

www.pwc.com.br

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ nº 23.740.527/0001-58)

***(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)***

Demonstrações financeiras em

31 de dezembro de 2024

e relatório do auditor independente





Relatório do auditor independente sobre as demonstrações financeiras

Aos Cotistas e a Administradora
Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo"), que compreendem balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa (método direto) para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

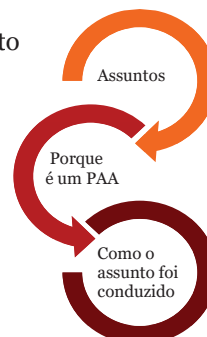
Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.





Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Porque é um PAA

Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria

Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(e) e 5)

O Fundo possui investimentos, substancialmente, representados por propriedades para investimento registradas ao valor justo.

A mensuração do valor justo das propriedades para investimento são obtidas com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado.

Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foram consideradas área de foco em nossa auditoria.

Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento.

Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo.

Com o auxílio dos nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado.

Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração na do mensuração valor justo desses investimentos do Fundo são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações financeiras

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações financeiras do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

São Paulo, 28 de março de 2025

A handwritten signature in black ink that reads "PricewaterhouseCoopers".

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP000160/O-5

DocuSigned by
PricewaterhouseCoopers
Attestado por WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 31858037899
CPF: 31858037899
Certificado de Autenticidade: 28 March 2025 | 14:13 BRT
O: ICP-Brasil, OU: Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Email: AC SERASA RFB v3

ICP-Brasil
Willian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

CONFIDENCIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58
Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

BALANÇO PATRIMONIAL

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Valores em Milhares de Reais

ATIVO	31/12/2024	% PL	31/12/2023	% PL
CIRCULANTE	30.996	2,60	25.863	2,13
De natureza não imobiliária				
Títulos e valores mobiliários	21.209	1,78	15.534	1,28
Cotas de fundos de investimento	21.209	1,78	15.534	1,28
Outras Rendas a Receber	9.787	0,82	10.329	0,85
Aluguéis e receber	9.770	0,82	10.312	0,85
Demais valores a receber	17	0,00	17	0,00
NÃO CIRCULANTE	1.172.745	98,29	1.197.358	98,70
Propriedades para investimento	1.172.745	98,29	1.197.358	98,70
Imóveis para renda	1.172.745	98,29	1.197.358	98,70
TOTAL DO ATIVO	1.203.741	100,89	1.223.221	100,84
PASSIVO				
CIRCULANTE	10.590	0,89	10.132	0,84
Encargos a Pagar	10.590	0,89	10.132	0,84
Taxa de administração	176	0,01	196	0,02
Auditoria e custódia	107	0,01	95	0,01
Rendimentos a distribuir	10.124	0,85	9.638	0,79
Taxa de consultoria Imobiliária	176	0,01	196	0,02
Despesas diversas	7	0,00	7	0,00
TOTAL DO PASSIVO	10.590	0,89	10.132	0,84
PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.193.151	100,00	1.213.089	100,00
Cotas integralizadas	788.885	66,12	788.885	65,03
Distribuição de resultados	(665.554)	(55,78)	(551.313)	(45,45)
Lucros (Prejuízos) acumulados	1.069.820	89,66	975.517	80,42
TOTAL DO PASSIVO e PATRIMÔNIO LÍQUIDO	1.203.741	100,89	1.223.221	100,84

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CONFIDENCIAL

CONFIDENCIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DO RESULTADO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO	31/12/2024	31/12/2023
Propriedades para Investimento	99.101	195.846
Ajuste ao valor justo	(24.613)	70.848
Receitas de Aluguéis	123.714	124.998
<u>Resultado Líquido de Atividades Imobiliárias</u>	<u>99.101</u>	<u>195.846</u>
Outros Ativos Financeiros	1.658	1.561
Rendas de Aplicação em Fundos de Investimentos	1.658	1.561
Outras Despesas	(6.456)	(6.969)
Taxa de administração	(2.447)	(2.359)
Despesas com auditoria e custódia	(233)	(124)
Taxa de fiscalização da CVM	(51)	(50)
Despesa de condomínio	(924)	(1.677)
Taxa de consultoria Imobiliária	(2.447)	(2.370)
Despesa de cartório	-	(9)
Despesas de avaliação	(7)	(65)
Outras despesas	(347)	(315)
RESULTADO DO EXERCÍCIO	<u>94.303</u>	<u>190.438</u>
Quantidade de cotas	12.000.000	12.000.000
Resultado por cota (em reais)	<u>7,8586</u>	<u>15,8698</u>

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CONFIDENCIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	Cotas integralizadas	Distribuição de resultados	Lucros acumulados	Total
Saldos em 31 de dezembro de 2022	788.885	(437.553)	785.079	1.136.411
Resultado do exercício	-	-	190.438	190.438
Distribuição de resultado no exercício	-	(113.760)	-	(113.760)
Saldos em 31 de dezembro de 2023	788.885	(551.313)	975.517	1.213.089
Resultado do exercício	-	-	94.303	94.303
Distribuição de resultado no exercício	-	(114.241)	-	(114.241)
Saldos em 31 de dezembro de 2024	788.885	(665.554)	1.069.820	1.193.151

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

CONFIDENCIAL

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

CNPJ nº 23.740.527/0001-58

Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA (MÉTODO DIRETO)

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Valores em Milhares de Reais

	31/12/2024	31/12/2023
Fluxo de caixa das atividades operacionais		
Recebimento de aluguéis	124.256	123.738
Pagamento de auditoria e custódia	(221)	(95)
Pagamento de consultoria	(2.467)	(2.439)
Pagamento de cartório	-	(9)
Pagamento de despesa com condomínio	(924)	(1.677)
Pagamento de taxa de administração	(2.467)	(2.362)
Pagamento de taxa da CVM	(51)	(51)
Pagamento de serviços de avaliação	(7)	-
Pagamento de outros serviços	(347)	(308)
Caixa líquido proveniente das atividades operacionais	117.772	116.797
Fluxo de caixa das atividades de investimento		
Aplicação e resgate de cotas de fundos de investimento	(4.017)	(3.053)
Caixa líquido proveniente das atividades de investimento	(4.017)	(3.053)
Fluxo de caixa das atividades de financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(113.755)	(113.744)
Caixa líquido proveniente das atividades de financiamento	(113.755)	(113.744)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	-
Caixa e equivalente de caixa no Início do exercício	-	-
Caixa e equivalente de caixa no final do exercício	-	-

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

1. Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers ("Fundo") iniciou suas atividades em 13 de julho de 2017, sob a forma de condomínio fechado com prazo de duração indeterminado e efetuou sua primeira integralização de cotas nessa mesma data.

O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas rentabilidade por meio da busca de renda decorrente da exploração dos ativos alvo e também por meio da obtenção de ganho de capital decorrente da negociação dos ativos alvo.

O Fundo é destinado a pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que tenham interesse em investimentos de longo prazo em ativos imobiliários. Não há limitação no público alvo do Fundo.

O Fundo está sujeito a risco de perda substancial de seu patrimônio líquido em caso de eventos que acarretem o não pagamento dos ativos integrantes da sua carteira e/ou dos ativos que compõem a carteira dos fundos de investimento nos quais o Fundo aplica, inclusive por força de intervenção, liquidação, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores de tais ativos.

A gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo é exercida pela Administradora.

As aplicações realizadas pelos cotistas no Fundo não contam com a garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos (FGC), podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Não obstante a diligência da Administradora no gerenciamento dos recursos do Fundo, a política de investimento coloca em risco o patrimônio deste, pelas características dos papéis que o compõem, os quais se sujeitam às oscilações do mercado e aos riscos de crédito inerentes a tais investimentos, podendo, inclusive, ocorrer perda do capital investido.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

O Fundo possui suas cotas negociadas em bolsa de valores sob o código GTWR11. As cotas apresentaram os seguintes preços de fechamento no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023:

GTWR11 (Valores expressos em reais)	2024	2023
Janeiro	87,95	74,35
Fevereiro	85,83	74,34
Março	84,30	74,56
Abril	83,63	79,99
Maio	84,00	79,90

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Junho	84,25	80,49
Julho	82,63	83,99
Agosto	82,38	86,99
Setembro	78,70	83,99
Outubro	75,01	81,00
Novembro	72,70	82,29
Dezembro	71,47	87,09

2. Base para apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente na Resolução CVM nº 175/22 e Instrução CVM nº 516/11 edemais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC) devidamente aprovados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

Na elaboração dessas demonstrações financeiras, foram utilizados premissas e julgamentos na determinação do valor e registro de estimativas contábeis, como avaliação dos investimentos. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 28 de março de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3. Resumo das principais práticas contábeis e critérios de apuração

A elaboração das demonstrações financeiras exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

a) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data baseado Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

b) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras em operações compromissadas, cujo vencimento das operações na data efetiva da aplicação é igual ou inferior a 90 dias e apresentam risco insignificante de mudança de valor justo, que são utilizados pelo Fundo para gerenciamento de seus compromissos de curto prazo.

c) Classificação instrumentos financeiros

I. Data de reconhecimento

Todos os ativos e passivos financeiros são inicialmente reconhecidos na data de negociação.

II. Reconhecimento inicial de instrumentos financeiros

A classificação dos instrumentos financeiros em seu reconhecimento inicial depende de suas características e do propósito e finalidade pelos quais os instrumentos financeiros foram adquiridos pelo Fundo. Todos os instrumentos financeiros são reconhecidos inicialmente pelo valor justo acrescidos do custo de transação.

III. Classificação dos ativos financeiros para fins de mensuração

Os ativos financeiros são incluídos, para fins de mensuração, em uma das seguintes categorias:

Ativos financeiros para negociação (mensurados ao valor justo por meio do resultado): essa categoria inclui os ativos financeiros adquiridos com o propósito de geração de resultado no curto prazo decorrente de sua negociação

Custo amortizado: ativos financeiros mantidos dentro de um modelo de negócio cujo objetivo seja coletar os fluxos de caixa contratuais, e para os quais os termos contratuais geram, em datas específicas, fluxos de caixa que se referem exclusivamente a pagamentos do principal e dos juros sobre o valor do principal em aberto. São classificadas nessa categoria as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento.

IV. Classificação dos ativos financeiros para fins de apresentação

Os ativos financeiros são classificados por natureza nas seguintes rubricas do balanço patrimonial:

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Disponibilidades: saldos de caixa e depósitos à vista.

Aplicações financeiras: títulos que representam dívida para o emissor, rendem juros e foram emitidos de forma física ou escritural.

Contas a receber: representam as rendas de aluguéis a receber provenientes das propriedades para investimento

d) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

e) Propriedades para investimento

As propriedades para investimento estão demonstradas pelos seus respectivos valores justos, os quais foram obtidos através de laudos de avaliação elaborados por entidades profissionais com qualificação reconhecida e formalmente aprovados pela Administradora do Fundo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

Os gastos com propriedades para investimentos são incorporados ao ativo no momento em que são incorridos e posteriormente ajustados a valor justo no conjunto das propriedades para investimento.

f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações financeiras.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

g) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4. Ativos financeiros

Os ativos financeiros são representados por:

4.1 De natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimentos são registrados pelo valor da aquisição e atualizados, diariamente, pelos respectivos valores das cotas, divulgados pelos respectivos administradores.

As valorizações e as desvalorizações dos investimentos em cotas de fundos de investimento estão apresentadas nas demonstrações do resultado em "Rendas de aplicações em fundos de investimento", pelo seu valor líquido.

Em 31 de dezembro de 2024 e 2023, as cotas de fundos de investimento estão assim demonstradas:

Fundos de Investimentos	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	Valor mercado	Quantidade	Valor mercado
Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI	296.801	21.209	240.821	15.534

Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI

Estão compostos por cotas do Itaú Soberano Referenciado DI Longo Prazo FI, que é administrado pelo Itaú Unibanco S.A. O Fundo tem como objetivo acompanhar a variação do CDI através do investimento de, no mínimo 95% de seus recursos em títulos e em operações atreladas a esse

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

indicador. A carteira do fundo será composta exclusivamente por títulos públicos federais, operações compromissadas lastreadas nestes títulos. O gestor poderá realizar operações com derivativos para fins de proteção. Os investimentos realizados pelo fundo podem estar sujeitos às oscilações decorrentes da variação de preços dos títulos que compõem a carteira.

5. Propriedades para investimento

Em 31 de dezembro de 2024 as propriedades para investimento estavam assim representados:

Descrição	31/12/2023	Ajuste do valor justo	31/12/2024
Condomínio Green Towers Brasília	1.197.358	(24.613)	1.172.745
Total	1.197.358	(24.613)	1.172.745

Descrição:	Condomínio Green Towers Brasília
Participação do Fundo:	85%
Localização:	Setor de Autarquias, Quadra 5, Lote B
Bairro:	Asa Norte
Cidade/UF:	Brasília/DF
Área Construída:	163.078,86 m²
Área Locável:	86.571,86 m²
Composição:	3 torres de escritórios
Andares:	18 andares
Subsolos:	5 subsolos
	Praça de alimentação e heliponto

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 todos os imóveis do Fundo possuem contratos de aluguel vigentes.

5.1 Método de determinação do valor justo

O objetivo da avaliação é determinar o valor de mercado de compra e venda para atingimento às exigências da Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 que dispõe sobre a elaboração e divulgação das demonstrações financeiras, dando diretrizes quanto aos procedimentos de mensuração do valor justo para monitoramento de valores contábeis registrados.

Os valores justos são baseados em valores de mercado, e refletem o valor estimado pelo qual uma propriedade poderia ser negociada na data de avaliação entre partes conhecedoras e interessadas em uma transação sob condições normais de mercado. Na ausência de preços correntes no mercado ativo, as avaliações são preparadas através da consideração do valor dos fluxos de caixa descontados estimados dos aluguéis das propriedades para investimento. A taxa de desconto que reflita determinados riscos inerentes é então aplicada nos fluxos de caixa anuais líquidos para chegar à avaliação da propriedade.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Em 31 de dezembro de 2024, o valor justo dos imóveis estavam suportados por laudos de avaliação, elaborados pela CBRE Consultoria do Brasil Ltda. ("CBRE"), que é uma empresa nacional, fundada em 1979 e possui uma das maiores plataformas de negócios do país e da América Latina. A CBRE é líder de mercado em serviços imobiliários, no Brasil e mundialmente.

A CBRE realizou a avaliação dos imóveis com o objetivo de determinar seus valores de mercado, por meio dos laudos de avaliação que se baseiam em metodologias usuais de avaliação de ativos, notadamente o Método da Renda – Fluxo de Caixa Descontado, projetando a receita de aluguel atual, com base no desempenho atual e histórico, por um período de 10 anos, considerando taxas de crescimento apropriadas e os eventos do contrato (reajustes, revisões e renovações). Os fluxos de caixa foram trazidos a valor presente a uma taxa de desconto de 9,5% a.a. e taxa de capitalização de 9% a.a.

Em 31 de dezembro de 2023, o valor justo dos imóveis estavam suportados por laudos de avaliação, elaborados pela Binswanger Brazil – Consultoria Imobiliária ("Avaliadora"), empresa de avaliação externa e independente, tendo apropriada qualificação profissional reconhecida e experiência na região e no tipo de propriedade que está sendo avaliada. O laudo de avaliação envolveu vistoria ao local, contatos, levantamento de dados e cálculos realizados na data-base de dezembro de 2023. O valor de mercado de venda foi mensurado através do método da capitalização da renda (fluxo de caixa), no qual o valor do imóvel é obtido com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, tendo como aspectos fundamentais, a determinação do período de capitalização, taxa de capitalização de 9,25% a.a. e a taxa de desconto de 9,50% a.a. considerando cenários viáveis e a taxa de desconto utilizada.

6. Receita de aluguéis

As propriedades para investimento possuem como locatário o Banco do Brasil S.A, cujo aluguel é pago de acordo com o valor contratual mensal, corrigido pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o total das receitas com aluguéis no montante de R\$ 123.714 (2023 - R\$ 124.998), está apresentada na demonstração de resultado do exercício em "Propriedades para Investimento - Receita de aluguéis" e aluguéis a receber totalizados em R\$ 9.770 (2023 - R\$ 10.312). Os imóveis estão locados e sem inadimplência de aluguel.

7. Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração:

Nível 1 - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.

Nível 2 - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.

Nível 3 - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	31/12/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	21.209	-	21.209
Propriedades para investimento	-	-	1.172.745	1.172.745
Total do ativo	-	21.209	1.172.745	1.193.954

Ativos	31/12/2023			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de Investimento Renda Fixa	-	15.534	-	15.534
Propriedades para investimento	-	-	1.197.358	1.197.358
Total do ativo	-	15.534	1.197.358	1.212.892

8. Instrumentos financeiros derivativos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023 o Fundo não realizou operações envolvendo instrumentos financeiros derivativos, bem como não possui qualquer posição com derivativos em aberto.

9. Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Risco de Mercado. Risco de mercado é o risco derivado da variação nos preços dos ativos dos fundos. Tal risco é monitorado diariamente, com base na posição de fechamento de cada Fundo.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

As medidas utilizadas para monitorar e controlar o risco dos fundos são VaR (Value at Risk) e cenários de estresse. Tais medidas são ideais na análise de risco de curto prazo, em especial para ativos líquidos, e por isso são indicadas para carteiras de fundos de investimento e Tesouraria de bancos.

Risco de Crédito. Risco de crédito é aquele em que se pode incorrer em perdas patrimoniais ou de principal ocasionada pela dificuldade de uma contraparte honrar seus compromissos.

A análise consiste, em geral, na avaliação da capacidade de pagamento do devedor, estrutura da operação e suas garantias, remuneração do ativo, fluxo previsto de amortização dos ativos, fluxo previsto de recebíveis, lastro dos ativos, instrumentos legais, parâmetros de classificação de risco, se houver, e outros riscos envolvidos na respectiva aquisição.

Risco de Liquidez. Risco de liquidez é aquele em que se pode ter dificuldades de caixa para honrar compromissos assumidos, tais como resgates de investimentos, ou ainda incorrer em prejuízos ao ter de liquidar posições em ativos de liquidez reduzida, através de impacto direto e relevante no preço do ativo, ou não conseguir gerar caixa com a venda de determinado ativo sem mercado para o Fundo.

O monitoramento do caixa de cada fundo é realizado pelo sistema proprietário da Administradora, que controla todo fluxo de caixa dos fundos, vencimentos dos ativos, e necessidades de caixa (via relação aplicação x resgate de cotistas). É através deste mesmo sistema que é feita a zeragem dos caixas, de forma a maximizar o retorno do mesmo.

A liquidez dos ativos financeiros negociados é monitorada pela equipe de Risco da Administradora, diariamente, utilizando critérios diferenciados para cada tipo de mercado e ativo. Tal análise leva em conta as posições dos ativos em cada fundo e em termos consolidados para a Administradora, ou seja, determinados ativos podem não apresentar risco de liquidez por sua posição em um único fundo, mas sim se considerarmos as posições em todos os fundos administrados pela Administradora.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

10. Rentabilidade do Fundo

O patrimônio líquido médio, o valor da cota e a rentabilidade do Fundo, são demonstrados como segue abaixo:

Exercício findo em	Patrimônio líquido médio	Valor da cota	Resultado por cota	Quantidade média de cotas integralizadas	Rentabilidade do Fundo (%)(*)
31/12/2024	1.219.719	99,43	7,86	12.000.000	-1,64%
31/12/2023	1.145.378	101,09	15,87	12.000.000	6,75%

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

(*) A rentabilidade apresentada considera o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11. Política de distribuição dos resultados

O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pelo administrador tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pelo Administrador.

Farão jus aos resultados do Fundo os Investidores titulares de cotas no último dia do mês imediatamente anterior ao do pagamento dos resultados, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo custodiante responsável pela escrituração das cotas.

Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos de investimento e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

O saldo de rendimentos a distribuir foi calculado como segue:

	2024	2023
Lucro líquido do exercício	94.303	190.438
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza imobiliária	24.613	(70.848)
Valorização/desvalorização a preço de mercado – ativos de natureza não imobiliária	(1.658)	(1.561)
Variação dos demais ativos e passivos	28	27
Lucro base caixa - art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	117.286	118.056
Distribuição de resultado (*)	114.241	113.760
% do resultado exercício distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	97,40%	96,36%

(*) Em 31 de dezembro de 2024, dos valores destinados à distribuição de resultado, o Fundo possui o montante de R\$ 10.124 (2023 – R\$ 9.638) a pagar, a serem liquidados no mês subsequente.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Exercício	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
dez/24	114.241	12.000.000	9,52
dez/23	113.760	12.000.000	9,48

12. Patrimônio líquido

a) Cotas Integralizadas

	31/12/2024		31/12/2023	
	Quantidade	Valor	Quantidade	Valor
Cotas de investimentos subscritas	12.000.000	788.885	12.000.000	788.885
Cotas de investimentos a integralizar	-	-	-	-
Cotas de investimentos integralizadas	12.000.000	788.885	12.000.000	788.885
Valor por cota (valor expresso em reais)	99,43		101,09	

b) Emissão de novas cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e, se for o caso, após a obtenção da autorização da CVM. A deliberação da emissão de novas cotas do Fundo deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição de tais cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou emissão de novas cotas.

c) Amortização de Cotas

De acordo com o regulamento vigente, o Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas para redução do patrimônio e implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, o Fundo não realizou amortização de cotas.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

13. Remuneração da administração

Pela prestação de serviços de gestão, administração, custódia, controladoria e escrituração ao Fundo, a Administradora receberá, uma taxa de administração equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das Cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a taxa de administração terá um mínimo mensal de R\$ 62,5 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Administração será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de administração totalizou R\$ 2.447 (2023 - R\$ 2.359).

14. Consultoria imobiliária

A Administradora, contratou a TS Consultoria Imobiliária Ltda., para que esta preste serviços de consultoria de investimentos.

Pela prestação dos serviços de consultoria imobiliária ao Fundo, o Consultor Imobiliário fará jus ao recebimento de uma Taxa de Consultoria Imobiliária equivalente a 0,25% a.a. (vinte e cinco centésimos por cento ao ano), sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo; em ambas as situações, a Taxa de Consultoria Imobiliária terá um mínimo mensal de R\$ 62,5 (sessenta e dois mil e quinhentos reais) atualizado, anualmente, a contar do dia 31 de outubro de 2019, pela variação positiva do IPCA/IBGE.

A Taxa de Consultoria Imobiliária será apropriada diariamente adotando-se o critério “pro-rata” dias úteis do ano em vigor, considerado um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, e cobradas, mensalmente, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, a taxa de consultoria imobiliária totalizou R\$ 2.447 (2023 - R\$ 2.358).

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

15. Serviços de gestão, custódia e tesouraria

Os serviços de liquidação, custódia, tesouraria, controle de ativos, cálculo da cota, bem como a execução dos procedimentos contábeis para o Fundo, incluindo o controle consolidado da totalidade das cotas escriturais de fundos de investimento, a gestão da carteira, distribuição de cotas e o controle das posições dos condôminos, relativas às movimentações de aplicação e resgate de cotas pelos cotistas, identificados em contas individuais, nas modalidades definidas na legislação em vigor são realizados pela Administradora do Fundo, Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

16. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos debitados do Fundo e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do exercício são os seguintes:

Despesas e encargos do Fundo	2024		2023	
	Valor	% sobre o PL médio	Valor	% sobre o PL médio
Patrimônio líquido médio	1.219.719		1.145.378	
Taxa de administração	2.447	0,20%	2.359	0,19%
Despesas com auditoria e custódia	233	0,02%	124	0,01%
Taxa de fiscalização da CVM	51	0,00%	50	0,00%
Despesa de condomínio	924	0,08%	1.677	0,14%
Taxa de consultoria Imobiliária	2.447	0,20%	2.370	0,19%
Despesa de cartório	-	0,00%	9	0,00%
Despesas de avaliação	7	0,00%	65	0,01%
Outras despesas	347	0,03%	315	0,03%
Total	6.456	0,53%	6.969	0,57%

17. Tributação

Os rendimentos e os ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos de Imposto de Operações Financeiras - IOF e de Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF, exceto àqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que estão sujeitos ao IRRF e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos de cotistas, que estão sujeitos à incidência do IRRF à alíquota de 20%.

De acordo com artigo nº 32 da referida Instrução Normativa, os rendimentos distribuídos pelos fundos de investimento imobiliário, cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado ficam isentos de imposto de renda recolhidos

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

na fonte e declaração de ajuste anual das pessoas físicas, limitadas pelos dispositivos da legislação em vigor.

Complementarmente, de acordo com o artigo 68 da Instrução Normativa RFB 1.585/15, os rendimentos de cotas detidas por cotistas localizados em paraíso fiscal são tributados em 10% e para cotistas não residentes em paraíso fiscal em 15%.

18. Outros serviços prestados pelos auditores independentes

Registre-se que a Administradora, no exercício, não contratou nem teve serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados aos fundos de investimento por ele administrados que não aos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, quais sejam, o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19. Demandas judiciais

No exercício não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer destes contra a Administração do Fundo.

20. Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora. Adicionalmente, a Administradora mantém serviço de atendimento aos cotistas em suas dependências.

21. Partes relacionadas

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024 e 2023, foram pagos a Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. os montantes de taxa de administração divulgados na nota explicativa nº 13.

22. Alterações Estatutárias

Durante os exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e 2023, não ocorreram alterações estatutárias.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

(CNPJ: 23.740.527/0001-58)

(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras

31 de dezembro de 2024 e 2023

(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

23. Outras Informações

Informações da Administradora

Conforme o Comunicado ao Mercado divulgado em 01 de março de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98 ("BV Asset"), informou aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado que foi aprovada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica e Banco Central do Brasil a parceria estratégica entre o Banco Votorantim S.A. ("Banco BV") e o Banco Bradesco S.A. ("Banco Bradesco") para criação de uma gestora de investimentos independentes, por meio da qual 51% do capital da BV Asset será adquirido pelo Bradesco.

Conforme o Fato Relevante divulgado em 22 de junho de 2023, a BV Distribuidora de Títulos e Valores S.A., inscrita no CNPJ/ME sob nº 03.384.738/0001-98, vem informar aos cotistas dos fundos por ela administrados e ao mercado, em continuidade ao Fato Relevante de 24 de agosto de 2022 e comunicado ao mercado de 01 de março de 2023, sobre a parceria estratégica entre o Banco BV e o Banco Bradesco. Em 11 de dezembro de 2023, o Banco Central do Brasil autorizou a mudança da denominação social BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

O Instrumento Particular de Alteração e Consolidação de Contrato Social da Administradora datado em 08 de novembro de 2023, deliberou a partir de 09 de novembro de 2023 a designação do Gustavo Sami Barroso Istamati ("Novo Diretor") para o cargo de Diretor Executivo. O Novo Diretor foi homologado pelo Banco Central do Brasil – BACEN e pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM nos dias 9 de novembro de 2023 e 9 de janeiro de 2024, respectivamente.

Nova regulamentação de fundos de investimento

No dia 23 de dezembro de 2022 foi divulgado pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a Resolução CVM nº 175 que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos de investimento, a nova resolução revoga, dentre outras, a Instrução CVM nº 472.

A Resolução CVM nº 175, alterada pela Resolução CVM nº 181, entrou em vigor em 2 de outubro de 2023. Os fundos de investimento que estejam em funcionamento na data de início da vigência da norma devem adaptar-se integralmente às disposições desta Resolução até 31 de dezembro de 2024. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação para 30 de junho de 2025.

Desta forma, considerando esse prazo, o Fundo ainda não se adaptou à nova Resolução. A Administradora está acompanhando todas as modificações e adequações necessárias ao Fundo para que a norma seja adotada dentro do prazo regulatório.

Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers
(CNPJ: 23.740.527/0001-58)
(Administrado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Notas explicativas às demonstrações financeiras
31 de dezembro de 2024 e 2023
(Em milhares de reais, exceto quando indicado e pelo valor unitário das cotas)

23. Eventos Subsequentes

Conforme comunicado aos cotistas e ao mercado divulgado em 06 de março de 2025, foi realizada a contratação do Banco Bradesco S.A, inscrito no CNPJ/MF sob nº 60.746.948/0001-12, para a prestação de serviços de Escrituração de Valores Mobiliários do Fundo a partir desta data.

* * *

Gustavo Sami Barroso Istamati
Diretor

Antonio Tadeu Alves de Oliveira
Contador CRC SP-337647/O-4

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 32B06760-D6D4-4838-93DE-0FBDB75D54C9
Assunto: Complete with Docusign: FUNDOEINVESTIMOBGREENTOWERS24.DEZ (1).pdf
LoS / Área: Assurance (Audit, CMAAS)
Tipo de Documento: Relatórios ou Deliverables
Envelope fonte:
Documentar páginas: 25
Assinaturas: 1
Certificar páginas: 2
Rubrica: 0
Assinatura guiada: Ativado
Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado
Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Status: Concluído

Remetente do envelope:
Alexandra de Sousa Lyrio
Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3732, 16º e 17º andares, Edifício Adalmino Dellape Baptista B32, Itai São Paulo, São Paulo 04538-132
alexandra.lyrio@pwc.com
Endereço IP: 134.238.160.202

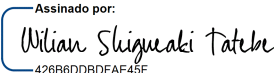
Rastreamento de registros

Status: Original 28 de março de 2025 12:25	Portador: Alexandra de Sousa Lyrio alexandra.lyrio@pwc.com	Local: DocuSign
Status: Original 28 de março de 2025 14:13	Portador: CEDOC Brasil BR_Sao-Paulo-Arquivo-Atendimento-Team@pwc.com	Local: DocuSign

Eventos do signatário

Wilian Shigueaki Tatebe
wilian.shigueaki@pwc.com
PwC
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital
Detalhes do provedor de assinatura:
Tipo de assinatura: ICP Smart Card
Emissor da assinatura: AC SERASA RFB v5
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Assinatura

Assinado por:

426B6DDBDFAE45F...
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado
Usando endereço IP: 201.56.5.228

Registro de hora e data

Enviado: 28 de março de 2025 | 12:28
Visualizado: 28 de março de 2025 | 14:11
Assinado: 28 de março de 2025 | 14:13

Eventos do signatário presencial

Assinatura

Registro de hora e data

Eventos de entrega do editor

Status

Registro de hora e data

Evento de entrega do agente

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega intermediários

Status

Registro de hora e data

Eventos de entrega certificados

Status

Registro de hora e data

Eventos de cópia

Status

Registro de hora e data

Alexandra de Sousa Lyrio
alexandra.lyrio@pwc.com
PwC BR
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:
Não oferecido através da Docusign

Lucas Weyne
lucas.weyne@pwc.com
Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Copiado

Copiado

Enviado: 28 de março de 2025 | 14:13
Visualizado: 28 de março de 2025 | 14:13
Assinado: 28 de março de 2025 | 14:13

Enviado: 28 de março de 2025 | 14:13
Visualizado: 28 de março de 2025 | 14:27

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
------------------	--------	-------------------------

Não oferecido através da DocuSign

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	28 de março de 2025 12:28
Entrega certificada	Segurança verificada	28 de março de 2025 14:11
Assinatura concluída	Segurança verificada	28 de março de 2025 14:13
Concluído	Segurança verificada	28 de março de 2025 14:13

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------