------------|-------------|----------------|------------|------------|-------------|------------|-------------|
| Receita Total | 8.340.433 | 8.334.233 | 8.336.745 | 8.335.977 | 9.914.022 | 8.609.223 | 51.870.633 |
| Receitas de Locação | 8.329.480 | 8.329.480 | 8.329.480 | 8.329.480 | 9.896.420 | 8.590.637 | 51.804.976 |
| Receitas Financeiras | 10.953 | 4.753 | 7.265 | 6.497 | 17.602 | 18.587 | 65.656 |
| Outras Receitas | - | - | - | - | - | - | - |
| Despesa Total | (570.454) | (527.146) | (529.311) | (591.256) | (503.994) | (529.623) | (3.251.783) |
| Despesas Operacionais | (340.193) | (269.024) | (298.749) | (301.618) | (252.301) | (262.924) | (1.724.809) |
| Taxas de Administração | (230.261) | (258.121) | (230.562) | (289.638) | (251.693) | (266.699) | (1.526.974) |
| Resultado | 7.769.979 | 7.807.087 | 7.807.434 | 7.744.721 | 9.410.028 | 8.079.601 | 48.618.849 |
| Reservas | 482.133 | 232.913 | 232.566 | 295.279 | (1.370.028) | (39.601) | (166.737) |
| Rendimentos | 8.252.112 | 8.040.000 | 8.040.000 | 8.040.000 | 8.040.000 | 8.040.000 | 48.452.112 |
| Rendimentos por Cota | 0,69 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 4,04 |
| % Distribuído do Resultado | 106% | 103% | 103% | 104% | 85% | 100% | 100% |

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

Fonte: BV Asset

Data base: 30/06/2021

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


Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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 | 0,69 | 0,69 | 0,69 | 0,69 |
| 2021 | 0,69 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | 0,67 | | | | | | |

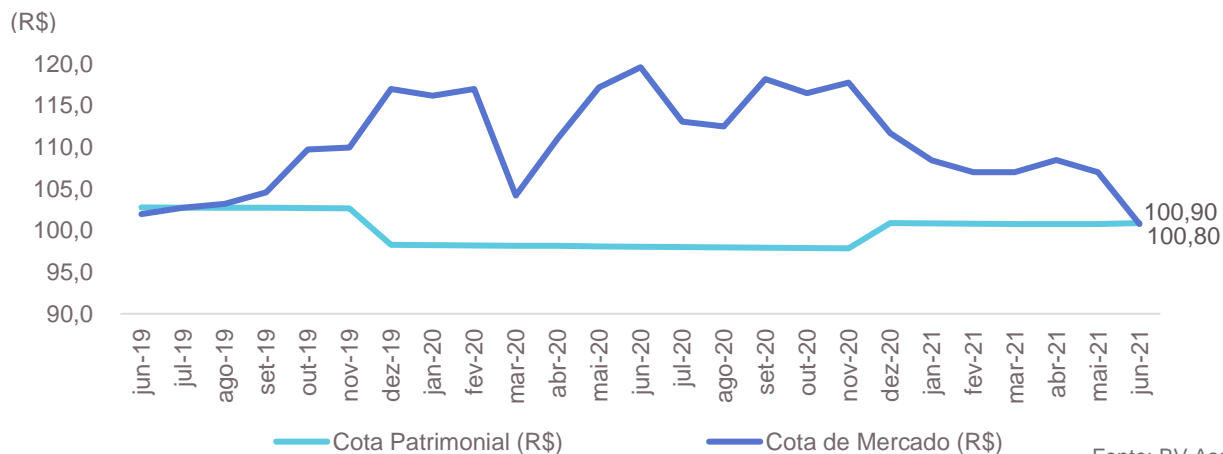
¹ O pagamento dos dividendos declarados ocorre sempre no 10º dia útil do mês subsequente.

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Dividend Yield (%)

| | Jan | Fev | Mar | Abr | Mai | Jun | Jul | Ago | Set | Out | Nov | Dez |
|-------------------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 2019 | - | - | - | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,70% |
| Patrimonial 2020 | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,70% | 0,68% |
| 2021 | 0,68% | 0,66% | 0,66% | 0,66% | 0,66% | 0,66% | | | | | | |
| 2019 | - | - | - | - | - | 0,65% | 0,65% | 0,65% | 0,64% | 0,61% | 0,61% | 0,59% |
| Mercado 2020 | 0,59% | 0,59% | 0,66% | 0,62% | 0,59% | 0,57% | 0,61% | 0,61% | 0,58% | 0,59% | 0,58% | 0,62% |
| 2021 | 0,63% | 0,63% | 0,63% | 0,62% | 0,63% | 0,66% | | | | | | |

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

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

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% | 0,62% | -3,62% | 1,35% |
| | 2020 | 0,64% | 0,68% | 0,66% | 0,67% | 0,65% | 0,66% | 0,65% | 0,66% | 0,65% | 0,66% | 0,67% | 3,81% | 11,59% |
| | 2021 | 0,65% | 0,63% | 0,63% | 0,65% | 0,68% | 0,78% | | | | | | | |
| Rentabilidade de Mercado ² | 2019 | - | - | - | - | - | - | 1,42% | 1,08% | 2,01% | 5,54% | 0,83% | 7,01% | 19,08% |
| | 2020 | -0,09% | 1,28% | -10,35% | 7,19% | 6,19% | 2,66% | -4,88% | 0,08% | 5,69% | -0,86% | 1,66% | -4,55% | 2,61% |
| | 2021 | -2,31% | -0,71% | 0,63% | 2,00% | -0,74% | -5,17% | | | | | | | |

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

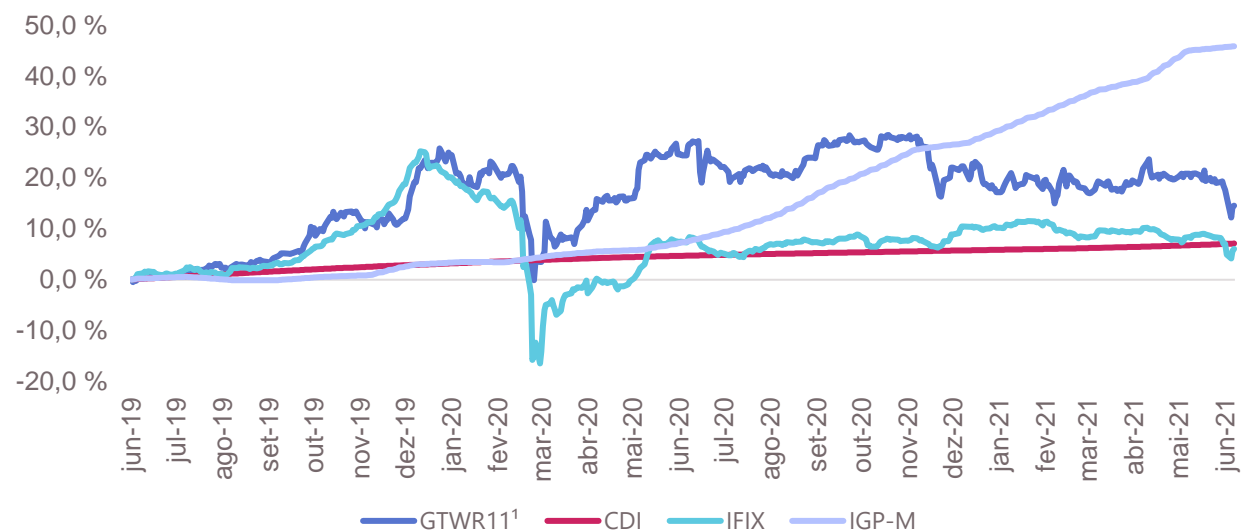
² Rentabilidade de Mercado: Variação da Cota de mercado considerando os rendimentos distribuídos no mês.

Fonte: BV Asset
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

| | Mês | Ano | 12 meses | Desde o início ¹ |
|---------------------------------|--------|--------|----------|-----------------------------|
| Green Towers (Cota de Mercado) | -5,17% | -6,29% | -9,29% | 14,50% |
| Green Towers (Cota Patrimonial) | 0,78% | 4,08% | 11,66% | 17,71% |
| IFIX | -2,19% | -4,02% | -1,83% | 6,26% |
| CDI | 0,31% | 1,28% | 2,28% | 7,12% |
| IGP-M | 0,60% | 15,08% | 35,75% | 45,98% |

¹ Desde 24/06/2019.
Fonte: QuantumAxis e BV Asset
Data base: 30/06/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%) – Continuação

 Fonte: QuantumAxis e BV Asset
 Data base: 30/06/2021

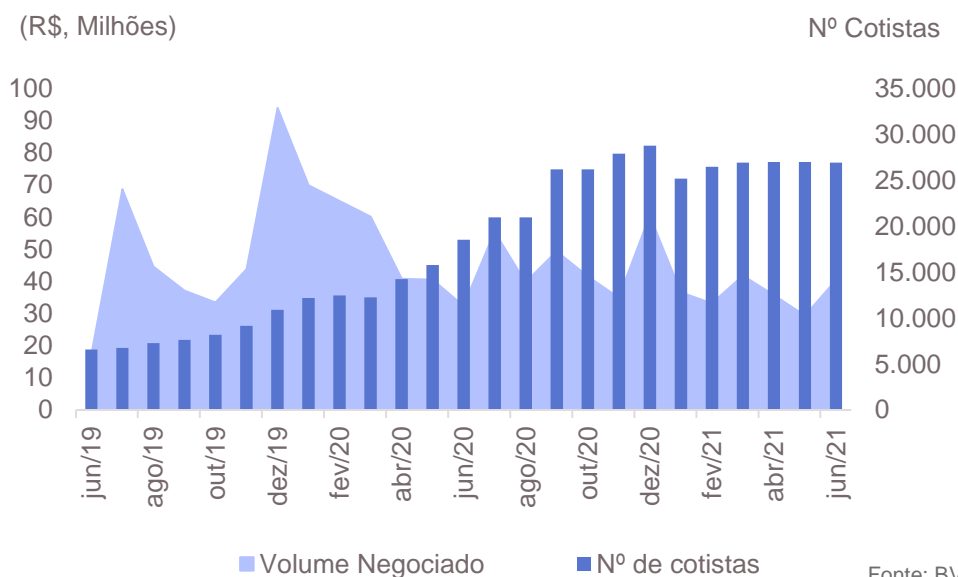
Liquidez

| GTWR11 (R\$, milhões) | Junho 2021 | 2021 | 12 meses |
|-----------------------|------------|---------|----------|
| Volume Negociado | 40,4 | 216,8 | 498,3 |
| Negociações | 53.067 | 247.850 | 442.646 |
| Giro ¹ | 3,3% | 17,9% | 41,2% |

¹ Giro: Volume negociado dividido pelo valor de mercado do fundo.

Fonte: B3

Data base 30/06/2021


 Fonte: BV Asset e B3
 Data base 30/06/2021



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).

