

Green Towers

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Dezembro 2023



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

TIVIO
CAPITAL

Ticker: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Administrador
BV DTVM S.A.

Gestor
BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BV DTVM S.A.

Auditor
PwC

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 Consultoria Imobiliária
0,25% a.a.

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10º dia 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/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota
R\$ 0,79

Dividend Yield Mensal
0,91%

Dividend Yield Anualizado
10,89%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 87,1

Cota Patrimonial
R\$ 101,1

Valor de Mercado
R\$ 1,0 bi

Valor Patrimonial
R\$ 1,2 bi

P/VP
0,86

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 1,1 MM

Número de Negócios no Mês
41.767

Número de Cotistas
34.606

Portfólio

Ativos
1

Área Bruta Locável (m²)
64,4 mil

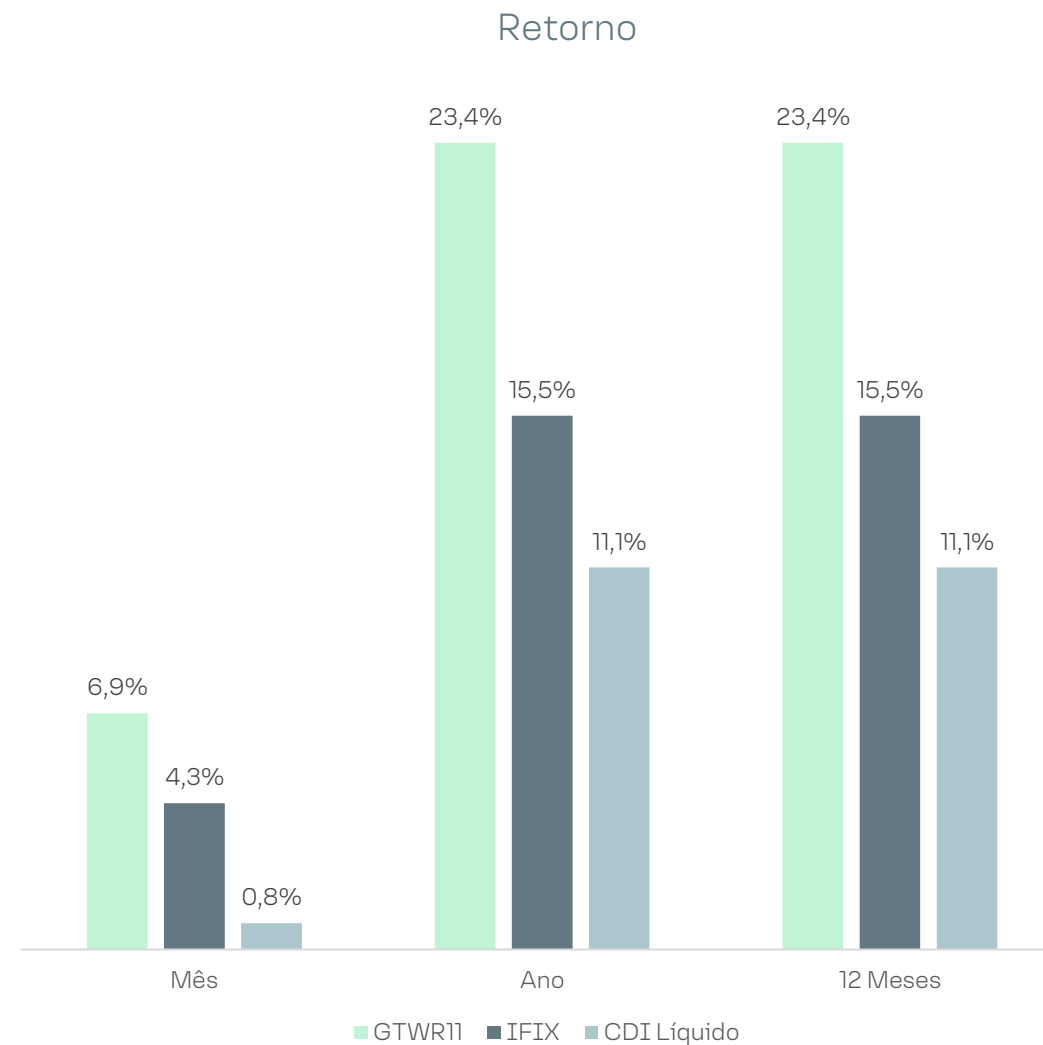
Vacância Física
0,0%

Vacância Financeira
0,0%

Comentário do Gestor

No mês de dezembro, conforme [fato relevante](#), foi feita a reavaliação anual do ativo do fundo, realizado pela empresa Binswanger Internacional, resultando em um valor de R\$ 1.197.357.741,92 (6,9% acima do valor contábil anterior).

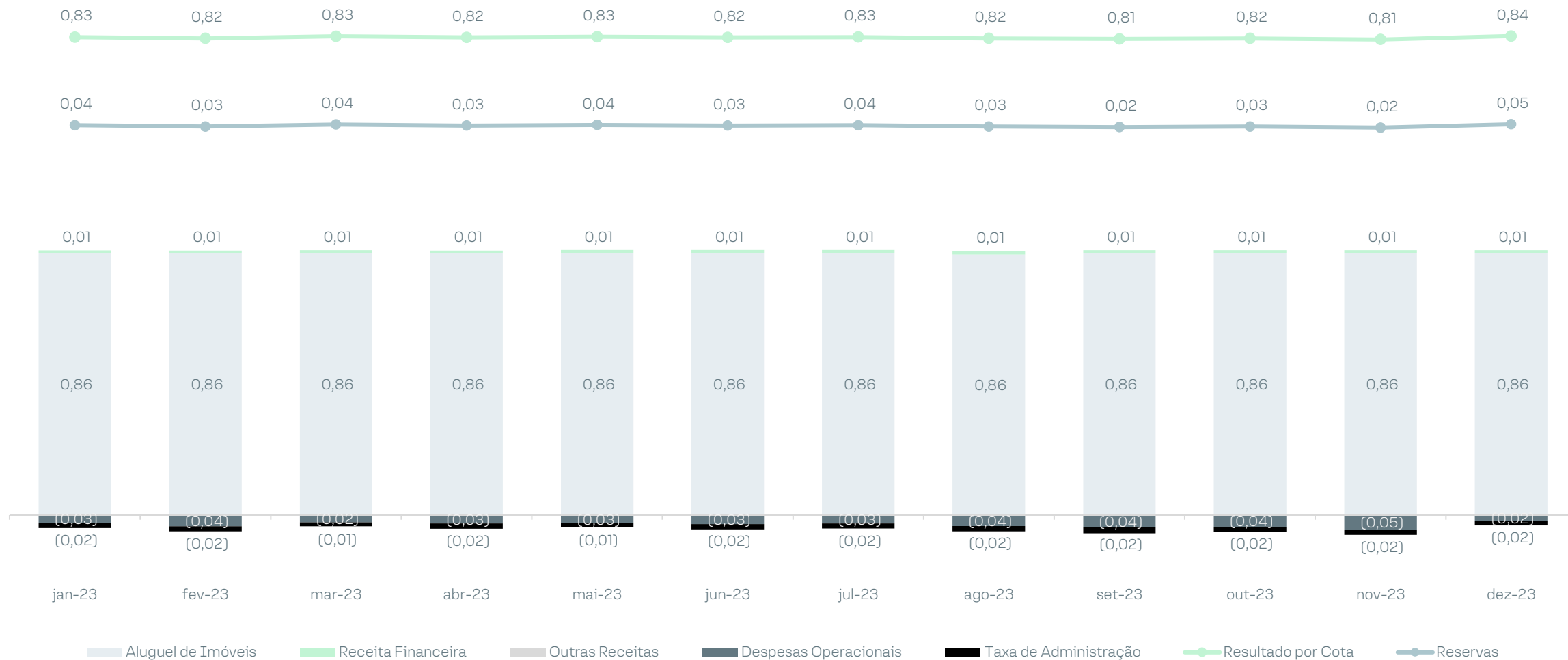
O resultado do fundo no mês foi de R\$ 0,84/cota, e a distribuição de rendimentos no mês foi de R\$ 0,79/cota, representando 94,5% do resultado do fundo no mês e 96,8% no semestre.



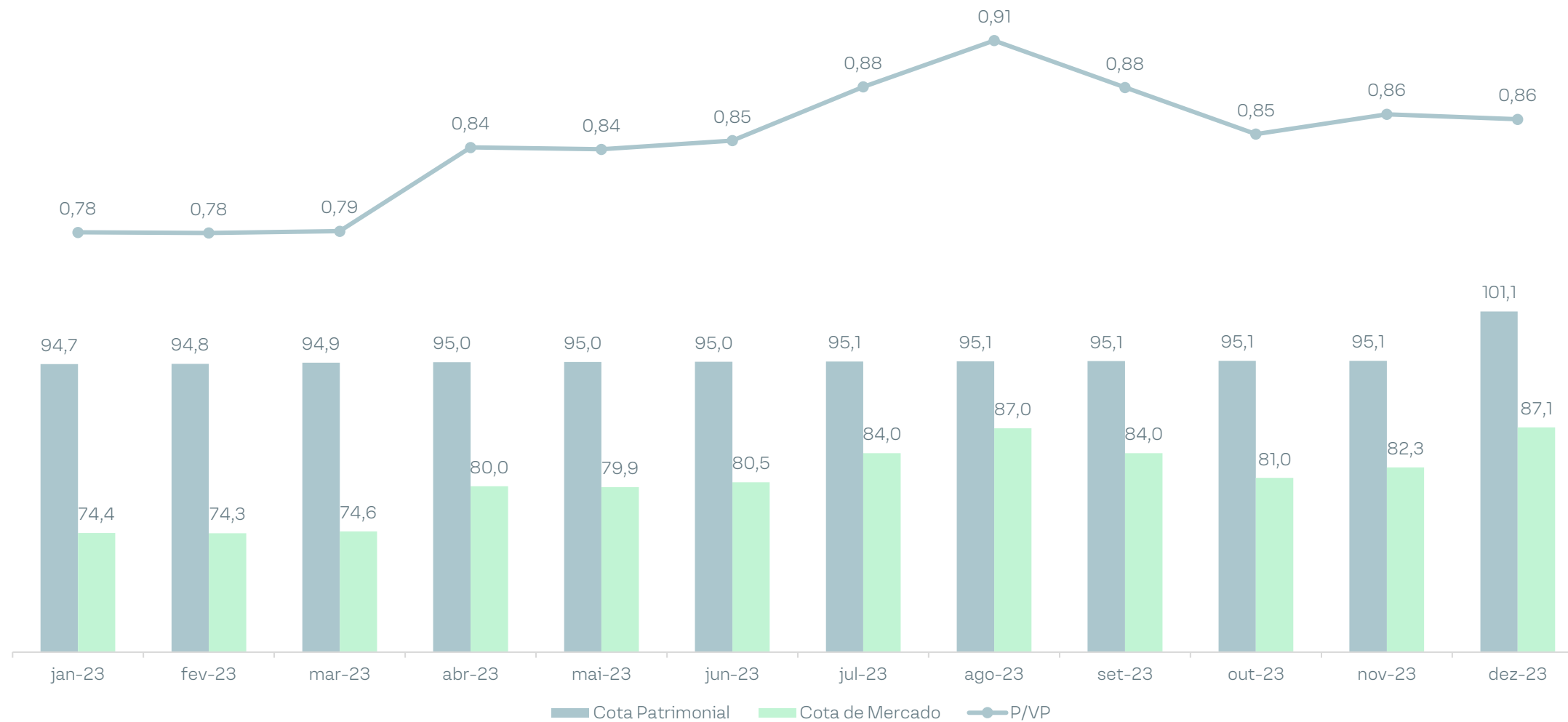
DRE Gerencial

	out-23	nov-23	dez-23	Semestre	Ano
Receita Total	10.443.365	10.442.221	10.441.221	52.187.995	114.825.829
Receita Imobiliária	10.311.572	10.311.572	10.311.572	51.515.275	113.384.451
Receita Financeira	131.793	130.649	129.649	672.720	1.441.379
Outras Receitas	-	-	-	-	-
Despesas Total	(662.552)	(778.394)	(409.132)	(3.203.335)	(6.389.548)
Despesas Operacionais	(460.628)	(574.380)	(216.342)	(2.166.500)	(4.226.113)
Taxa de Administração	(201.924)	(204.014)	(192.790)	(1.036.835)	(2.163.436)
Resultado	9.780.813	9.663.827	10.032.089	48.984.661	108.436.281
Reservas	300.813	183.827	552.089	1.584.661	4.156.281
Rendimento Distribuído	9.480.000	9.480.000	9.480.000	47.400.000	104.280.000
Proporção Distribuída	96,9%	98,1%	94,5%	96,8%	96,2%

Composição do Resultado



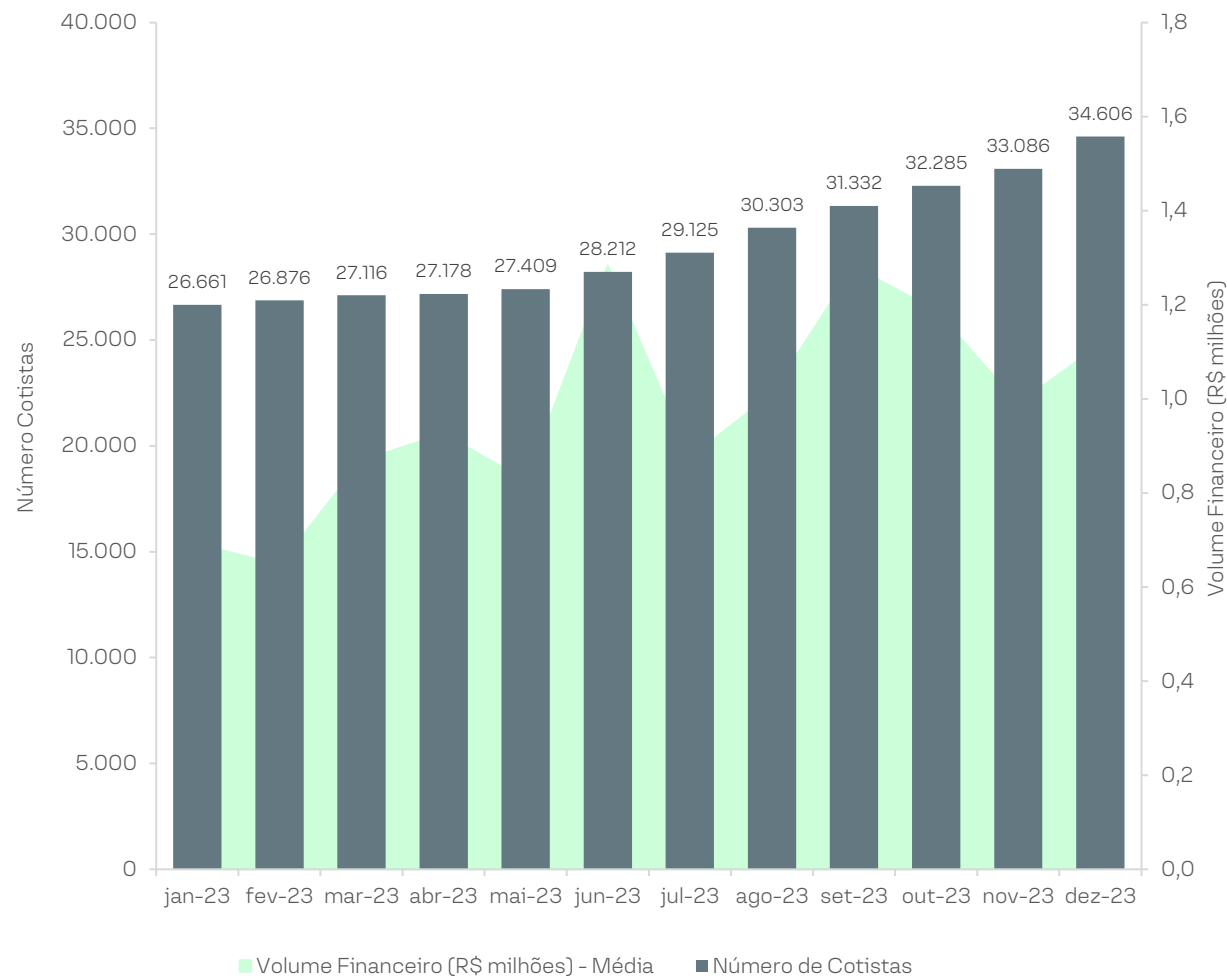
Evolução da Cota



Mercado Secundário

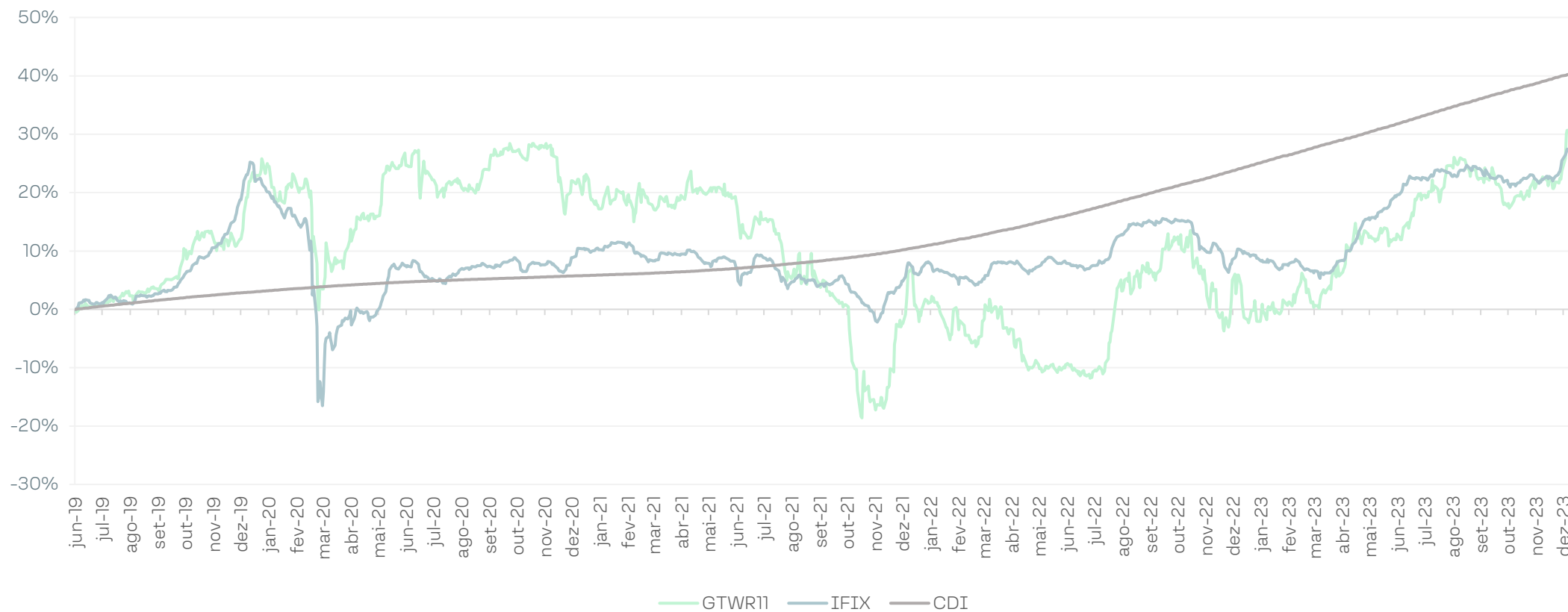
O Fundo encerrou o mês com 34.606 cotistas, uma variação positiva de 4,6% comparado ao mês anterior, e uma aumento de 29,8% nos últimos 12 meses;

A média diária do volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 1,12 milhões, que representa um aumento de 12,8% em comparação ao mês anterior e um aumento de 61,4% nos últimos 12 meses.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
GTWR11	6,9%	23,4%	23,4%	30,0%
IFIX	4,3%	15,5%	15,5%	27,7%
CDI Líquido	0,8%	11,1%	11,1%	34,6%

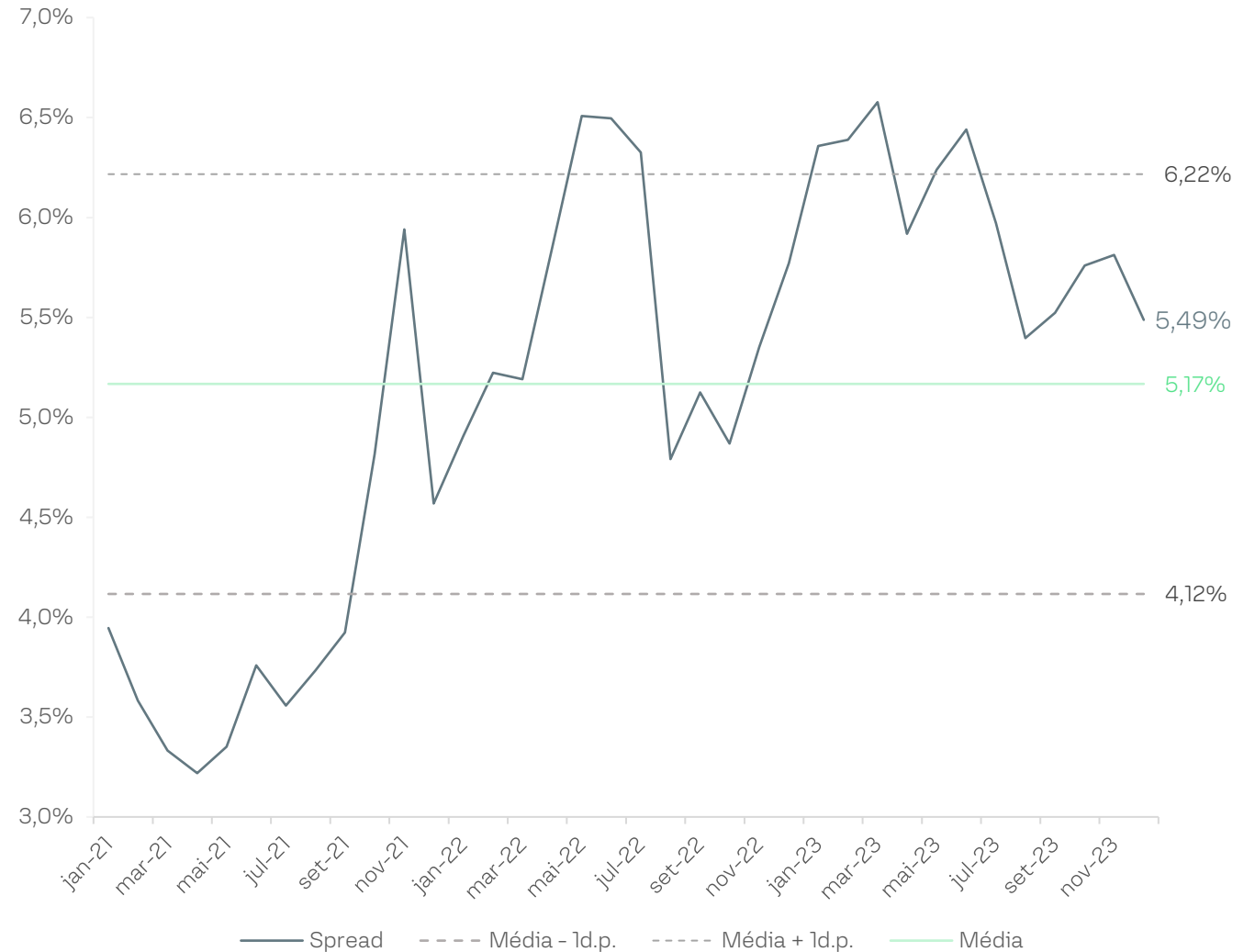


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 10,89% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,49%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,17%, o spread está aproximadamente 32 bps acima da média;

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 FIIs 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.

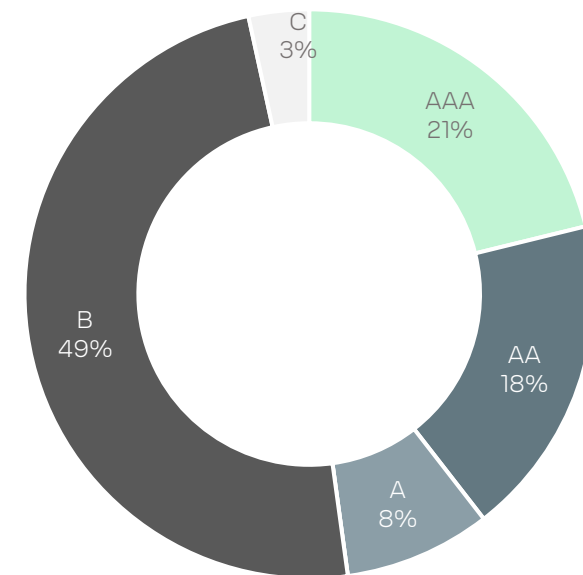
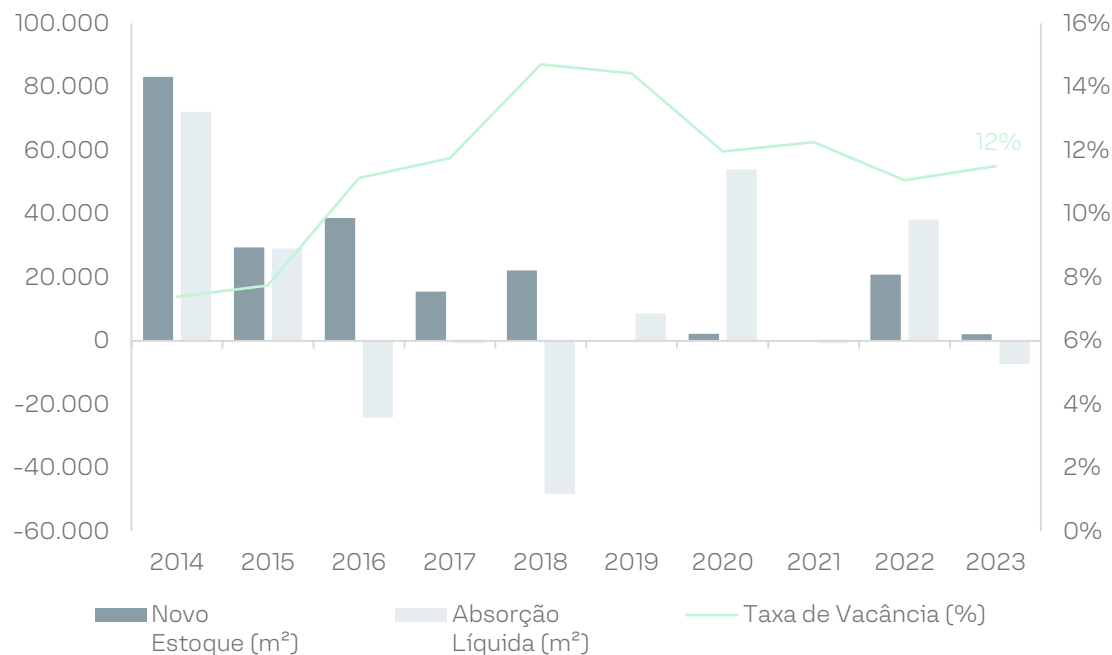


Mercado Lajes Corporativas Brasília

O mercado de lajes corporativas de Brasília encerrou o 3T2023 com 231 edifícios prontos, totalizando 2.101.576 m² de ABL. No acumulado do ano, tivemos 2.100 m² de novo estoque e uma absorção líquida negativa de 5,2 mil m², o que aumentou a taxa de vacância de 11,07% para 11,50% desde dezembro 22.

Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 14% do estoque total em termos de ABL e encerraram o 3T2023 com 3,5% 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 14,8%, reforçando a resiliência de edifícios de qualidade e bem localizados.

Evolução Mercado Corporativo de Brasília



Ed. Green Towers

ABL total
75,8 mil m²

Circulação Vertical
12 elevadores por bloco, total de 36 elevadores
sendo 24 sociais, 3 de serviço e 9 para acesso ao
subsolo

Escada de emergência pressurizada com portas
corta-fogo

Sistema de segurança e controle de acessos
Circuito de TV e catracas de controle de acesso
CFTV

Hidráulica
Reservatório de reuso de água pluvial

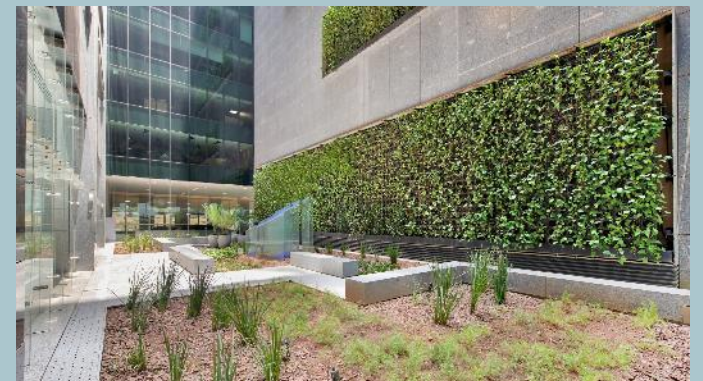
Sistema de prevenção de incêndio
Hidrantes e extintores
Central de monitoramento da brigada de
incêndio
Sprinklers
Alarme de incêndio

Ar-condicionado
Central

Certificação
Green Building LEED® Core & Shell Gold



Ed. Green Towers



Características do Contrato de Locação

Tipo de Contrato
Típico

Vencimento
Out-28

Mês de Reajuste
Novembro

Índice de Reajuste
IGP-M (variação positiva)

Aviso Prévio
180 dias

Multa por Rescisão Antecipada
Até 42º mês (abr-25):
6 aluguéis vigentes

Entre 43º e 84º mês (mai-25 a out-28):
5 aluguéis vigentes



Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“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. 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
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL