



Fundo de Investimento Imobiliário

# Green Towers

(GTWR11)

Relatório Gerencial | Ago 2022



# Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

Código bolsa: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

## 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 de Negociação na B3

24/06/2019

## Prazo do Fundo:

Indeterminado

## Quantidade de Cotas Emitidas

12.000.000

## Público Alvo

Investidores em geral

## Taxa de Administração

0,25% a.a.

## Taxa de Performance

Não há

## Taxa de Consultoria Imobiliária

0,25% a.a.

## Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

## Objetivo 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. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

## Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

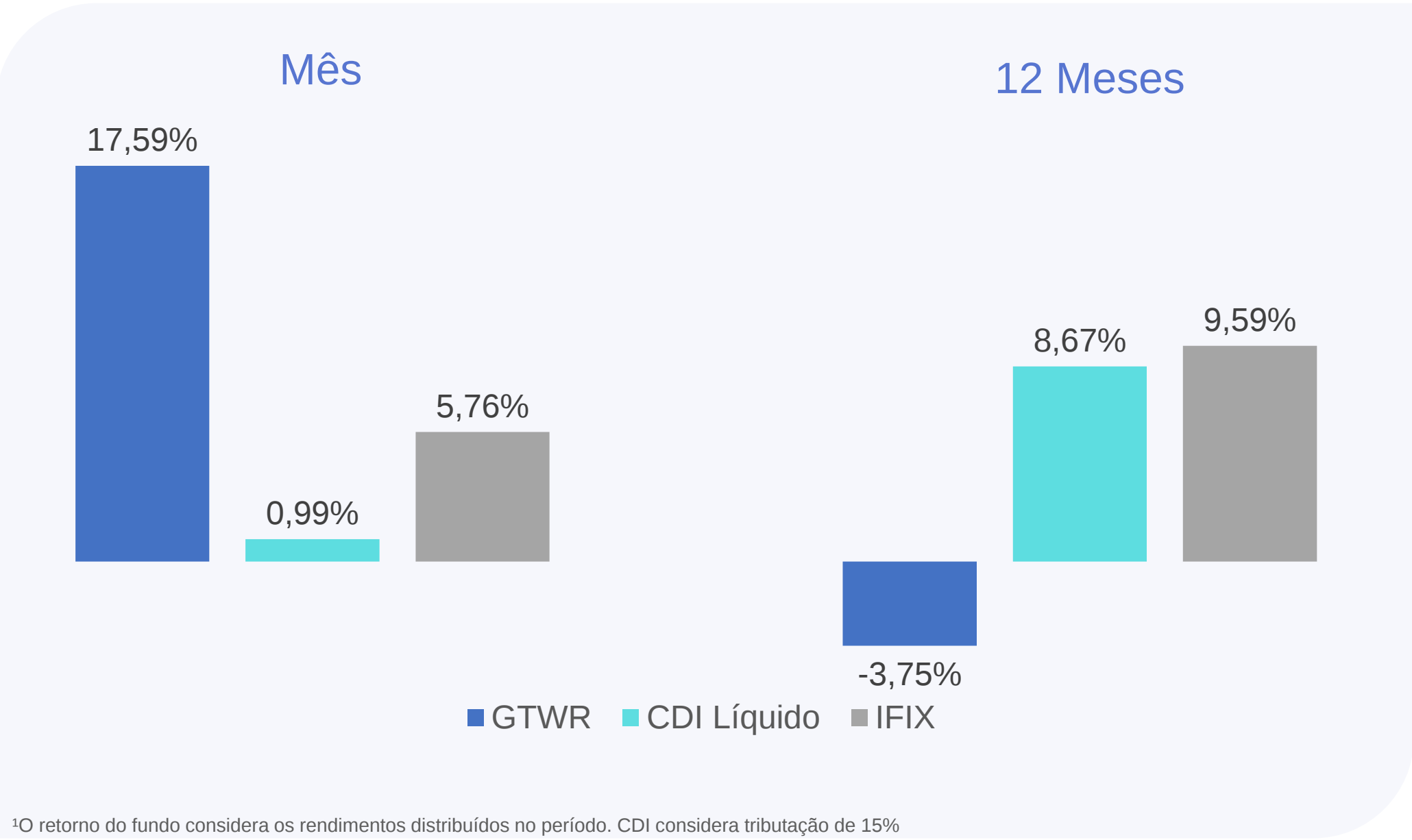
## Site

<https://greentowers.bv.com.br/>

Nota do Gestor

- Sem novos eventos no mês.

Retorno<sup>1</sup>



Principais Destaques

Rendimento por Cota  
**R\$ 0,74**

WALE  
**6,3**

Dividend Yield Mensal  
**0,89%**

Dividend Yield Anualizado  
**10,73%**

Cota Fechamento  
**R\$ 82,75**

Valor de Mercado  
**R\$ 993 MM**

Cota Patrimonial  
**R\$ 97,97**

Valor Patrimonial  
**R\$ 1,2 bi**

P/V  
**0,84**

Número de Cotistas  
**25.051**

Número de Negócios no Mês  
**22.023**

Volume Negociado no Mês  
**R\$ 19,3 MM**

Vacância Física  
**0,0%**

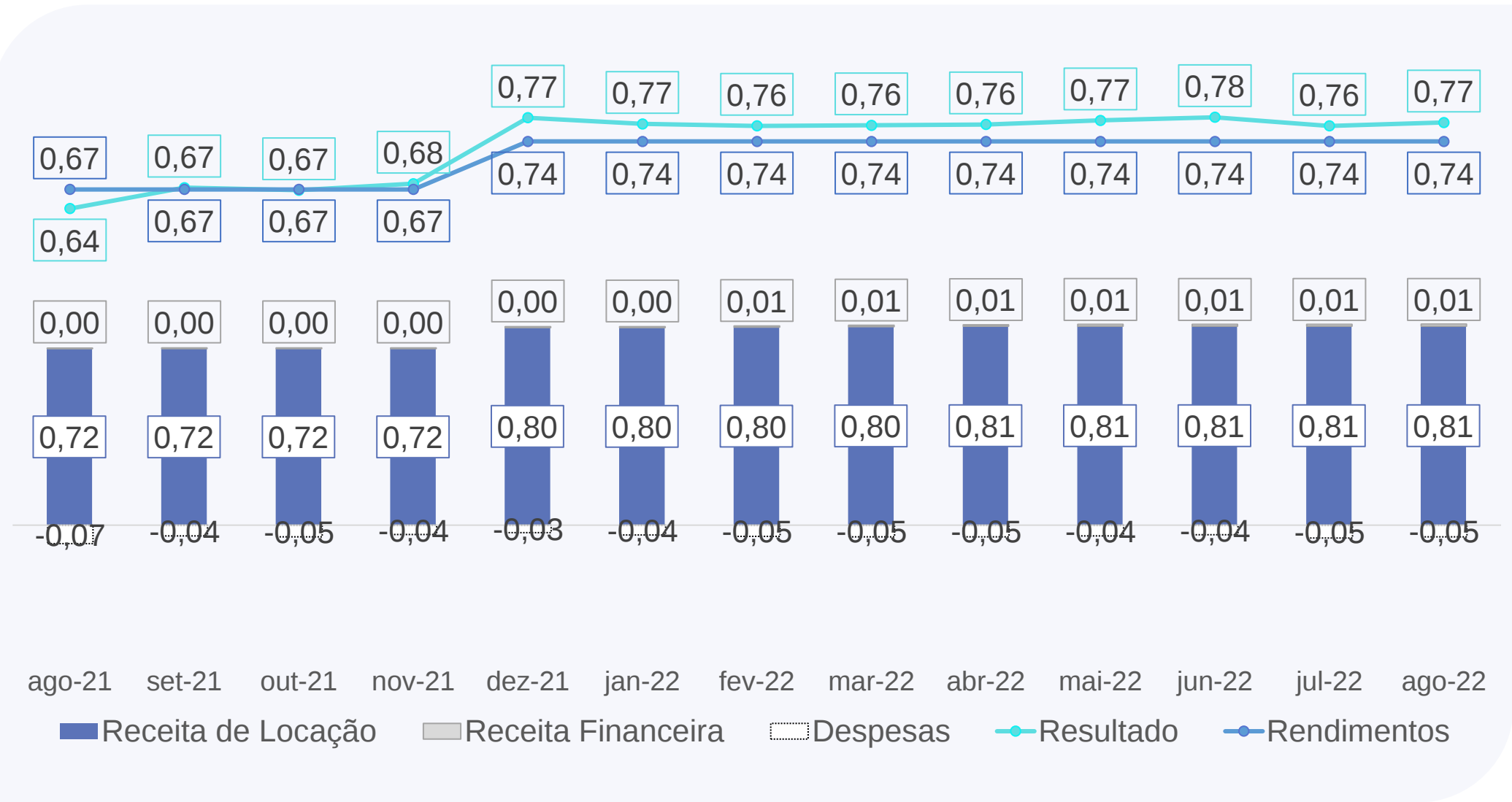
Vacância Financeira  
**0,0%**

# Resultado e Rendimentos



- O Fundo apresentou um resultado de **R\$0,77** por cota no mês.
- A distribuição declarada para junho foi de **R\$0,74** por cota, representando **96%** do resultado.
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de **97%**.

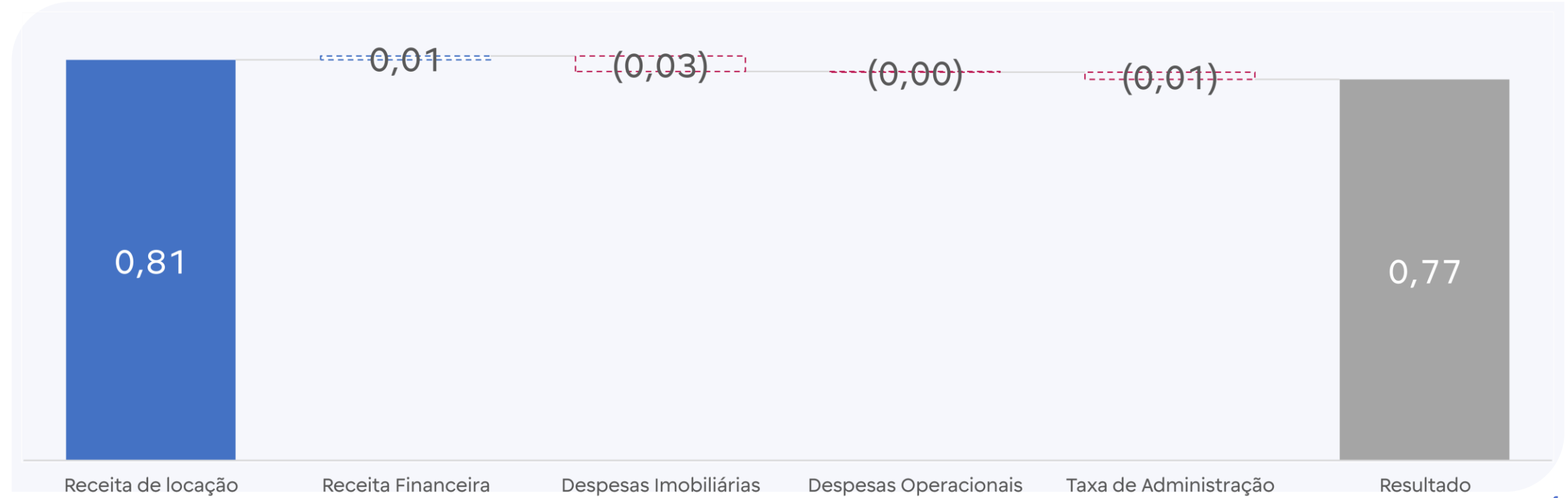
## Evolução do Resultado



## Demonstração De Resultados

|                        | Ago-22    | Semestre    | 12 Meses    |
|------------------------|-----------|-------------|-------------|
| Total de Receitas      | 9.779.541 | 19.555.111  | 77.913.253  |
| Receita de Locação     | 9.683.170 | 19.366.339  | 77.305.806  |
| Receita Financeira     | 96.372    | 188.771     | 607.447     |
| Total de Despesas      | (569.161) | (1.192.839) | (4.317.673) |
| Despesas Imobiliárias  | (378.741) | (809.524)   | (2.604.351) |
| Despesas Operacionais  | (14.955)  | (28.819)    | (173.108)   |
| Taxa de Administração  | (175.465) | (354.496)   | (1.540.213) |
| Resultado              | 9.210.380 | 18.362.271  | 73.589.732  |
| Rendimento Distribuído | 8.880.000 | 17.760.000  | 71.040.000  |
| Resultado por Cota     | 0,77      | 1,53        | 6,13        |
| Rendimento por Cota    | 0,74      | 1,48        | 5,92        |
| Proporção Distribuída  | 96%       | 97%         | 97%         |

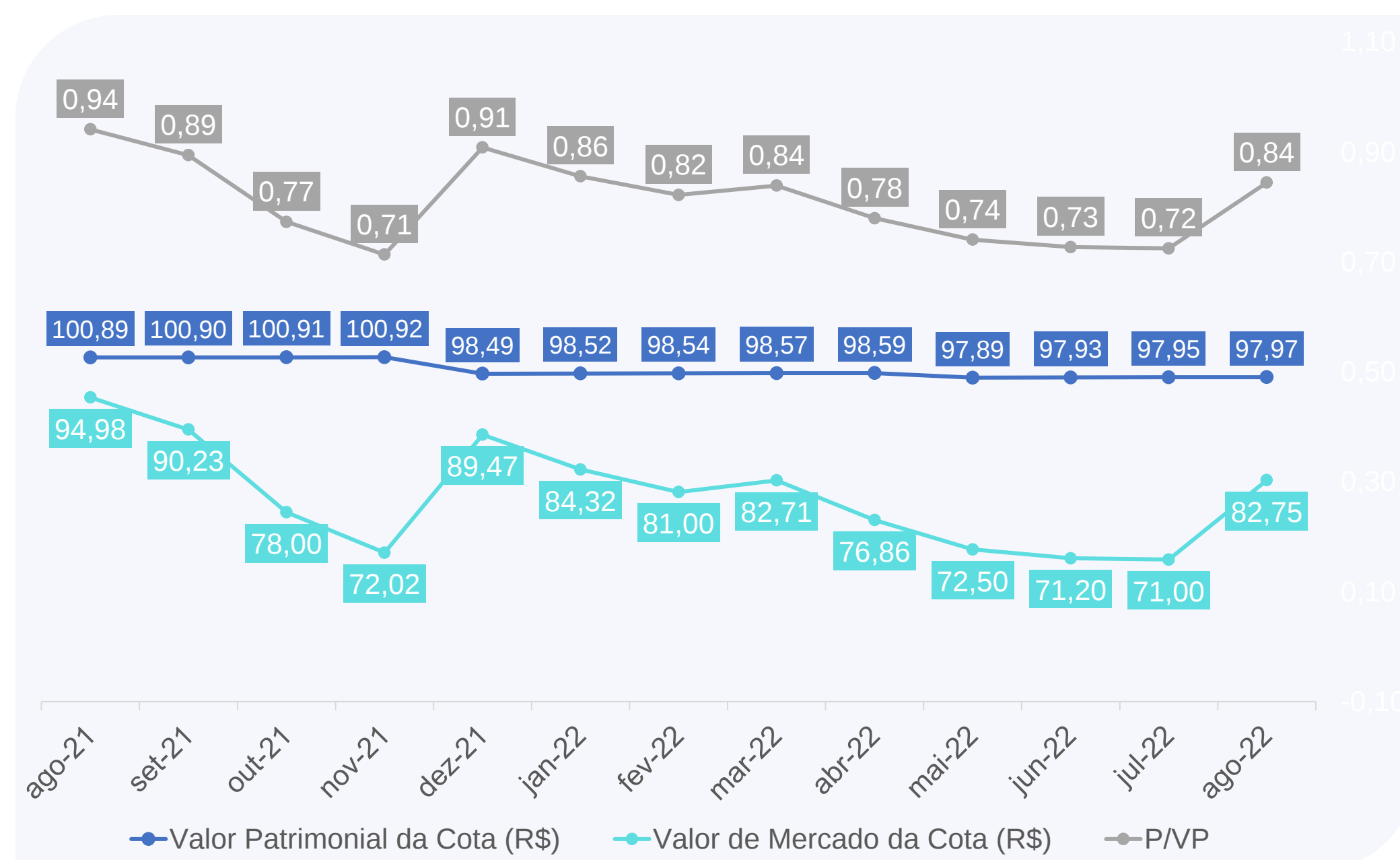
## Composição do Resultado



# Negociação no Mercado Secundário

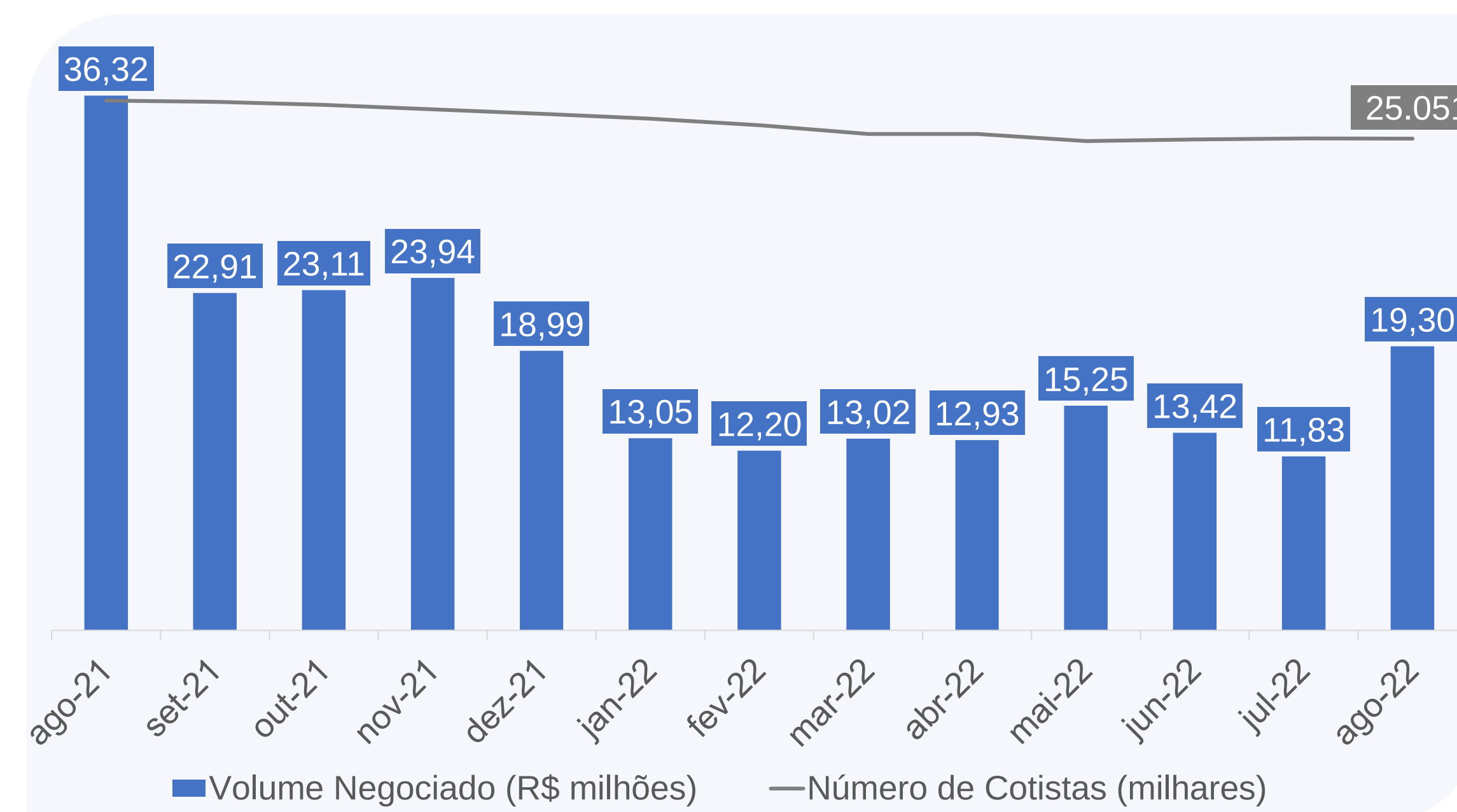
## Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$82,75**, representando uma variação de **+16,55%**
- O P/VP atual está em **0,84**, indicando que a cota de mercado está **16%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.



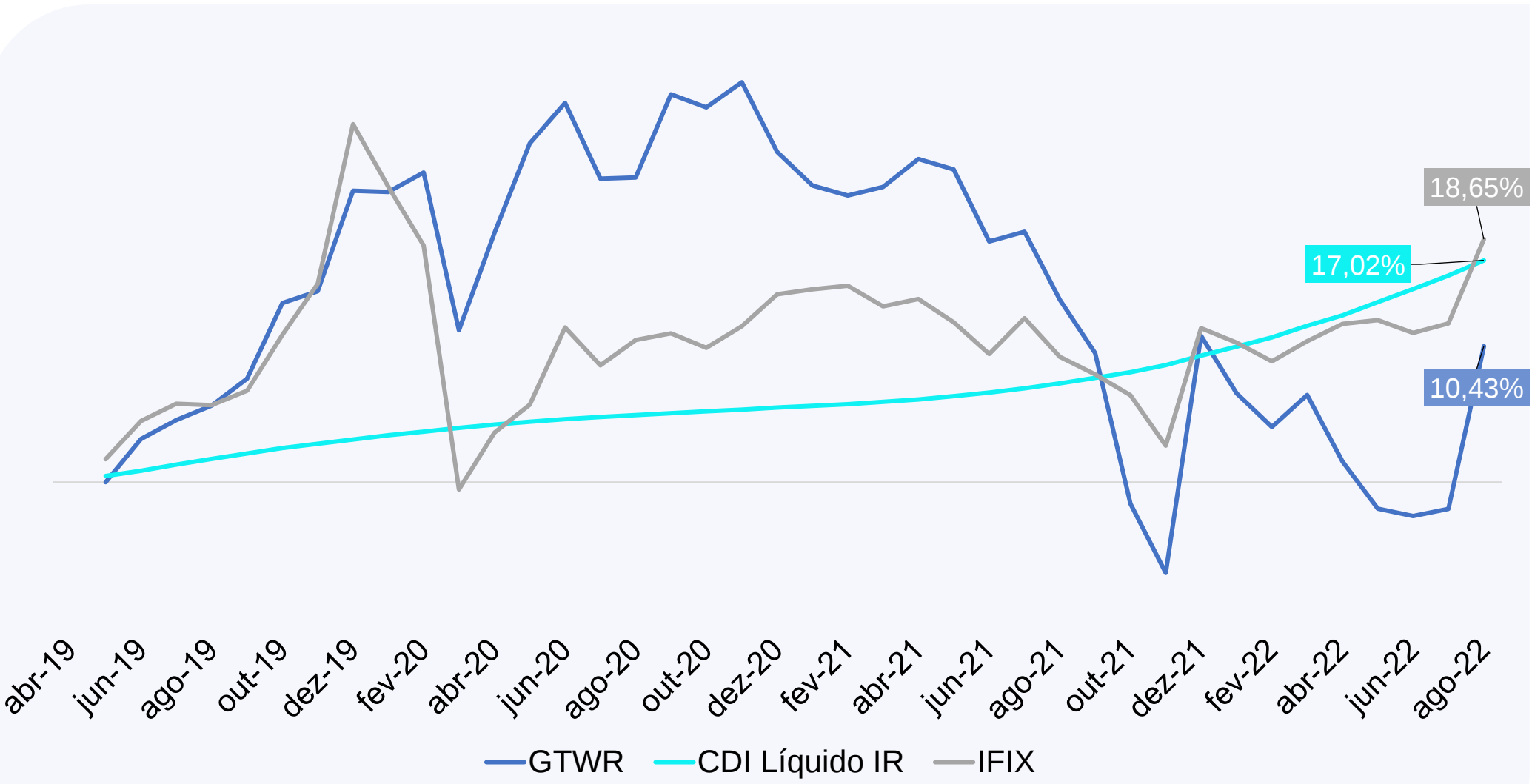
## Liquidez

- O Fundo encerrou o mês com **25.051** cotistas, representando uma variação de **-0,05%** comparado ao mês anterior e uma redução de **7,19%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$19,30 milhões**, representando um variação de **63,19%** com relação ao mês anterior e uma variação de **-46,871%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



### Rentabilidade

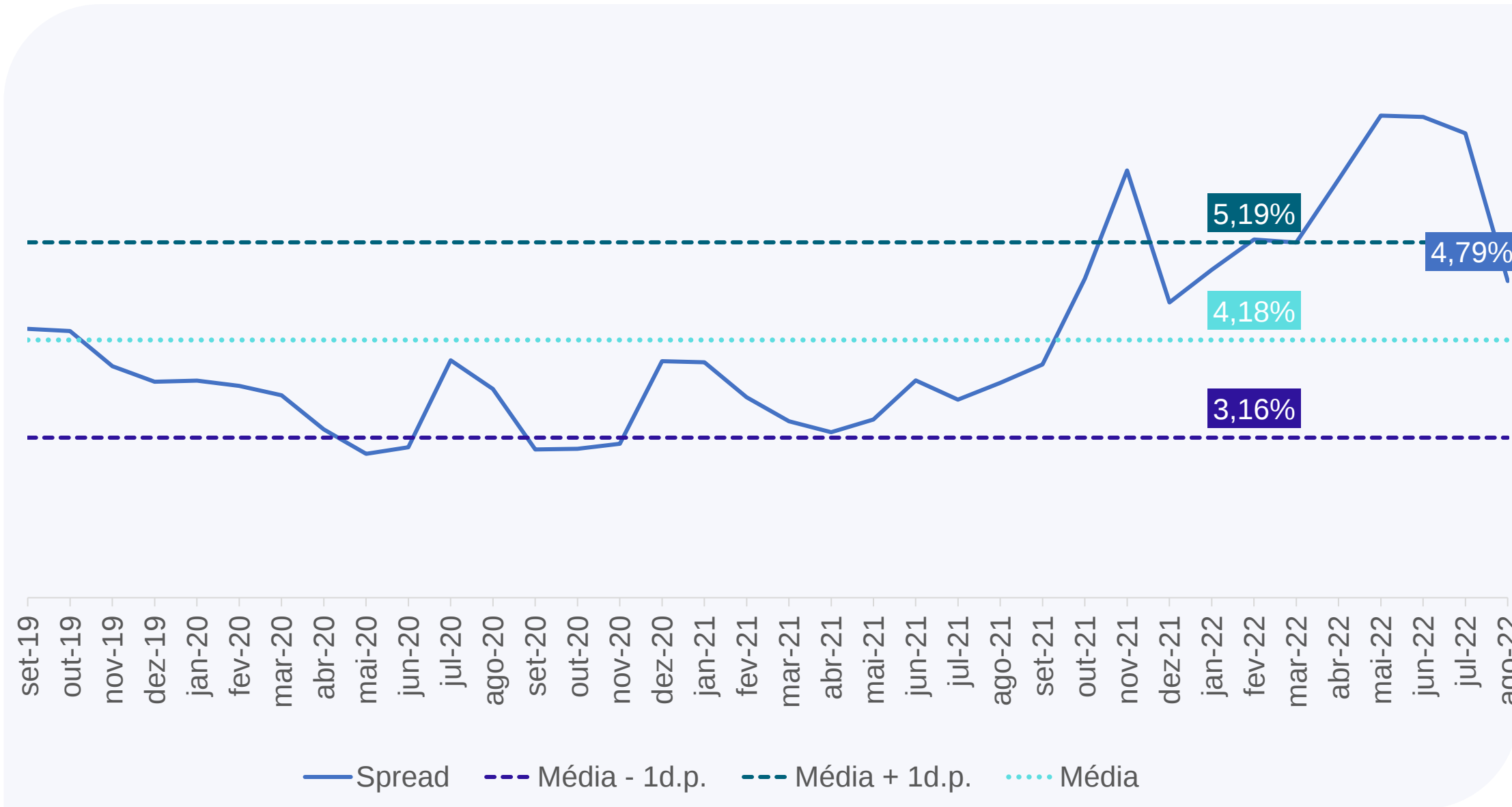
|                                          | Mês    | 12 meses | Desde o Início |
|------------------------------------------|--------|----------|----------------|
| GTWR11 <sup>1</sup><br>(Cota de Mercado) | 17,59% | -3,75%   | 10,43%         |
| IFIX                                     | 5,76%  | 9,59%    | 18,65%         |
| CDI Líquido                              | 0,99%  | 8,67%    | 17,02%         |



<sup>1</sup>O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

### Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em 10,73% a.a., resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 4,79%. Esse spread está aproximadamente 061 bps acima da média observada nos últimos 3 anos de 4,18%.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FII's de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.



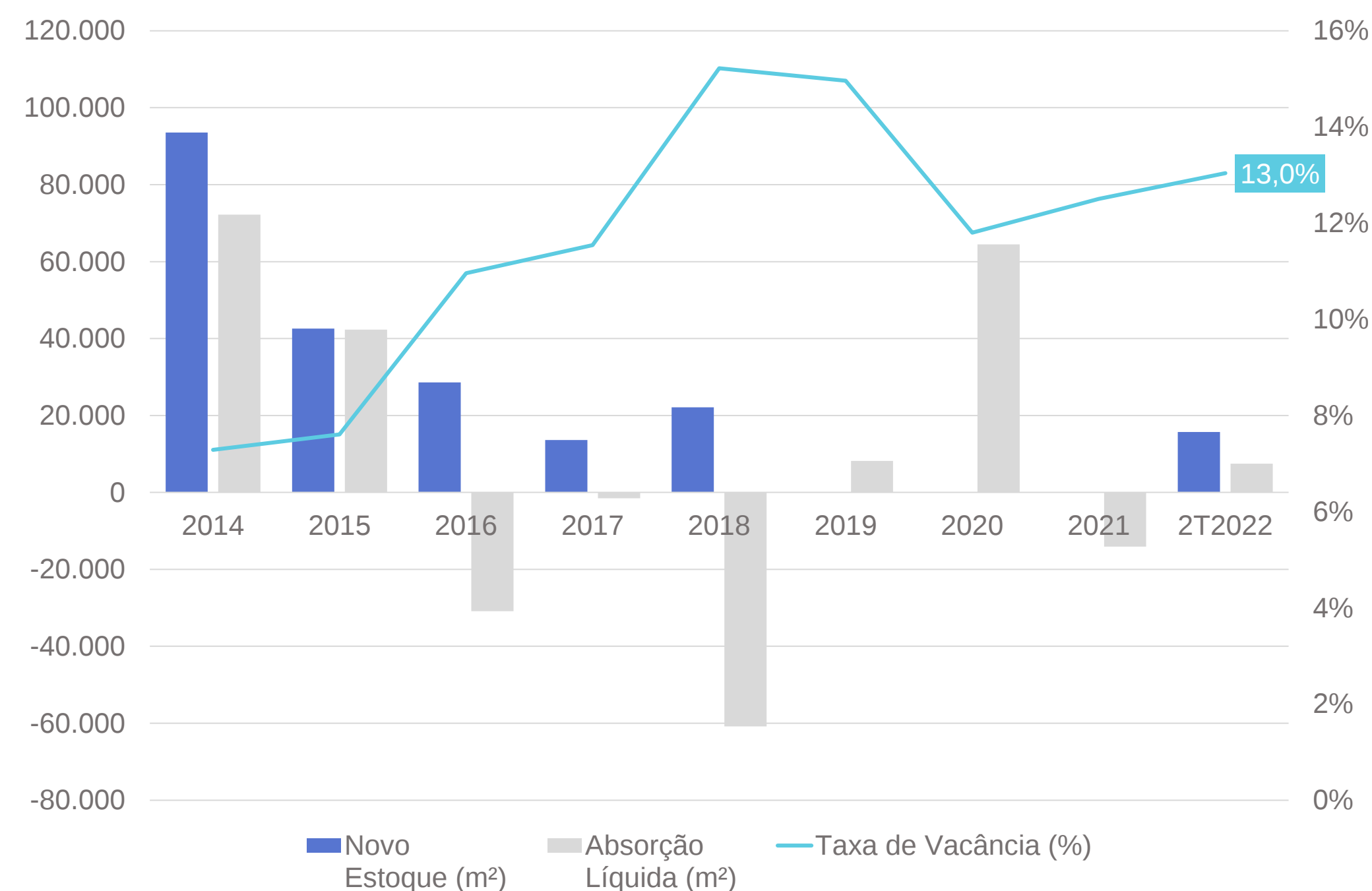
# Mercado Corporativo de Brasília



O mercado corporativo de Brasília encerrou o trimestre com 216 edifícios prontos, totalizando 2.032.143 m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 15 mil m² de novo estoque e uma absorção líquida de 7,5 mil m², o que elevou a taxa de vacância de 12,5% para 13,5% desde o início do ano.

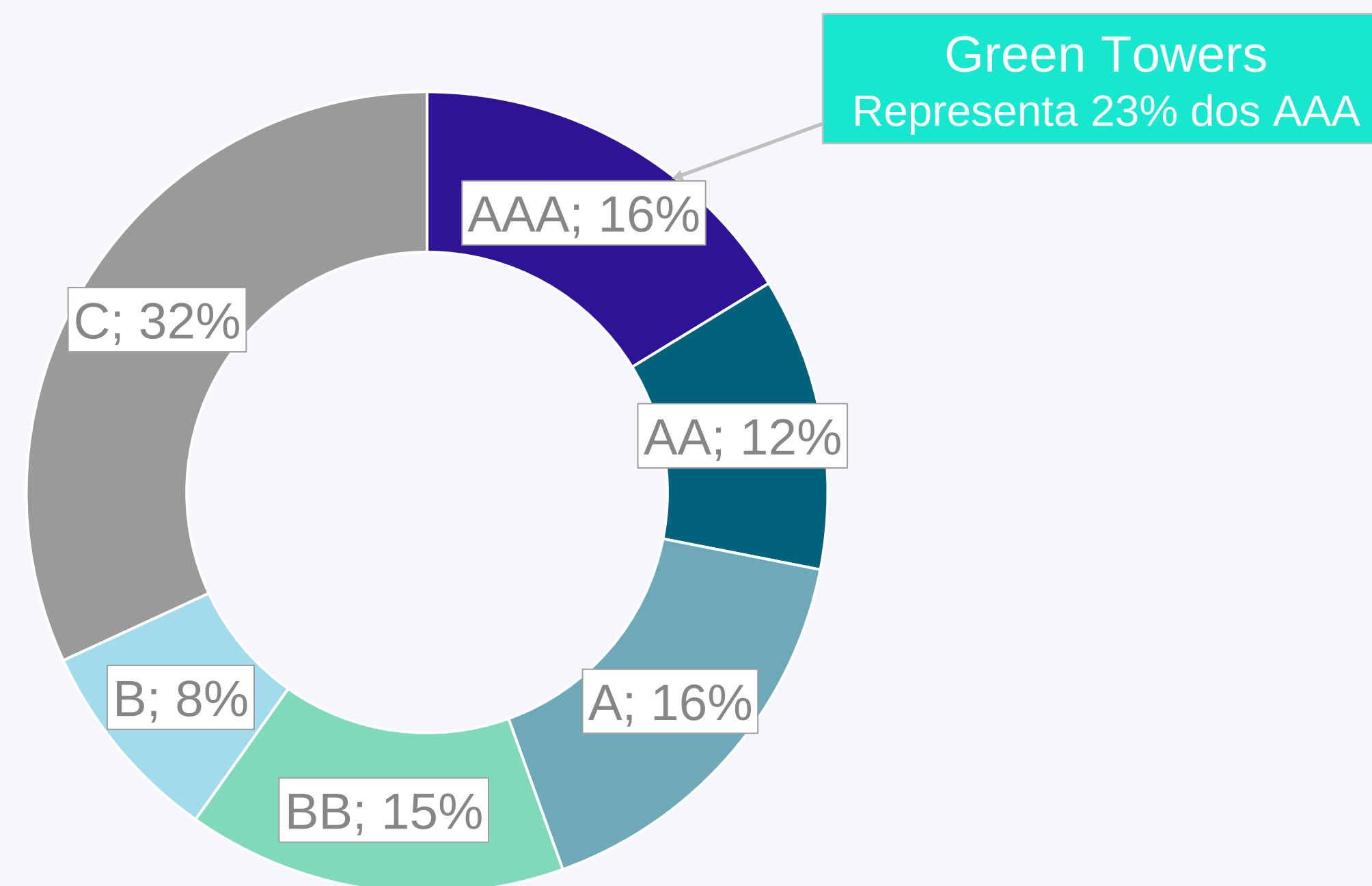
Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 16% do estoque total em termos de ABL e encerraram o 2T2022 com 3% de vacância, a menor dentre as classes de edifícios em Brasília. Para fins de comparação, a vacância média das outras classes está em torno de 17,5%, reforçando a resiliência de edifícios de qualidade e bem localizados.

### Evolução Mercado Corporativo de Brasília



Fonte: CRETool (Buildings)

### Distribuição das Classes do Edifício em % da ABL



Fonte: CRETool (Buildings)



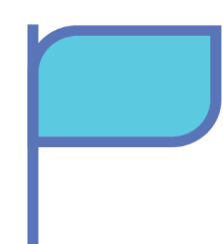
Resumo do Contrato de Locação

|                                |                                                                                    |
|--------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Tipo de Contrato               | Típico                                                                             |
| Vencimento do Contrato         | Nov-28                                                                             |
| Mês de reajuste                | Novembro                                                                           |
| Índice de Reajuste             | IGP-M                                                                              |
| Próxima revisional             | Nov-24                                                                             |
| Multas por Rescisão antecipada | Até o 42º mês: 6 alugueis vigentes<br>Entre o 43º e o 84º mês: 5 alugueis vigentes |

Características do Imóvel

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ABL Total <sup>1</sup>                    | 75,8 mil m²                                                                                                                                                                                                                       |
| Circulação Vertical                       | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ São 12 elevadores por bloco, total de 36 elevadores sendo 24 sociais, 3 de serviço e 9 para acesso ao subsolo</li><li>▪ Escada de emergência pressurizada com portas corta-fogo</li></ul> |
| Sistema de Segurança e Controle de Acesso | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Circuito de TV e catracas de controle de acesso.</li><li>▪ CFTV</li></ul>                                                                                                                 |
| Hidráulica                                | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Reservatório de reuso de água pluvial</li></ul>                                                                                                                                           |
| Sistema de Prevenção de Incêndio          | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Hidrantes e extintores</li><li>▪ Central de monitoramento da brigada de incêndio</li><li>▪ Sprinklers</li><li>▪ Alarme de incêndio</li></ul>                                              |
| Ar-Condicionado                           | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Ar-condicionado central</li></ul>                                                                                                                                                         |
| Outros                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Green Building com certificação LEED® Core &amp; Shell Gold</li></ul>                                                                                                                     |

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



## +43 bi

de ativos sob gestão, estamos entre as **25 maiores Gestoras** do Brasil<sup>1</sup>.



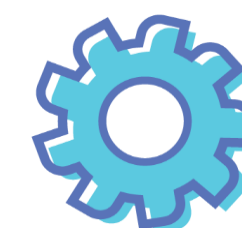
## Tradição

Somos a empresa de **gestão de recursos de terceiros** do banco BV. Atuamos no mercado brasileiro desde 1999.



## ESG

Somos signatários do **PRI**<sup>3</sup>, uma das maiores iniciativas de investimento responsável no mundo, apoiada pela ONU.



## Performance

consistente através de **processo de investimento** robusto e rigorosa gestão de risco.



## Soluções

inovadoras e oferta completa de fundos de investimento abertos e exclusivos.



## Equipe

especializada e com vasta **experiência** no mercado financeiro.



## AMP-1

nota máxima de qualidade de gestão reconhecida pela **S&P Global Ratings**<sup>2</sup>.

**Fonte:** BV asset; <sup>1</sup>Ranking de Gestão ANBIMA, março/2022. <sup>2</sup>Publicado no site [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com) em julho de 2021. <sup>3</sup>Publicado no site <https://www.unpri.org/signatories/signatory-directory> em junho de 2019. A PRI (*Principles for Responsible Investment*), atua no interesse de sua rede internacional de signatários na incorporação de fatores sociais, ambientais e de governança corporativa (ESG) na tomada de decisão de investimentos.

## Conheça mais sobre a gente



Conheça o site do fundo.  
Escaneie o QRCode  
ou [clique aqui](#).

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 foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da BV Asset. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

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. Material de Divulgação.

RATING S&P:  
**AMP-1**

Signatory of:



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail [sac@bv.com.br](mailto:sac@bv.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.