

Agosto de 2025

Relatório Gerencial

# GTWR11

Fundo Investimento  
Imobiliário Green Towers

TIVIO  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL



[ri@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)



**Clique aqui** para falar  
com o nosso RI

**TIVIO**  
CAPITAL



[www.tivio.com](http://www.tivio.com)

Receba as  
principais  
notícias e nossos  
relatórios em  
primeira mão:



# Green Towers

## Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Ticker **GTWR11**CNPJ **23.740.527/0001-58**

Administrador  
Tivio Capital DTVM S.A.

Gestor  
Tivio Capital DTVM S.A.

Escriturador das Cotas  
Banco Bradesco S.A

Auditor  
PWC

Início de Negociação na B3  
Jun-19

Prazo do Fundo  
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas  
12.000.000

Público Alvo  
Investidores em geral

Taxa de Administração e Gestão  
0,25 % a.a.

Taxa de Consultoria Imobiliária  
0,25 % a.a.

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.



# Principais Indicadores



## Rentabilidade

### Rendimentos

Rendimento por Cota  
**R\$ 0,90**

Dividend Yield Mensal  
**1,18%**

Dividend Yield Anualizado  
**14,14%**



## Valuation

### Valuation

Cota Fechamento  
**R\$ 76,40**

Cota Patrimonial  
**R\$ 99,77**

Valor de Mercado  
**R\$ 0,92 bi**

Valor Patrimonial  
**R\$ 1,20 bi**

P/VP  
**0,77**



## Liquidez

### Liquidez

Média Diária Volume Negociado  
**R\$ 0,86 MM**

Número de Negócios no Mês  
**34.106**

Número de Cotistas  
**35.176**

Quantidade de Cotas  
**12.000.000**



## Portfólio

### Portfólio

Ativos  
**1**

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)<sup>1</sup>  
**64.400**

Vacância Física  
**0,0%**

Fonte: Economática e Tivio Capital

<sup>1</sup>ABL própria do fundo, referente a 85% do ativo.



Distribuição Mês

**0,90**

/ Cota

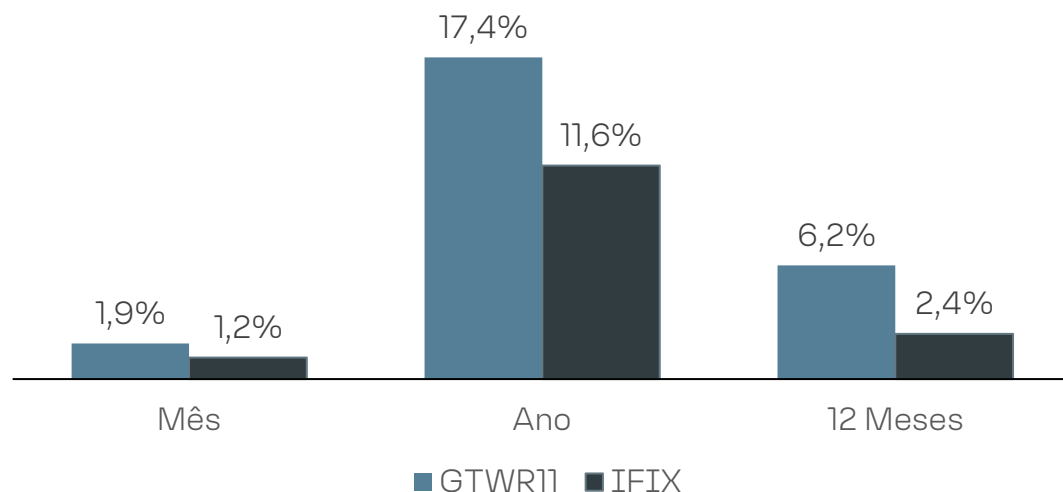


Dividend Yield

**14,14%**

Anualizado

## RENDIMENTO



Em agosto, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 0,89/cota**, enquanto a distribuição se manteve em **R\$ 0,90/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **14,14%**.

No dia 22 de agosto foi convocado uma [Assembleia Geral de Cotistas](#) para deliberar sobre os seguintes temas: **Alteração do Administrador e Custodiante, Destituição do Consultor Imobiliário, Nova Política de Investimentos, Ampliação de Capital Autorizado e Ativos Conflitados**.

Todas essas alterações propostas refletem os principais objetivos para a estratégia futura do fundo, como **Flexibilidade** com nova política de investimento, **Eficiência** com a substituição do consultor imobiliário pelo Gestor e **Modernização** preparando o fundo para crescimento.

A Assembleia ocorrerá de forma online às **11h do dia 22 de setembro de 2025** mas os cotistas poderão manifestar seu voto de forma antecipada e exclusivamente digital.

Para mais informações [clique aqui](#).

No mês, o GTWR11 apresentou uma **rentabilidade de 1,9%, seguindo o IFIX** que fechou o mesmo período com **1,2%**. No acumulado do ano, o fundo apresenta **alta de 17,4%** frente aos **11,6% do IFIX**. Nos últimos 12 meses, o **GTWR11 acumula rentabilidade de 6,2%**, também acima dos **2,4% registrados pelo IFIX**.

Em relação a liquidez, o fundo apresentou uma média diária de liquidez de **R\$ 861 mil por dia**, uma aumento de 15% em relação ao mês anterior.

# Propostas da Assembleia

Listamos abaixo as matérias submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo sugeridas pela Tivio Capital na Assembleia Geral.

**É indispensável que todos os Cotistas leiam atentamente a minuta do Novo Regulamento e a Proposta da Administração relativa à Assembleia,** em sua integralidade, a fim de que possam avaliar adequadamente as modificações propostas e proferir seus votos de forma diligente e informada.



1. **Alteração do Administrador e Custodiante**

Proposta de transferência dos serviços de administração fiduciária para a **BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA** e serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo para o **Banco Bradesco S.A.**



2. **Consultor Imobiliário**

**Destituição do consultor imobiliário** cujas funções passam a ser exercidas pelo Gestor. A remuneração do consultor passa a ser incorporada a remuneração do Gestor de forma que **NÃO HÁ ALTERAÇÃO NO TOTAL DE TAXAS DO FUNDO.**



3. **Política de Investimentos**

**Remoção da obrigação de investir primordialmente no imóvel-alvo (Green Towers)** possibilitando investimentos em outros Ativos Alvo de forma concomitante. Adicionalmente, é proposto a alteração da denominação do Fundo de **“Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers Responsabilidade Limitada”** para **“Tivio Prime Office Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”**.



4. **Capital Autorizado**

**Ampliar o capital autorizado de R\$ 1,5 bilhão para R\$ 3,5 bilhões,** sendo desde já estabelecido que o valor da cota de emissão nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial na respectiva data de emissão



5. **Ativos Conflitados**

**Inclusão da possibilidade de aquisição,** pela Classe, de **ativos-alvo e de ativos financeiros de liquidez** que se encontrem em situação de **potencial conflito de interesse,** desde que observados determinados critérios de elegibilidade.

# Resultado e Rentabilidade

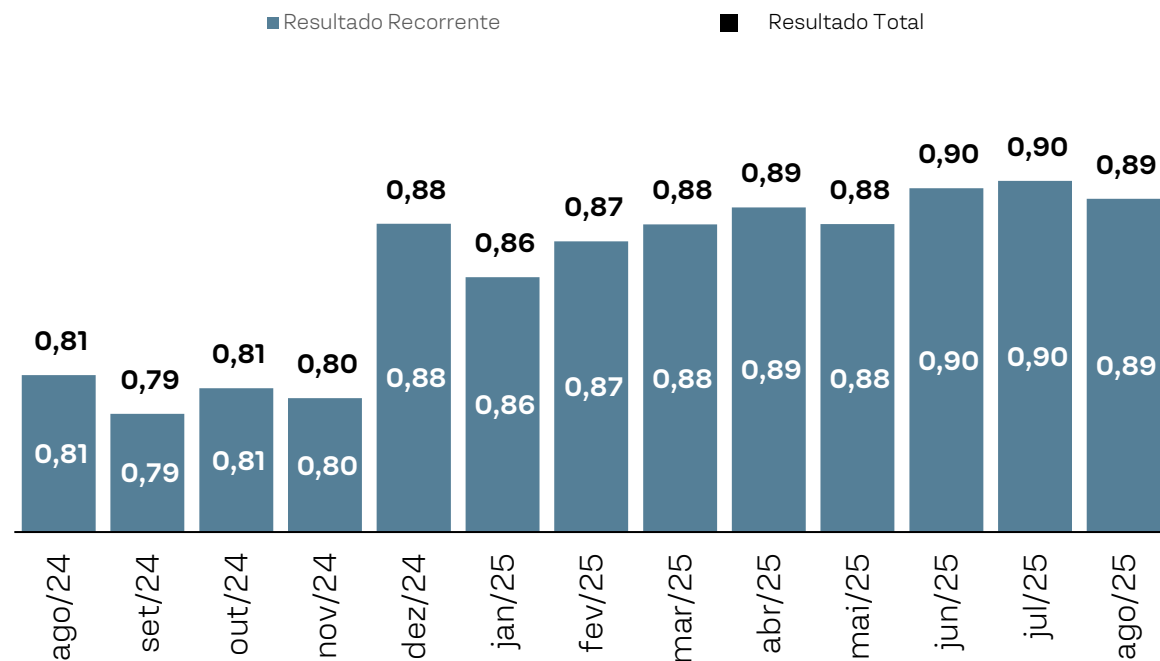
# Resultado (DRE)

	jun/25 (R\$ mil)	jul/25 (R\$ mil)	ago/25 (R\$ mil)	ago/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	11.159	11.189	11.145	0,93	88.978	131.377
Aluguel	10.889	10.889	10.889	0,91	87.100	128.859
Receita Financeira Caixa	270	299	255	0,02	1.878	2.518
<b>Despesas</b>	<b>(17)</b>	<b>(10)</b>	<b>(10)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(1.167)</b>	<b>(2.560)</b>
Obras e Manutenção	-	-	-	-	-	-
Custo de Ocupação	-	-	-	-	(123)	(123)
Despesas Administrativas	(17)	(10)	(10)	(0,00)	(1.044)	(2.437)
<b>Taxas do Fundo</b>	<b>(385)</b>	<b>(380)</b>	<b>(434)</b>	<b>(0,04)</b>	<b>(3.041)</b>	<b>(4.681)</b>
Taxa Administração, Gestão e Consultoria	(369)	(365)	(418)	(0,03)	(2.838)	(4.416)
Demais Taxas	(16)	(15)	(16)	(0,00)	(202)	(266)
<b>Resultado Recorrente</b>	<b>10.757</b>	<b>10.798</b>	<b>10.700</b>	<b>0,89</b>	<b>84.770</b>	<b>124.136</b>
<b>Resultado não recorrente</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>10.757</b>	<b>10.798</b>	<b>10.700</b>	<b>0,89</b>	<b>84.770</b>	<b>124.136</b>
<b>Capex</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

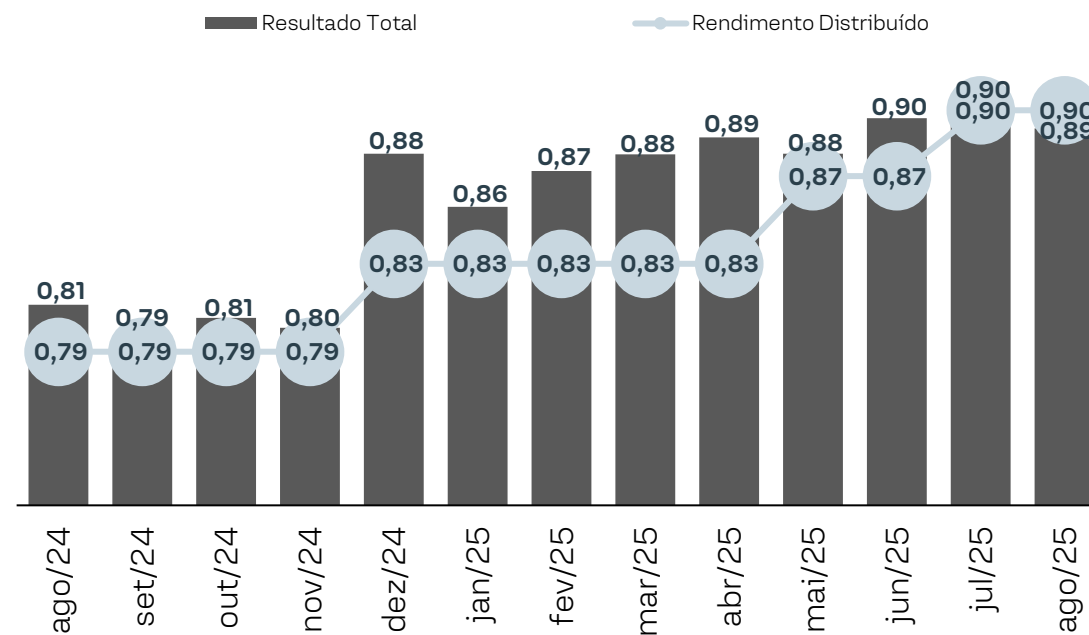
# Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em agosto foi de **R\$ 0,89/cota**. Neste mês, o Fundo distribui um rendimento de **R\$ 0,90**.

## RESULTADO GERADO



## RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



# Rentabilidade e Liquidez



No mês de agosto, o GTWR11 apresentou uma **rentabilidade de +1,9%**.

No acumulado do ano, o fundo apresenta **alta de 17,4%**, superando os **7,7% do CDI líquido** e os **11,6% do IFIX**. Nos últimos 12 meses, a rentabilidade acumulada foi de **6,2%**, frente a **2,4% do IFIX** e **11,0% do CDI Líquido** no mesmo período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
GTWR	1,9%	17,4%	6,2%
IFIX	1,2%	11,6%	2,4%
CDI Líquido <sup>1</sup>	1,0%	7,7%	11,0%

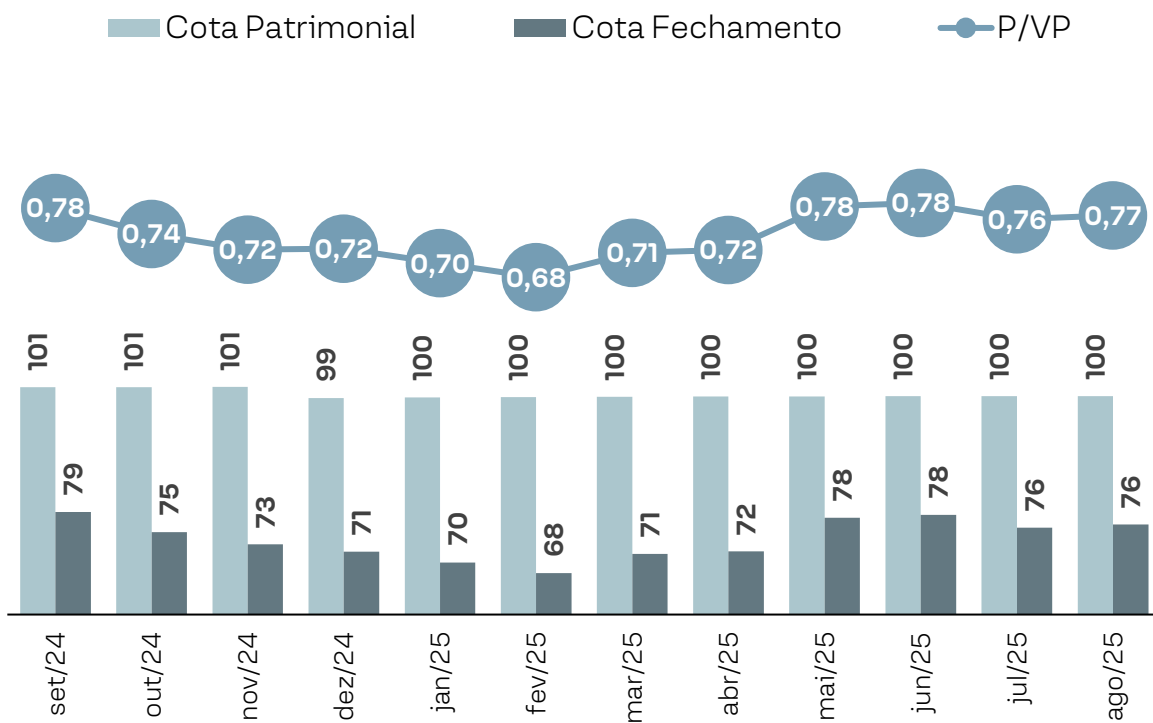
Fonte: Economática.

<sup>1</sup> O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

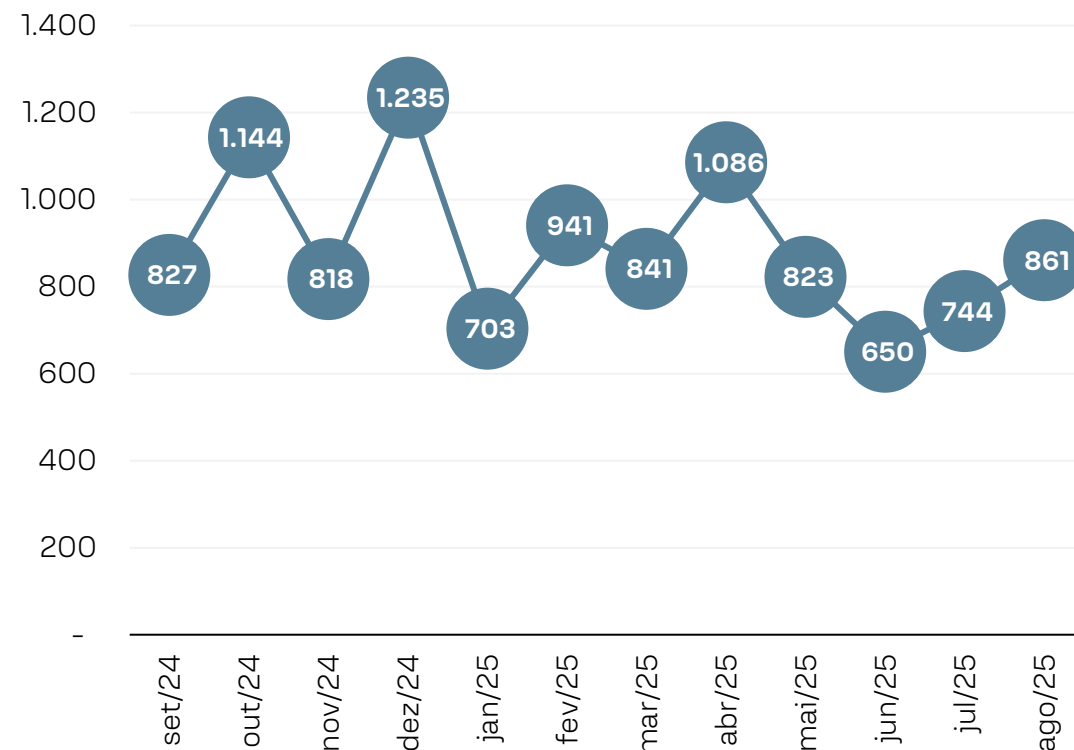
# Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação **P/PV de 0,77**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 861 mil por dia**, um aumento de **15,7%** em relação ao mês anterior.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)

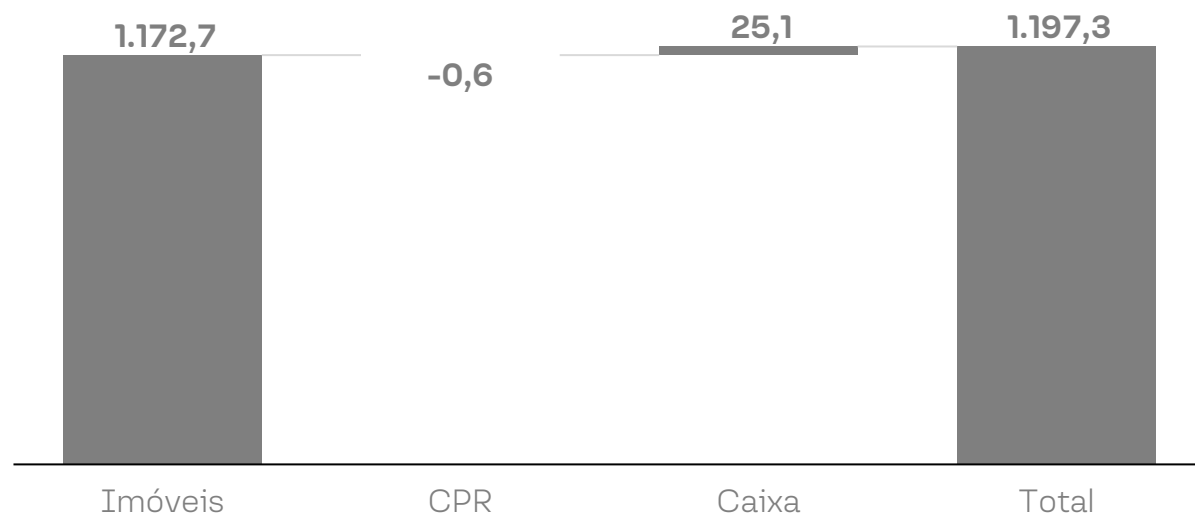


VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



# Portfólio

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de agosto em **R\$ 1,20 bi** e é composto por **R\$ 1,17 bi de imóveis** e **R\$ 25 milhões de caixa** alocados em fundo de liquidez<sup>1</sup> imediata.

**O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 1,20 bi.**

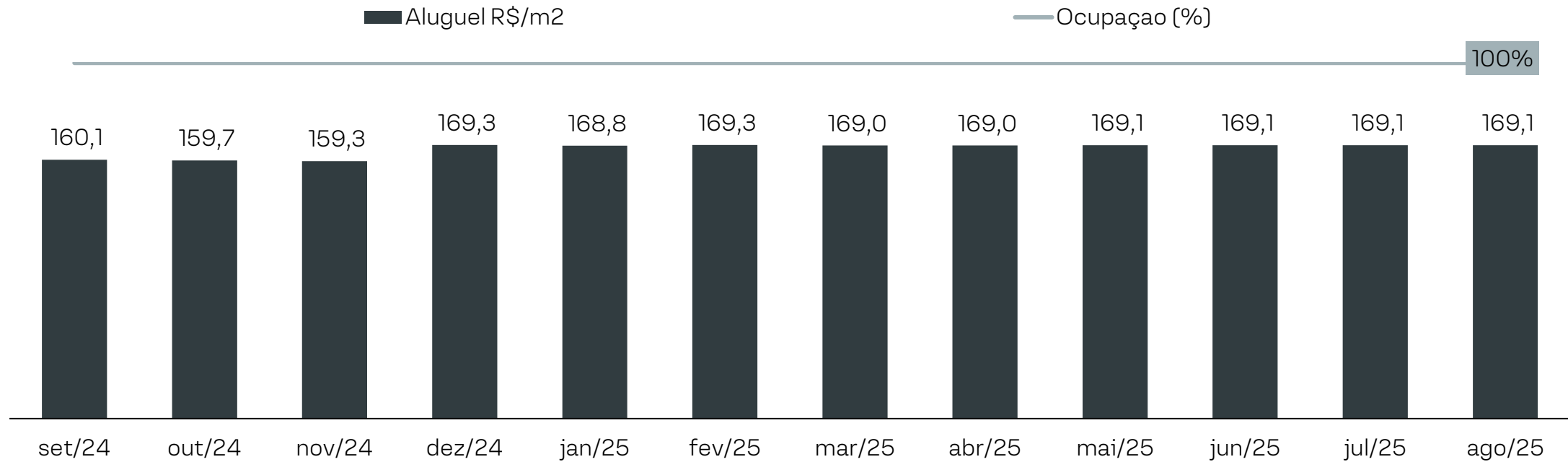
**O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.**

<sup>1</sup>Fundos atrelados ao CDI com liquidez diária  
Fonte: Tivio Capital

# Indicadores Operacionais

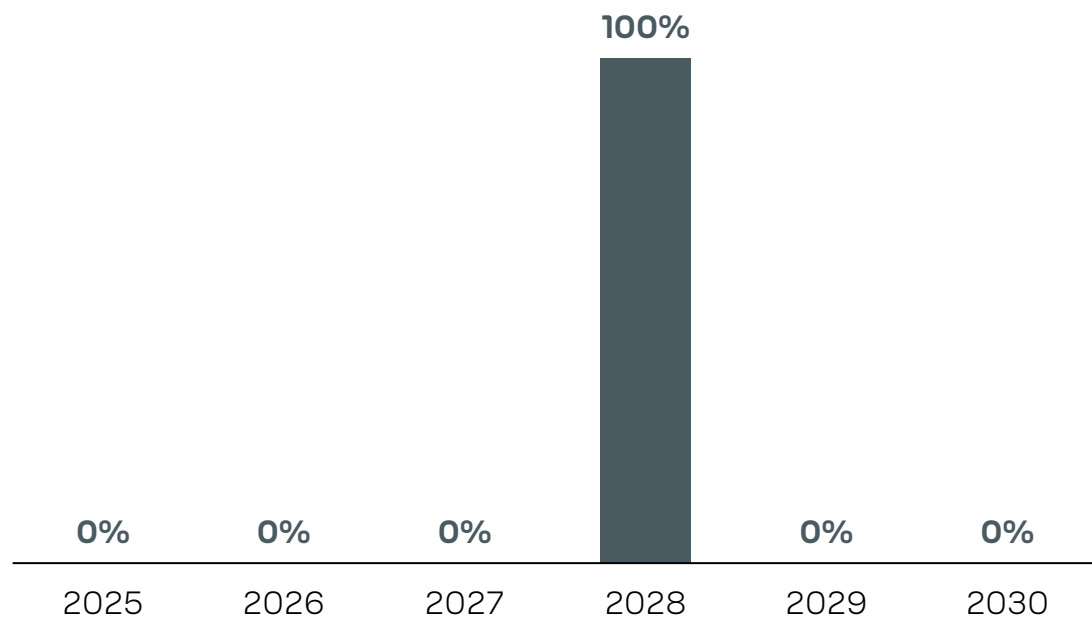
O Fundo encerrou o mês com **100% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado é de **R\$ 169,1 / m<sup>2</sup>**.

## TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M<sup>2</sup>



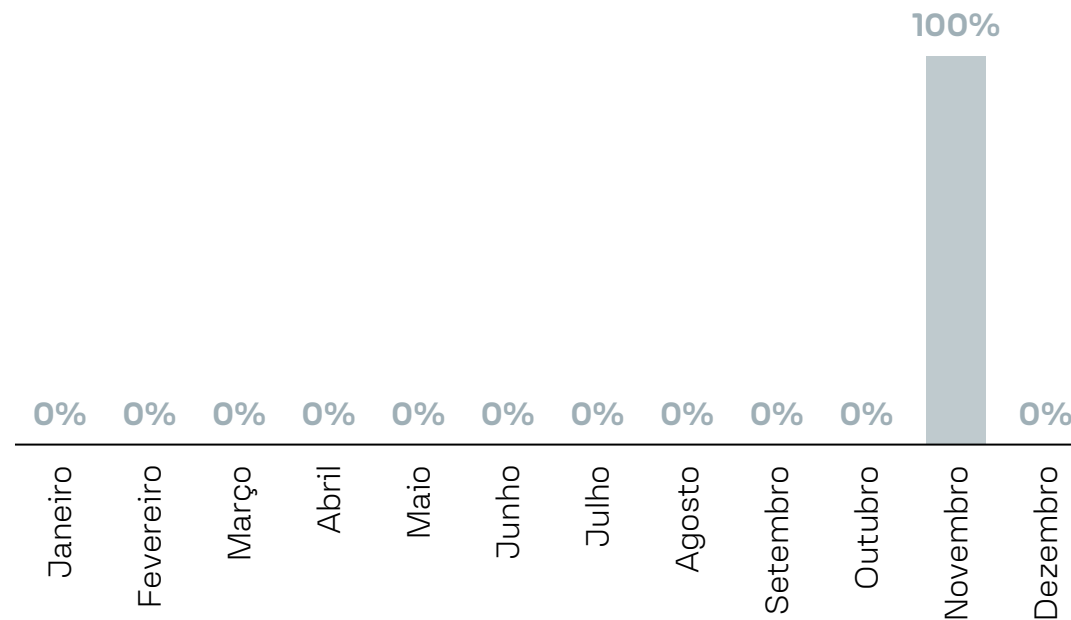
# Contratos de Locação

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



**100%** IGPM

MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



**100%** CONTRATOS TÍPICOS

# Green Towers

---

**75.547 m<sup>2</sup>** de ABL

---

**3 Torres**

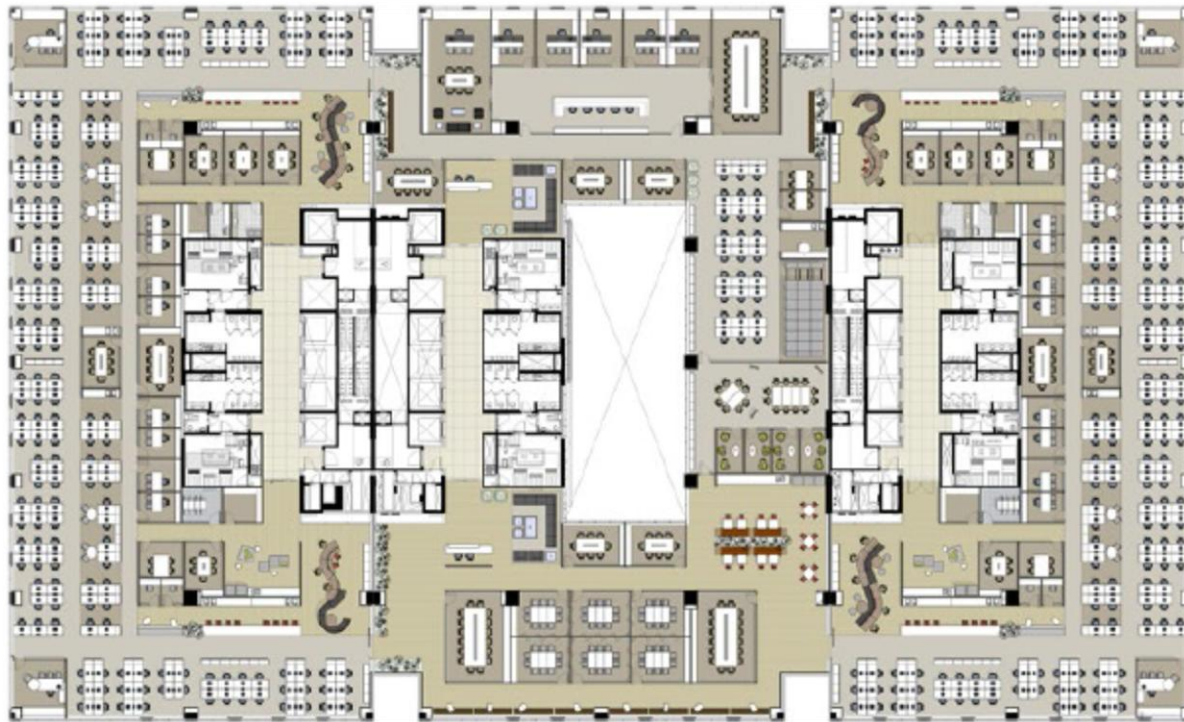
**39 elevadores**

**Heliponto**

**Vidro laminado  
termoacústico**







# Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). 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 TIVIO CAPITAL. 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. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais 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.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. 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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

**SAC: 0800 704 8383**

Atendimento 24 horas Ouvidoria:

**0800 727 9933**

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300  
7º andar | Vila Olímpia  
CEP 04538-132 | São Paulo

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)