

ANÁLISE BBPO11 E GTWR11

07 de agosto 2020

Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Kamila Oliveira
kamila@bb.com.br

ÍNDICE

1. Dados de Mercado	3
2. Risco e Retorno em 12 meses	4
3. BB Progressivo II	5
4. FII Green Towers	7

1 DADOS DE MERCADO

Ambos o BBPO11 e o GTWR11 possuem elevada liquidez, relevante participação no IFIX e apresentam um *dividend yield* em 12 meses acima da média dos FIIs negociados na B3.

Carteira			Taxa de Adm. + Gestão (% a.a.)	IFIX (%)	Idade (anos)	Cota R\$			Prêmio P/VPA	Vol. Médio Diário 3m R\$ mil	Retorno ¹ (%)			Dividend Yield (%)		
Ativo	Segmento	Ticker				Última*	Mínimo 12 m	Máximo 12m			Mês	6 meses	12 meses	Mês	6 meses	12 meses
FII BB Progressivo	Agências	BBPO11	0,3%	2,62%	8,0	134,40	119,68	162,46	1,33	5.358	-15,42%	-12,90%	-1,77%	0,79%	4,72%	9,45%
FII Green Towers	Escritórios	GTWR11	0,5%	1,65%	1,4	112,63	93,48	119,12	1,15	1.974	-5,13%	1,27%	17,93%	0,57%	3,62%	7,21%

BBPO11



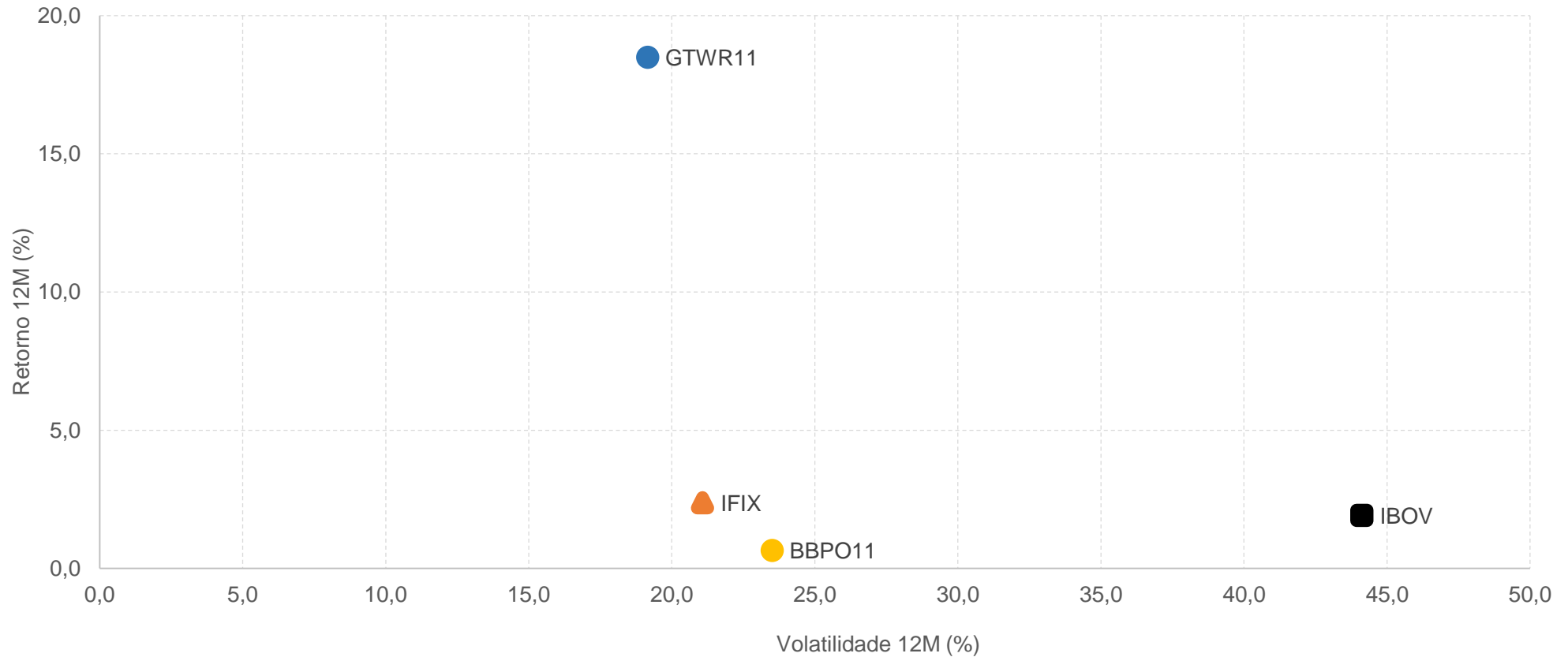
GTWR11



Fonte: Economática (em 07/08/2020), BB Investimentos Research | ¹Retorno total considerando os dividendos pagos

2 RISCO E RETORNO EM 12 MESES

Enquanto o GTWR11 apresenta menor volatilidade e elevado retorno, o BBPO11 registra um retorno inferior ao benchmark IFIX, após a queda recente que veio do receio dos investidores com o programa flexy do BB.



Fonte: Economática (em 07//08/2020), BB Investimentos Research | Risco = desvio-padrão dos ativos

O Fundo tem como objetivo adquirir imóveis pertencentes ao Banco do Brasil e alugá-los ao próprio Banco do Brasil através de contratos de locação atípicos com prazo de 10 anos.



Descrição do fundo

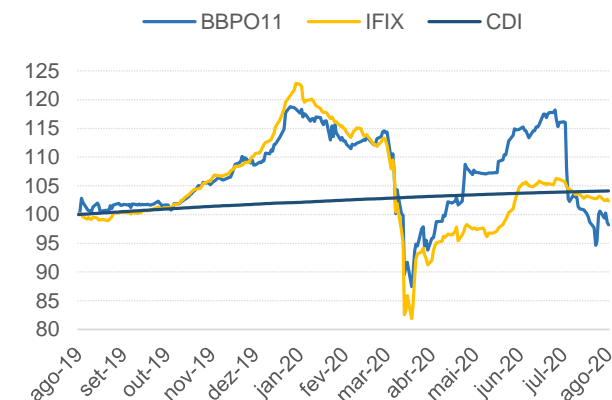
- Após avaliação técnica com empresa de consultoria especializada e definição estratégica com o Banco do Brasil, foram escolhidos 64 imóveis para compor a carteira do fundo, divididos entre agências bancárias e prédios comerciais por todo país.
- Findos os prazos de locação, o locatário terá a prerrogativa na renovação das locações, podendo ser celebrados contratos de locação convencional, sob o regime da Lei nº 8.245/91.
- Caso não ocorra a renovação das locações ao dito locatário, ou na hipótese de rescisão de qualquer dos contratos de locação atípica, a Instituição Administradora poderá locar os Ativos Alvo a terceiros ou promover sua alienação pelo Fundo, a seu exclusivo critério.
- Locatário: Banco do Brasil S.A.
- Tipo de contrato: atípico, com prazo de 10 anos, com o revisional anual indexado ao IPCA.
- Vencimento: agosto de 2022.

Informações Gerais

	BBPO11
Data de Lançamento	Ago/12
Segmento	Agências Bancárias
Gestor	Votorantim Asset Management
Administrador	Votorantim Asset Management
Taxa de Adm + Gestão*	0,3% a.a.
Patrimônio Líquido	R\$ 1,61 bi
Participação no IFIX	2,62%
Retorno	BBPO11
No mês	-15,42%
6 meses	-12,90%
12 meses	-1,77%
2020	-17,27%
Dividend yield	BBPO11
No mês	0,79%
6 meses	4,72%
12 meses	9,45%
2020	6,30%

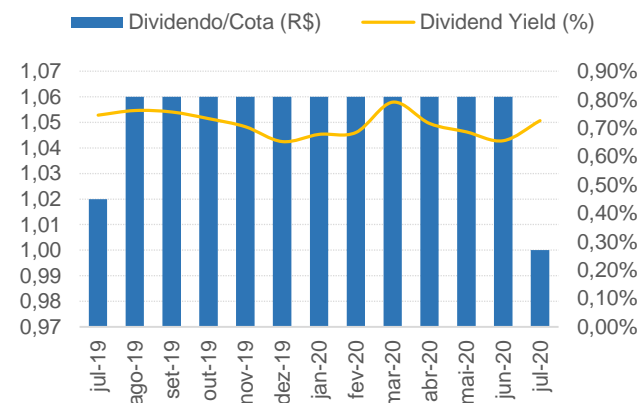
BBPO11 x IFIX

Base 100



Dividendos Distribuídos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



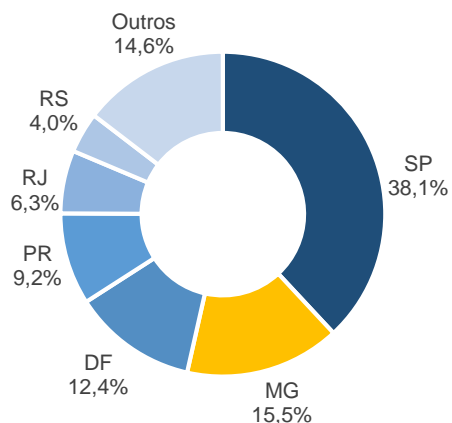
Fonte: Economatica (em 07/08/2020) | https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/bb_progressivoll/pt/index.html

Destaques e Comunicados

- No início de julho, o Banco do Brasil divulgou ao mercado o programa interno chamado Flexy, que previa modernidade dos escritórios da instituição, e que foi acelerado em função da pandemia.
- A nova proposta do programa prevê uma transformação dos espaços corporativos de forma mais ousada, com a devolução de cerca de 290 mil m² de áreas locadas nos principais estados brasileiros. No entanto, **não está sendo aplicado a agências** ou a pequenos escritórios, e sim aos grandes edifícios corporativos.
- Segundo o gestor do FII, no relatório gerencial de junho, o BB não manifestou à BV Asset a intenção em desocupar os ativos do Fundo, e o vencimento dos contratos se dará apenas em novembro de 2022.
- Caso o Banco do Brasil opte por permanecer nos imóveis alugados após o término do contrato, o mesmo poderá ser renovado por mais cinco anos. A nova relação será firmada por contrato típico.
- Já no caso de rescisão antecipada, por decisão do locatário, o BB se compromete a pagar ao Fundo, a título de perdas e danos prefixados, o fluxo de aluguel remanescente.
- Visão geral: **positiva**. Ainda não enxergamos riscos elevados no **curto prazo**.

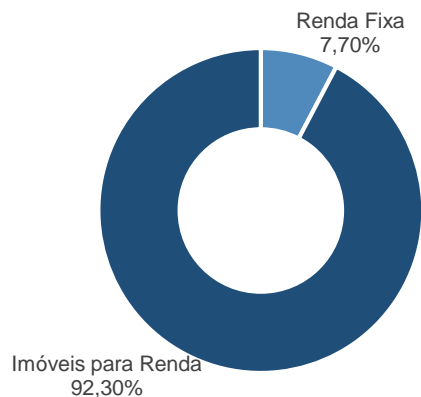
Portfólio por Estado

% ABL



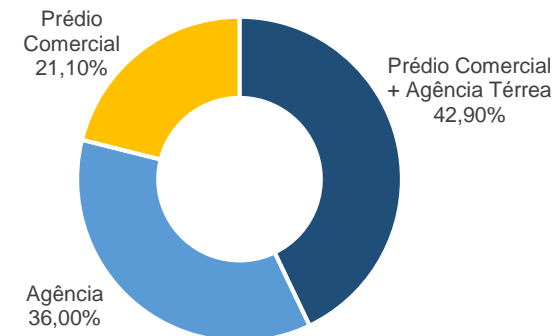
Tipo de Renda

% da alocação



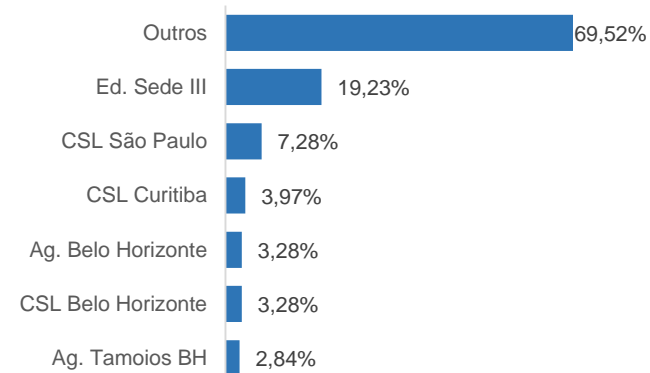
Tipo de Imóvel

% ABL

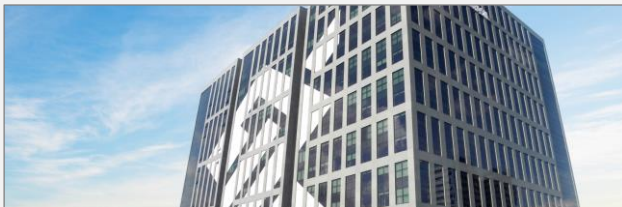


Imóveis como % do Aluguel Recebido

% do aluguel



O Fundo tem como objetivo a obtenção de renda mensal por meio de locação das lajes corporativas e áreas de conveniência do empreendimento Green Towers Brasília.



Descrição do fundo

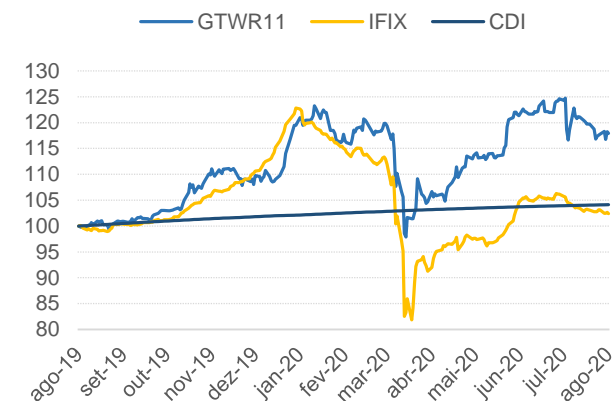
- O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers nasceu com o objetivo de proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação das lajes corporativas e áreas de conveniência do empreendimento Green Towers Brasília.
- Locatário: Banco do Brasil S.A.
- Tipo de contrato: típico, com prazo de 5 anos, com o revisional indexado ao IGPM no terceiro ano.
- Vencimento: outubro de 2023.

Informações Gerais

	GTWR11
Data de Lançamento	Mar/19
Segmento	Escritórios
Gestor	Votorantim Asset Management
Administrador	Votorantim Asset Management
Taxa de Adm + Gestão*	0,5% a.a.
Patrimônio Líquido	R\$ 1,18 bi
Participação no IFIX	1,65%
Retorno	GTWR11
No mês	-5,13%
6 meses	1,27%
12 meses	17,93%
2020	1,00%
Dividend yield	GTWR11
No mês	0,57%
6 meses	3,62%
12 meses	7,21%
2020	4,85%

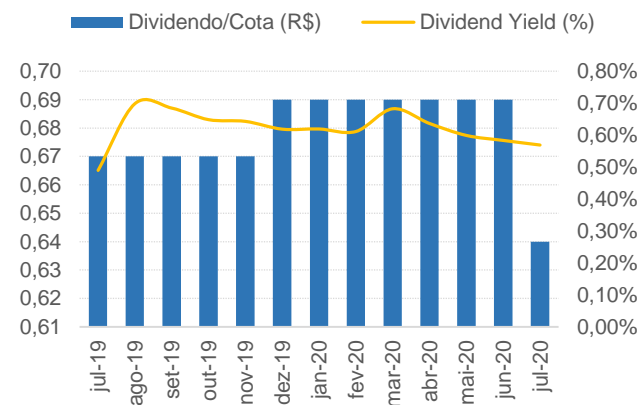
GTWR11 x IFIX

Base 100



Dividendos Distribuídos x Dividend Yield Mensal

R\$ e %



Fonte: Economática (em 07/08/2020) | https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html

Destaques e Comunicados

- O programa Flexy do BB, anunciado no início de julho, pretende manter apenas 16 de um total de 35 edifícios corporativos que o BB ocupa hoje em sete Estados e no Distrito Federal.
- Da totalidade de m² de área locada pelo Banco do Brasil, 750 mil metros incluem escritórios de maior porte nos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Bahia, Ceará, Minas Gerais, Paraná e Pernambuco, além do Distrito Federal. Os 19 edifícios que serão devolvidos representam 38% desse total de 750 mil m².
- Com a adoção do Home Office pela instituição, haverá a necessidade de priorizar as **lajes de maior porte**, que permitem utilizar espaços no conceito aberto, ou seja, os edifícios mais novos.
- Segundo o gestor do FII, no relatório gerencial de junho, o imóvel pertencente ao Fundo é **único no mercado de lajes corporativas de Brasília**, pois, além do **tamanho**, trata-se de um **edifício novo de categoria Triple A**.
- Além disso, o locatário realizou milhões de reais em investimentos para poder alocar 13 sedes administrativas anteriormente espalhadas por Brasília, gerando ganhos de escala para a organização.
- Visão geral: **positiva**. Ainda não enxergamos riscos elevados no **curto prazo**.

Detalhes do empreendimento

Três torres corporativas	16 andares, área de convivência, refeitório, auditório, praça de alimentação, bicicletário, heliponto, lobby e recepção exclusivos.
Certificação LEED e Gold e Green Building	 LEED Gold  Green Building
Setor Autarquias Norte – Quadra 5, lote B	
Sistema de Tratamento de Água	Captação de água pluvial na cobertura, redução de 60% no consumo de água potável em sanitário e copas, e de 100% no paisagismo.
Uso Racional de Energia	Ar condicionado e luminárias de alta eficiência, automação predial e supervisão dos sistemas consumidores de energia.

	Junho 2020 (R\$)	2020 (R\$)
Receita Total	8.382.675	50.422.658
Receitas de Locação	8.366.054	50.261.635
Receitas Financeiras	16.620	161.023
Despesa Total	-564.681	-3.606.943
Rendimentos Totais	7.817.994	46.815.716
Resultado a ser distribuído	8.252.112	49.512.672
Distribuição por cota	0,69	4,13

Fonte: Economatica (em 07/08/2020) | https://www.vam.com.br/web/site/hs/FII/fii_greentowers/pt/index.html

DISCLAIMER

Informações relevantes

ESTE É UM RELATÓRIO PÚBLICO E FOI PRODUZIDO PELO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A. ("BB-BI"). AS INFORMAÇÕES E OPINIÕES AQUI CONTIDAS FORAM CONSOLIDADAS OU ELABORADAS COM BASE EM INFORMAÇÕES OBTIDAS DE FONTES, EM PRINCÍPIO, FIDEDIGNAS E DE BOA-FÉ. EMBORA TENHAM SIDO TOMADAS TODAS AS MEDIDAS RAZOÁVEIS PARA ASSEGURAR QUE AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO SEJAM INCERTAS OU EQUIVOCADAS, NO MOMENTO DE SUA PUBLICAÇÃO, O BB-BI NÃO GARANTE QUE TAIS DADOS SEJAM TOTALMENTE ISENTOS DE DISTORÇÕES E NÃO SE COMPROMETE COM A VERACIDADE DESSAS INFORMAÇÕES. TODAS AS OPINIÕES, ESTIMATIVAS E PROJEÇÕES CONTIDAS NESTE DOCUMENTO REFEREM-SE À DATA PRESENTE E DERIVAM DO JULGAMENTO DE NOSSOS ANALISTAS DE VALORES MOBILIÁRIOS ("ANALISTAS"), PODENDO SER ALTERADAS A QUALQUER MOMENTO SEM AVISO PRÉVIO, EM FUNÇÃO DE MUDANÇAS QUE POSSAM AFETAR AS PROJEÇÕES DA EMPRESA, NÃO IMPLICANDO NECESSARIAMENTE NA OBRIGAÇÃO DE QUALQUER COMUNICAÇÃO NO SENTIDO DE ATUALIZAÇÃO OU REVISÃO COM RESPEITO A TAL MUDANÇA. QUAISQUER DIVERGÊNCIAS DE DADOS NESTE RELATÓRIO PODEM SER RESULTADO DE DIFERENTES FORMAS DE CÁLCULO E/OU AJUSTES.

ESTE MATERIAL TEM POR FINALIDADE APENAS INFORMAR E SERVIR COMO INSTRUMENTO QUE AUXILIE A TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. NÃO É, E NÃO DEVE SER INTERPRETADO COMO MATERIAL PROMOCIONAL, RECOMENDAÇÃO, OFERTA OU SOLICITAÇÃO DE OFERTA PARA COMPRAR OU VENDER QUAISQUER TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS OU OUTROS INSTRUMENTOS FINANCEIROS. É RECOMENDADA A LEITURA DOS PROSPECTOS, REGULAMENTOS, EDITAIS E DEMAIS DOCUMENTOS DESCRITIVOS DOS ATIVOS ANTES DE INVESTIR, COM ESPECIAL ATENÇÃO AO DETALHAMENTO DO RISCO DO INVESTIMENTO. INVESTIMENTOS NOS MERCADOS FINANCEIROS E DE CAPITAIS ESTÃO SUJEITOS A RISCOS DE PERDA SUPERIOR AO CAPITAL INVESTIDO. A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. O BB-BI NÃO GARANTE O LUCRO E NÃO SE RESPONSABILIZA POR DECISÕES DE INVESTIMENTOS QUE VENHAM A SER TOMADAS COM BASE NAS INFORMAÇÕES DIVULGADAS NESSE MATERIAL. É VEDADA A REPRODUÇÃO, DISTRIBUIÇÃO OU PUBLICAÇÃO DESTA MATERIAL, INTEGRAL OU PARCIALMENTE, PARA QUALQUER FINALIDADE.

NOS TERMOS DO ART. 22 DA ICVM 598, O BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A DECLARA QUE:

1 - A INSTITUIÇÃO PODE SER REMUNERADA POR SERVIÇOS PRESTADOS OU POSSUIR RELAÇÕES COMERCIAIS COM A(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO OU COM PESSOA NATURAL OU JURÍDICA, FUNDO OU UNIVERSALIDADE DE DIREITOS, QUE ATUE REPRESENTANDO O MESMO INTERESSE DESSA(S) EMPRESA(S); O CONGLOMERADO BANCO DO BRASIL S.A ("GRUPO") PODE SER REMUNERADO POR SERVIÇOS PRESTADOS OU POSSUIR RELAÇÕES COMERCIAIS COM A(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO, OU COM PESSOA NATURAL OU JURÍDICA, FUNDO OU UNIVERSALIDADE DE DIREITOS, QUE ATUE REPRESENTANDO O MESMO INTERESSE DESSA(S) EMPRESA(S).

2 - A INSTITUIÇÃO PODE POSSUIR PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA DIRETA OU INDIRETA, IGUAL OU SUPERIOR A 1% DO CAPITAL SOCIAL DA(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S), MAS PODERÁ ADQUIRIR, ALIENAR OU INTERMEDIAR VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) EMPRESA(S) NO MERCADO; O CONGLOMERADO BANCO DO BRASIL S.A PODE POSSUIR PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA DIRETA OU INDIRETA, IGUAL OU SUPERIOR A 1% DO CAPITAL SOCIAL DA(S) EMPRESA(S) ANALISADA(S), E PODERÁ ADQUIRIR, ALIENAR E INTERMEDIAR VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) EMPRESA(S) NO MERCADO.

3 - O BANCO DO BRASIL S.A. DETÉM INDIRETAMENTE 5% OU MAIS, POR MEIO DE SUAS SUBSIDIÁRIAS, PARTICIPAÇÃO ACIONÁRIA NO CAPITAL DA CIELO S.A., COMPANHIA BRASILEIRA LISTADA NA BOLSA DE VALORES QUE PODE DETER, DIRETA OU INDIRETAMENTE, PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS EM OUTRAS COMPANHIAS LISTADAS COBERTAS PELO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A.

RATING

"RATING" É UMA OPINIÃO SOBRE OS FUNDAMENTOS ECONÔMICO-FINANCEIROS E DIVERSOS RISCOS A QUE UMA EMPRESA, INSTITUIÇÃO FINANCEIRA OU CAPTAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, POSSA ESTAR SUJEITA DENTRO DE UM CONTEXTO ESPECÍFICO, QUE PODE SER MODIFICADA CONFORME ESTES RISCOS SE ALTEREM. "O INVESTIDOR NÃO DEVE CONSIDERAR EM HIPÓTESE ALGUMA O "RATING" COMO RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

DISCLAIMER

Informações relevantes: analistas de valores mobiliários

DECLARAÇÕES DOS ANALISTAS

O(S) ANALISTA(S) ENVOLVIDO(S) NA ELABORAÇÃO DESTE RELATÓRIO DECLARA(M) QUE:

1 - AS RECOMENDAÇÕES CONTIDAS NESTE RELATÓRIO REFLETEM EXCLUSIVAMENTE SUAS OPINIÕES PESSOAIS SOBRE A COMPANHIA E SEUS VALORES MOBILIÁRIOS E FORAM ELABORADAS DE FORMA INDEPENDENTE E AUTÔNOMA, INCLUSIVE EM RELAÇÃO AO BB-BANCO DE INVESTIMENTO S.A E DEMAIS EMPRESAS DO GRUPO.

2 – SUA REMUNERAÇÃO É INTEGRALMENTE VINCULADA ÀS POLÍTICAS SALARIAIS DO BANCO DO BRASIL S.A. E NÃO RECEBEM REMUNERAÇÃO ADICIONAL POR SERVIÇOS PRESTADOS PARA A(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) OBJETO DO RELATÓRIO DE ANÁLISE OU PESSOAS A ELA(S) LIGADAS.

O(S) ANALISTA(S) DECLARA(M), AINDA, EM RELAÇÃO À(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO:

Analistas	Itens					
	1	2	3	4	5	6
Victor Penna	X	X	-	-	-	-
Kamila Oliveira	X	X	-	-	-	-

3 – O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, DETÊM, DIRETA OU INDIRETAMENTE, EM NOME PRÓPRIO OU DE TERCEIROS, AÇÕES E/OU OUTROS VALORES MOBILIÁRIOS DE EMISSÃO DA(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

4 – O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, POSSUEM, DIRETA OU INDIRETAMENTE, QUALQUER INTERESSE FINANCEIRO EM RELAÇÃO À(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

5 – O(S) ANALISTA(S) TEM VÍNCULO COM PESSOA NATURAL QUE TRABALHA PARA A(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

6 - O(S) ANALISTA(S), SEUS CÔNJUGES OU COMPANHEIROS, ESTÃO, DIRETA OU INDIRETAMENTE ENVOLVIDOS NA AQUISIÇÃO, ALIENAÇÃO OU INTERMEDIACÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS DA(S) COMPANHIA(S) EMISSORA(S) DOS VALORES MOBILIÁRIOS ANALISADA(S) NESTE RELATÓRIO.

Diretor

Francisco Augusto Lassalvia
lassalvia@bb.com.br

Gerente Executivo

Mário Perrone
mario.lopes@bb.com.br

Estratégia e Macroeconomia

Hamilton Moreira Alves
hmoreira@bb.com.br

Henrique Tomaz, CFA
htomaz@bb.com.br

Richardi Ferreira
richardi@bb.com.br

Renda Fixa

Renato Odo
renato.odo@bb.com.br

José Roberto dos Anjos
robertodosanjos@bb.com.br

Renda Variável

Agronegócios
Luciana Carvalho
luciana_cvl@bb.com.br

Alimentos e Bebidas
Luciana Carvalho
luciana_cvl@bb.com.br

Bancos e Serv. Financeiros
Wesley Bernabé, CFA
wesley.bernabe@bb.com.br

Rafael Reis
rafael.reis@bb.com.br

Bens de Capital
Catherine Kiselar
ckiselar@bb.com.br

Educação
Melina Constantino
mconstantino@bb.com.br

Imobiliário
Kamila Oliveira
kamila@bb.com.br

Óleo e Gás

Daniel Cobucci
cobucci@bb.com.br

Papel e Celulose
Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Gabriela E. Cortez
gabrielaecortez@bb.com.br

Siderurgia e Mineração
Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Gabriela E. Cortez
gabrielaecortez@bb.com.br

Transporte e Logística
Renato Hallgren
renatoh@bb.com.br

Utilities
Rafael Dias
rafaeldias@bb.com.br

Varejo
Georgia Jorge
georgiadaj@bb.com.br

Gerentes da Equipe de Pesquisa

Estratégia - Wesley Bernabé, CFA
wesley.bernabe@bb.com.br

Análise de Empresas - Victor Penna
victor.penna@bb.com.br

Equipe de Vendas

Investidor Institucional
bb.distribuicao@bb.com.br

Varejo
ações@bb.com.br

Gerente – João Carlos Floriano
Antonio de Lima Junior

Bruno Finotello
Cleber Yamasaki

Daniel Frazatti Gallina
Denise Rédua de Oliveira

Fabiana Regina
Fábio Caponi Bertoluci

Fernando Leite
Higor Benedetti

Henrique Reis
Marcela Andressa Pereira

Paulo Arruda
Pedro Gonçalves

Renata Simões
Sandra Regina Saran

BB Securities - London

Managing Director – Juliano Marcatto de Abreu
Deputy Managing Director – João Domingos Cicarini Jr
Henrique Catarino | Annabela Garcia
Melton Plummer | Tharcia Cassiano
Bruno Fantasia | Gianpaolo Rivas
Daniel Bridges

Banco do Brasil Securities LLC - New York

Managing Director – Carlos Eduardo Omine
Deputy Managing Director – Gabriel Cambui Mesquita
Charles Langalis | Nilton Jeronimo
João Kloster | Luciana Batista
Michelle Malvezzi | Fabio Frazão
Shinichiro Fukui

BB Securities Asia Pte Ltd – Singapore

Managing Director – Marcelo Sobreira
José Carlos Reis, CFA
Zhao Hao, CFA