

Fundo de Investimento Imobiliário

Green Towers

(GTWR11)

Relatório do Gestor – Dezembro 2021



Informações Gerais

Cota valor de Mercado R\$ 89,47	Cota Patrimonial R\$ 98,49	Valor Patrimonial do Fundo R\$ 1,18 bilhões
Nº de cotistas 26.320	ABL Total ¹ 75,8 mil m ²	Dividend Yield² 0,83%
Rentabilidade Mensal² -1,68%	Vacância Física 0,00%	Vacância Financeira 0,00%

Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

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

Dezembro 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.asset@bv.com.br

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

¹ Para maiores informações, consultar regulamento do fundo.



Comentário do Gestor

No mês de dezembro foi concluída a negociação e formalização da revisão do contrato de locação. Seguem os principais termos acordados conforme informado no fato relevante do dia 16 de dezembro de 2021:

1. o aluguel mensal será contratualmente revisto, aplicando-se um reajuste de 11,5% , passando de R\$ 12.302.435,39 (doze milhões trezentos e dois mil quatrocentos e trinta e cinco reais e trinta e nove centavos), valor esse resultante da aplicação do índice de atualização monetária originalmente previsto no Contrato de Locação sobre o valor de R\$ 10.106.631,28 (dez milhões cento e seis mil seiscentos e trinta e um reais e vinte e oito centavos), para R\$ 11.268.893,88 (onze milhões duzentos e sessenta e oito mil oitocentos e noventa e três reais e oitenta e oito centavos), com efeitos a partir do mês de novembro de 2021;
2. em decorrência da revisão consensual do aluguel mensal, será estabelecido em novembro de 2021 novo termo inicial para contagem do prazo de 3 (três) anos necessário para exercício do direito de revisão dos aluguéis, de modo que tal direito revisional só poderá ser exercido a partir de novembro de 2024;
3. o prazo da locação previsto no Contrato de Locação será estendido até 31 de outubro de 2028
4. caso haja rescisão do Contrato de Locação entre (i) o 01º mês e o 42º mês e (ii) o 43º e o 84º, coincidente com o término do prazo da Locação Renovada, acima referida, será aplicada, respectivamente, uma multa equivalente a (i) 6 (seis) e (ii) 5 (cinco) vezes a quantia mensal do aluguel então vigente; e
5. a diferença no valor revisto e no valor originalmente previsto deverá ser devolvido para o Locador caso o Locatário não cumpra integralmente todos os termos e condições, bem como o prazo locatício previsto no Contrato de Locação conforme quadro abaixo.

Para maiores informações a respeito da negociação acesse o documento “Entenda o Fato Relevante” publicado na página do fundo clicando em [Comunicados e Fatos Relevantes - GTWR11 \(bv.com.br\)](https://www.bv.com.br/comunicados-e-fatos-relevantes-gtwr11)

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

DRE Gerencial

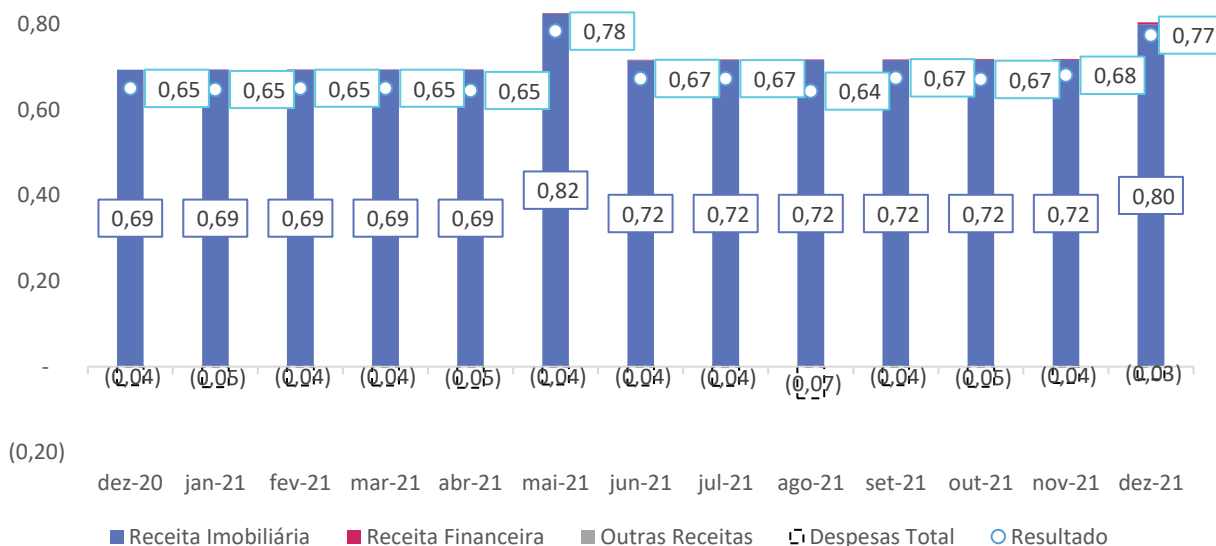
	Dezembro -21	Semestre	Ano
Receita Total	9.654.561	52.760.362	104.630.995
Receitas de Locação	9.606.582	52.573.100	104.378.076
Receitas Financeiras	47.979	187.262	252.918
Outras Receitas	-	-	-
Despesa Total	(356.893)	(3.329.487)	(6.581.271)
Despesas Operacionais	(184.597)	(1.955.897)	(3.680.706)
Taxas de Administração	(172.295)	(1.373.590)	(2.900.565)
Resultado	9.297.668	49.430.875	98.049.724
Reservas	(417.668)	(350.875)	(517.612)
Rendimentos	8.880.000	49.080.000	97.532.112
Rendimentos por Cota	0,74	4,09	8,13

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

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

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



Fonte: BV Asset
Data base: 31/12/2021

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

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	0,67	0,67	0,67	0,67	0,67	0,74

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

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

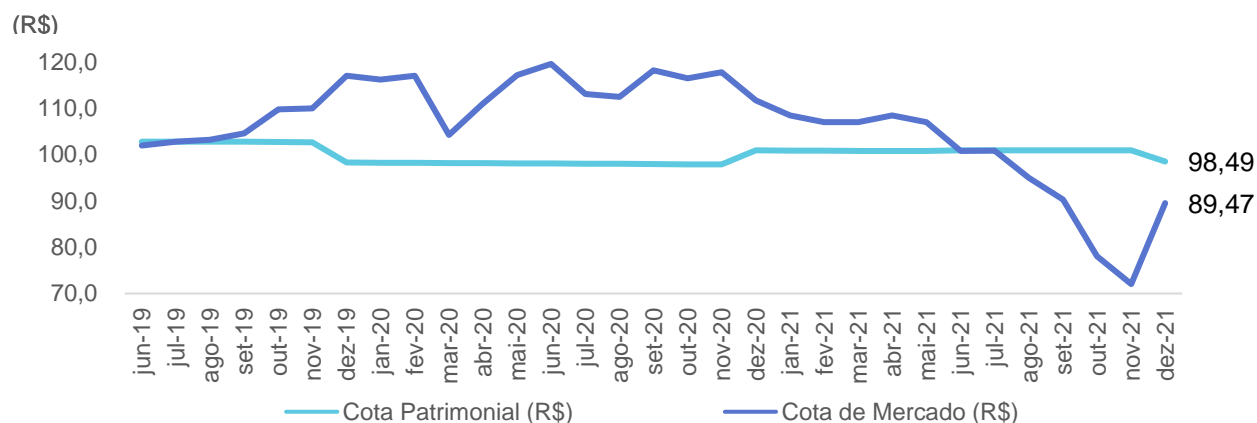
Dividend Yield (%)

	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%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,66%	0,75%
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%	0,66%	0,71%	0,74%	0,86%	0,93%	0,83%

Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

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



Fonte: BV Asset

Data base: 31/12/2021

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

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%	0,68%	0,64%	0,67%	0,67%	0,68%	-1,68%	5,80%
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%	0,73%	-5,17%	-4,30%	-12,81%	-6,81%	25,26%	-12,81%

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: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%)

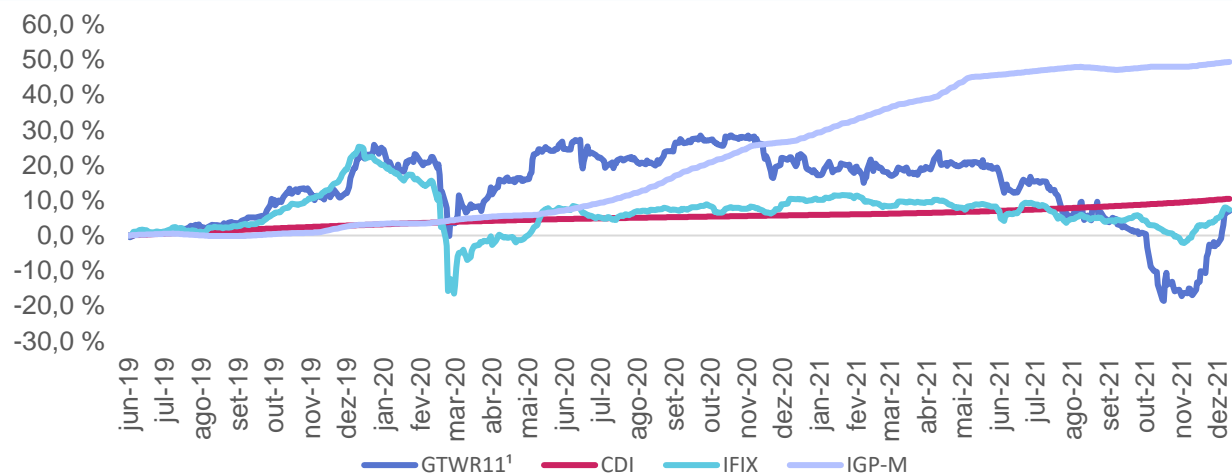
	Mês	Ano	12 meses	Desde o início ¹
Green Towers (Cota de Mercado)	25,26%	-12,81%	-12,81%	6,53%
Green Towers (Cota Patrimonial)	-1,68%	5,80%	5,80%	19,65%
IFIX	8,78%	-2,28%	-2,28%	8,19%
CDI	0,76%	4,40%	4,40%	10,43%
IGP-M	0,87%	17,78%	17,78%	49,41%

¹ Desde 24/06/2019.

Fonte: QuantumAxis e BV Asset

Data base: 31/12/2021

Rentabilidade Acumulada vs. Índices (%) – Continuação



¹ Cota de Mercado.

Fonte: QuantumAxis e BV Asset

Data base: 31/12/2021



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

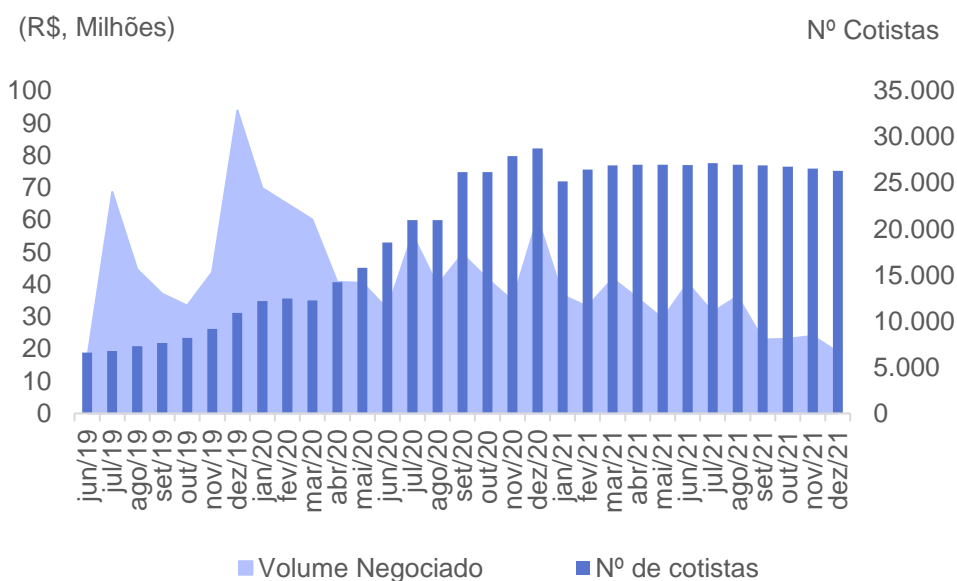
Liquidez

GTWR11 (R\$, milhões)	Dezembro 2021	2021	12 meses
Volume Negociado	19,0	373,5	373,5
Negociações	16.942	448.958	448.958
Giro ¹	1,8%	34,8%	34,8%

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

Fonte: B3

Data base 31/12/2021



Fonte: BV Asset e B3
Data base 31/12/2021



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).

