

Green Towers (GTWR11)

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Janeiro 2025



Fundo de Investimento Imobiliário Green Towers

TIVIO
CAPITAL

Ticker: GTWR11 CNPJ: 23.740.527/0001-58

Administrador
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Auditor
PwC

Início de Negociação na B3
24/06/2019

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
12.000.000

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração
0,25% a.a.

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

Taxa de Performance
Não há

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10º dia útil do mês

Objetivo do fundo
O objetivo do Fundo é proporcionar aos cotistas renda mensal por meio de locação das lajes corporativas do empreendimento Green Towers.

O Fundo investiu seu patrimônio na aquisição de 85% da totalidade do empreendimento Green Towers. Os edifícios, localizados na cidade de Brasília, funcionam como sede administrativa do Banco do Brasil.

Relações com Investidores
ri@tivio.com

Site
<https://gtwr11.tivio.com/>

Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota
R\$ 0,83

Dividend Yield Mensal
1,19%

Dividend Yield Anualizado
14,33%

Valuation

Cota Fechamento
R\$ 69,50

Cota Patrimonial
R\$ 99,56

Valor de Mercado
R\$ 0,83 bi

Valor Patrimonial
R\$ 1,19 bi

P/VP
0,70

Valor Patrimonial Médio dos Último 12 Meses
R\$ 1,21 bi

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R\$ 0,70 MM

Número de Negócios no Mês
30.859

Número de Cotistas
37.453

Portfólio

Ativos
1

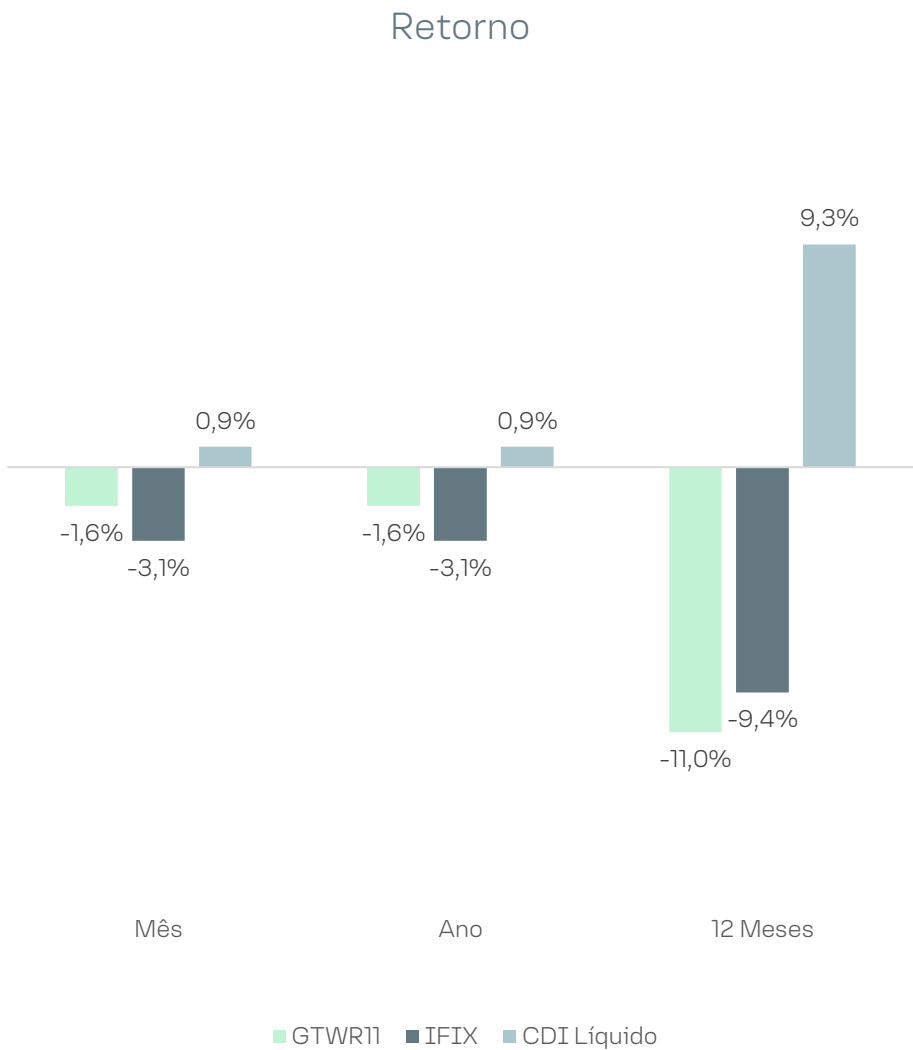
Área Bruta Locável (m²)
64,4 mil

Vacância Física
0,0%

Vacância Financeira
0,0%

Comentário do Gestor

No mês, o resultado do fundo foi de R\$ 0,87/cota, enquanto a distribuição de rendimentos foi de R\$0,83/cota, equivalente a 95,0% do resultado no período. O aumento em relação a 2024 é reflexo do reajuste anual dos alugueis dos imóveis da carteira. O montante distribuído reflete um dividend yield anualizado de 14,33%.

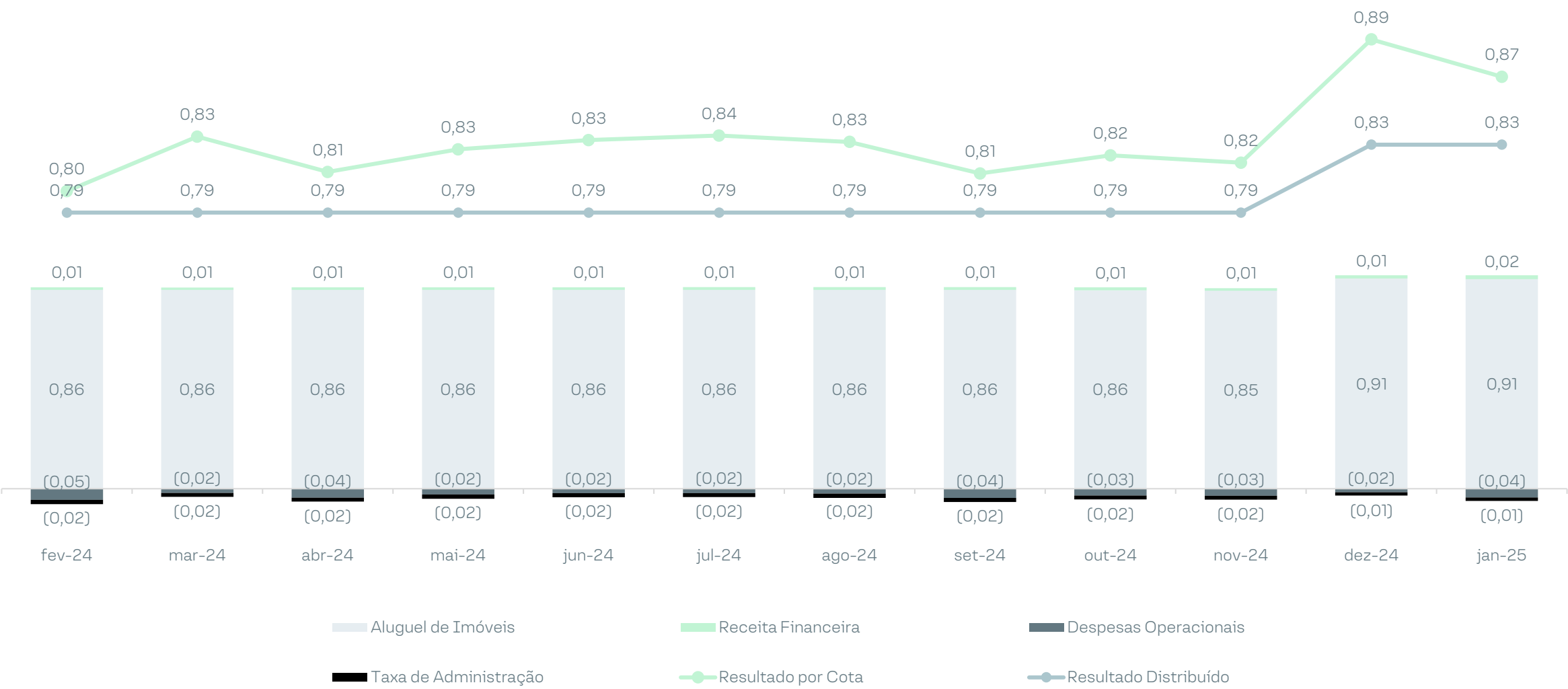


Fonte: Quantum Axis
O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

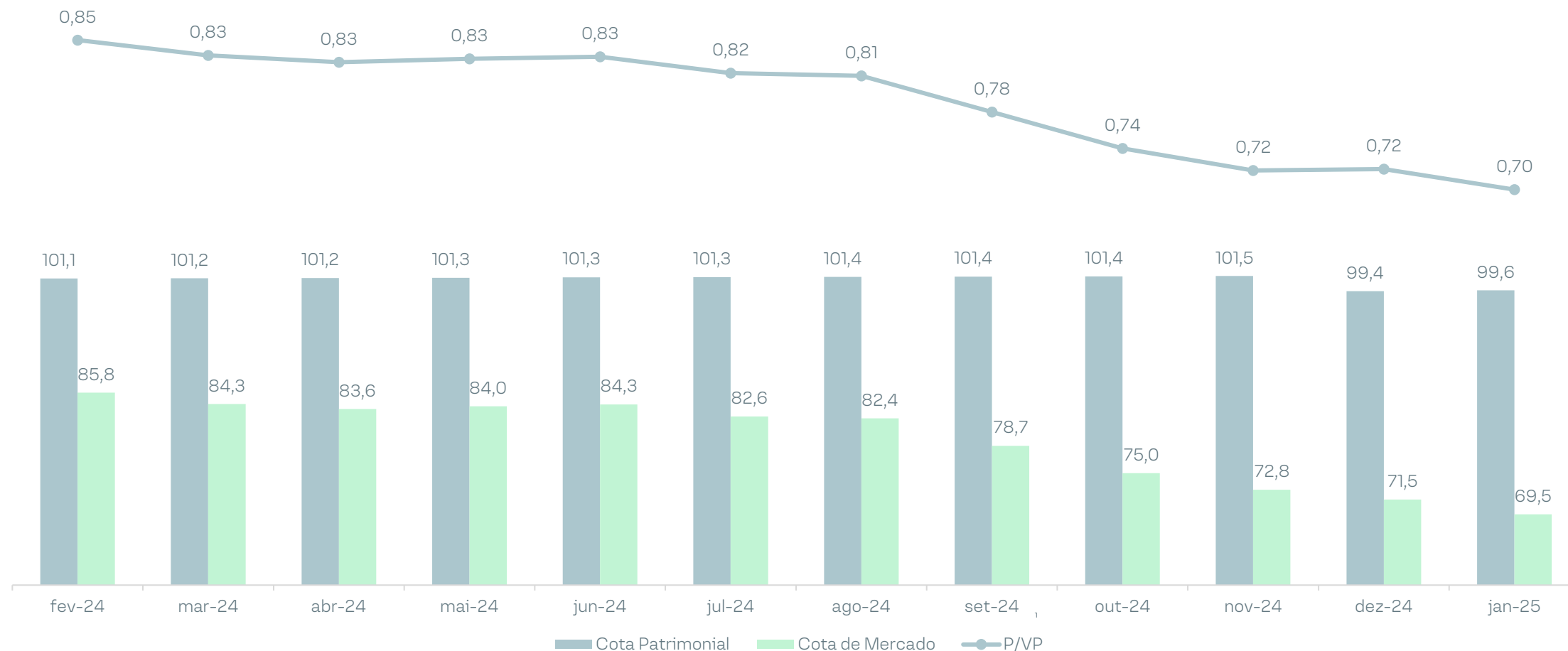
DRE Gerencial

	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	dez-24	jan-25	1S25	12 meses
Receita Total	10.438.190	10.435.605	10.437.996	10.444.973	10.439.956	10.452.911	10.458.286	10.448.506	10.444.587	10.402.640	11.062.972	11.071.888	11.071.888	126.538.509
Receita Imobiliária	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.311.572	10.286.880	10.258.773	10.901.955	10.868.995	10.868.995	124.809.177
Receita Financeira	126.619	124.033	126.424	133.401	128.384	141.340	146.714	136.934	157.708	143.868	161.017	202.893	202.893	1.729.333
Despesas Total	(806.718)	(418.788)	(671.322)	(518.088)	(447.304)	(428.351)	(479.094)	(692.442)	(560.508)	(570.147)	(358.692)	(631.558)	(631.558)	(6.583.011)
Despesas Operacionais	(579.020)	(223.328)	(467.609)	(297.545)	(237.497)	(229.360)	(252.957)	(477.964)	(358.202)	(364.257)	(192.756)	(455.513)	(455.513)	(4.136.008)
Taxa de Administração	(227.698)	(195.460)	(203.713)	(220.543)	(209.807)	(198.990)	(226.137)	(214.477)	(202.306)	(205.890)	(165.936)	(176.045)	(176.045)	(2.447.002)
Resultado	9.631.472	10.016.817	9.766.674	9.926.884	9.992.652	10.024.561	9.979.192	9.756.064	9.884.080	9.832.493	10.704.280	10.440.330	10.440.330	119.955.498
Resultado por Cota	0,80	0,83	0,81	0,83	0,83	0,84	0,83	0,81	0,82	0,82	0,89	0,87	0,87	10,00
Rendimento por Cota	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,79	0,83	0,83	0,83	9,56
Proporção Distribuída	98,4%	94,6%	97,1%	95,5%	94,9%	94,6%	95,0%	97,2%	95,9%	96,4%	93,0%	95,4%	95,4%	95,6%

Composição do Resultado



Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

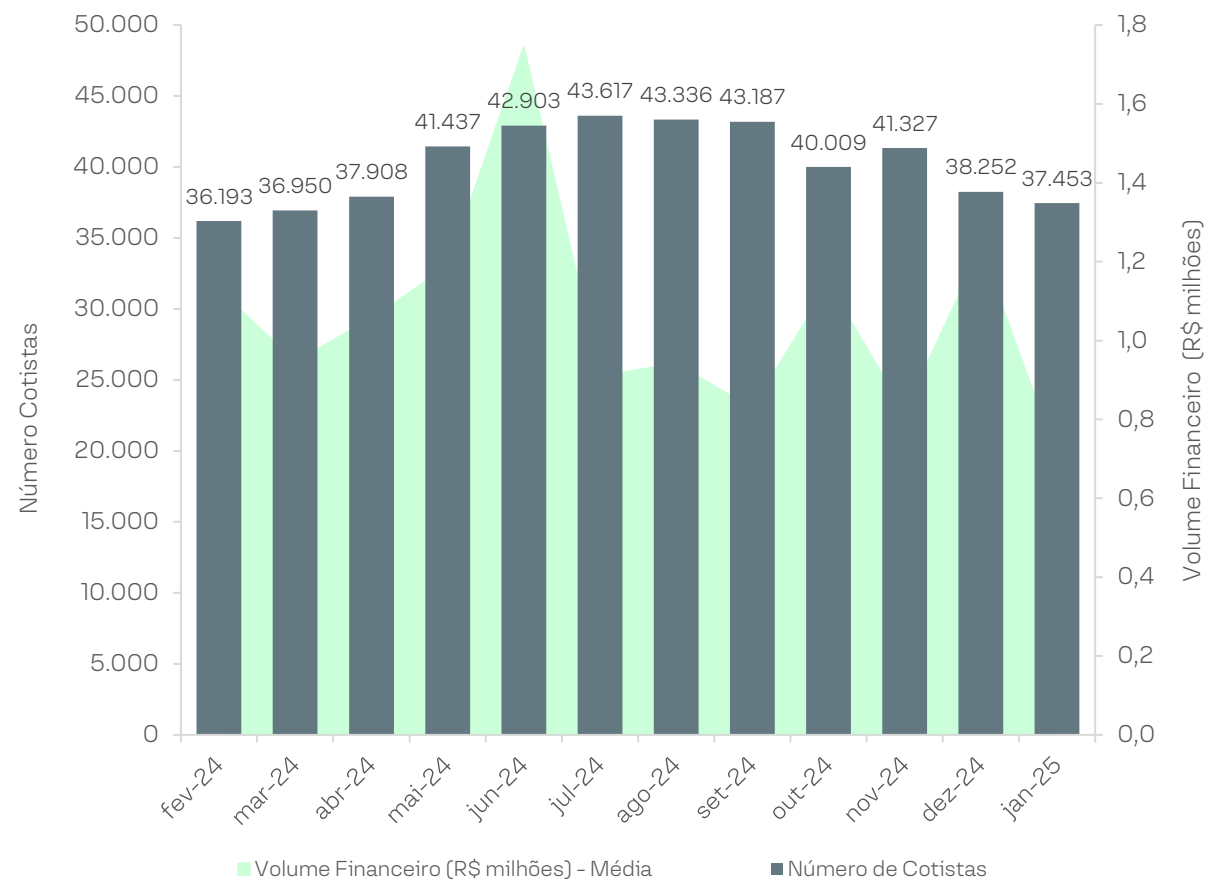


¹ P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial

Mercado Secundário

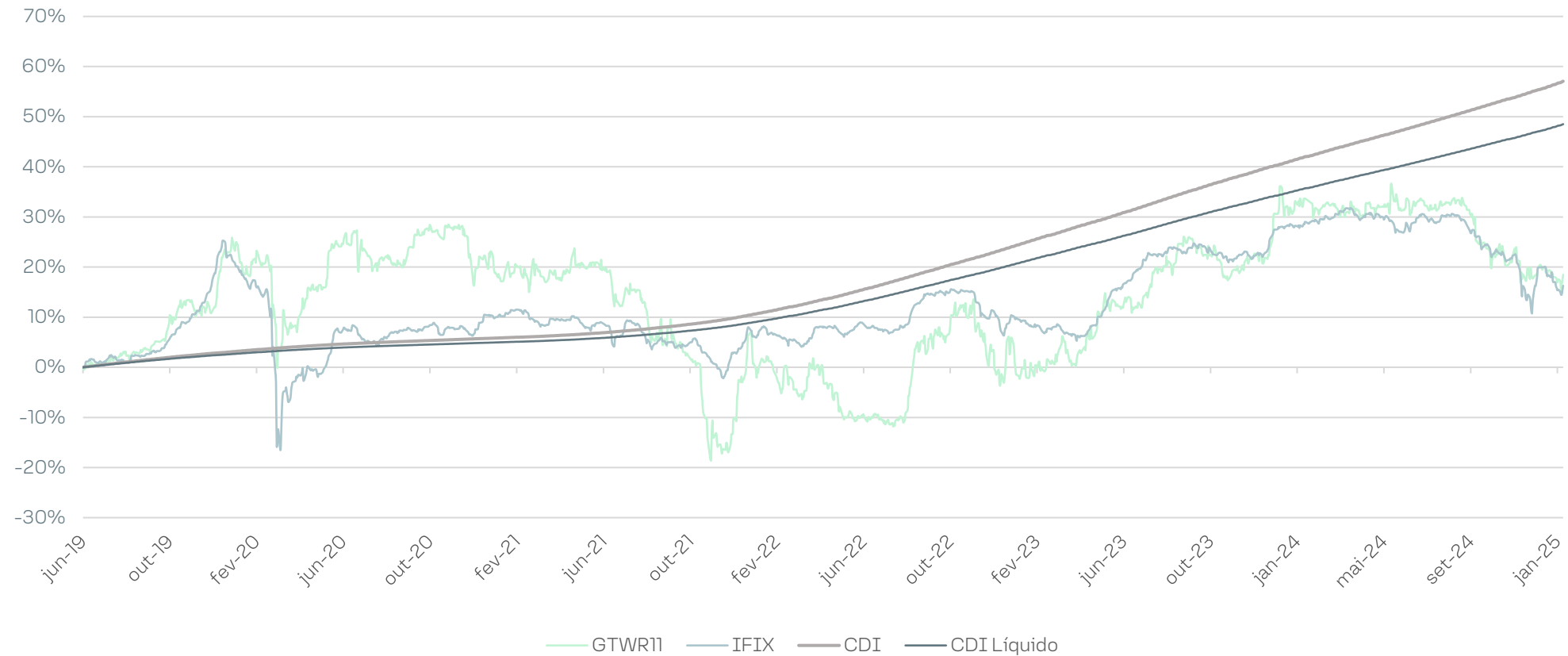
O Fundo encerrou o mês com 37.453 cotistas, uma redução de 2,1% comparado ao mês anterior e aumento de 4,5% frente ao mesmo período do ano anterior.

Já a média diária do volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 0,7M, uma redução de 43,0% em comparação ao mês anterior e de 36,2% em relação ao mesmo período do ano passado.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde início
GTWR11	-1,6%	-1,6%	-11,0%	18,5%
IFIX	-3,1%	-3,1%	-9,4%	16,3%
CDI Líquido	0,9%	0,9%	9,3%	48,5%

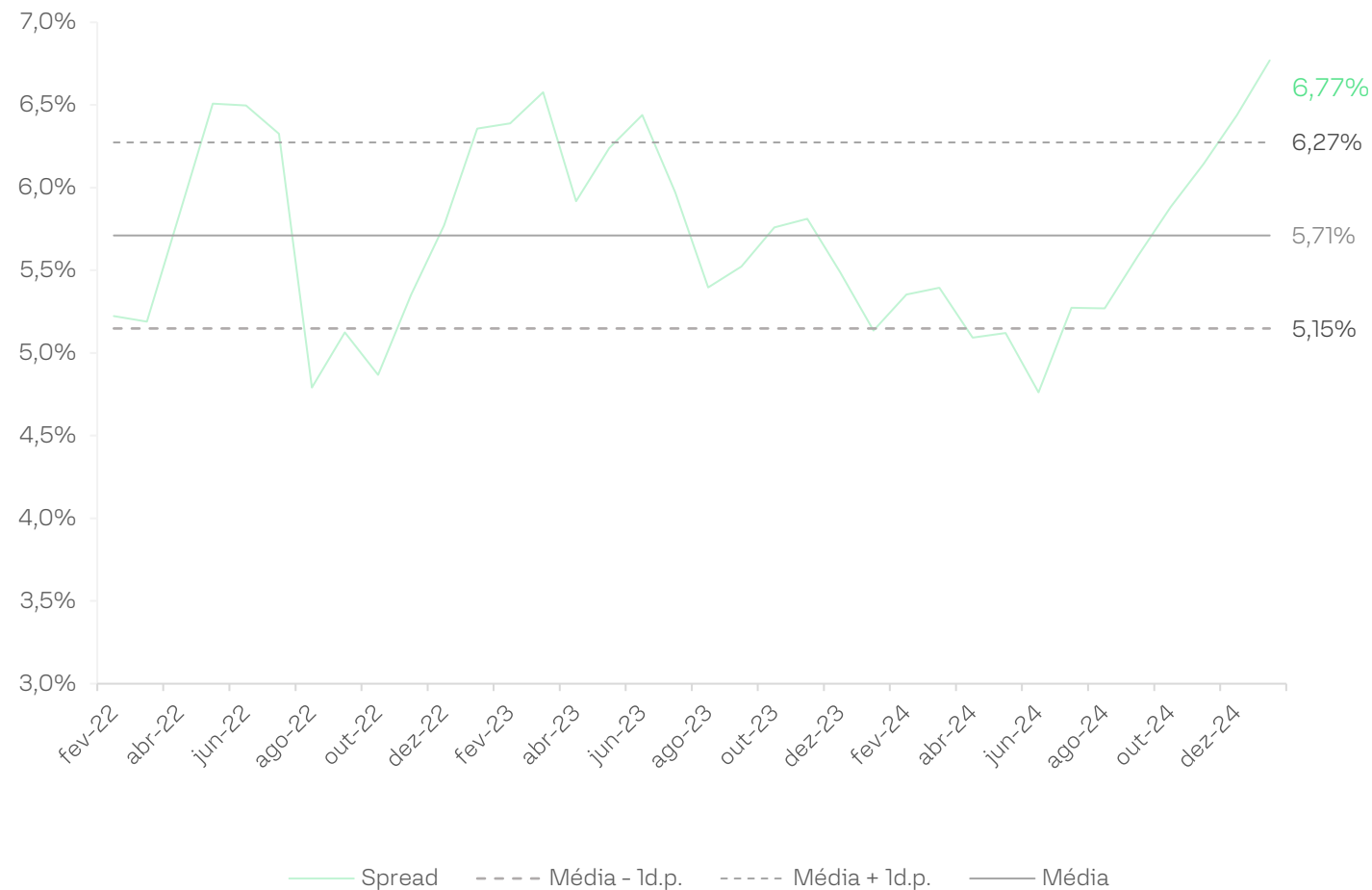


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 14,33% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 6,77%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,71%, o spread está aproximadamente 106 bps acima da média;

O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.

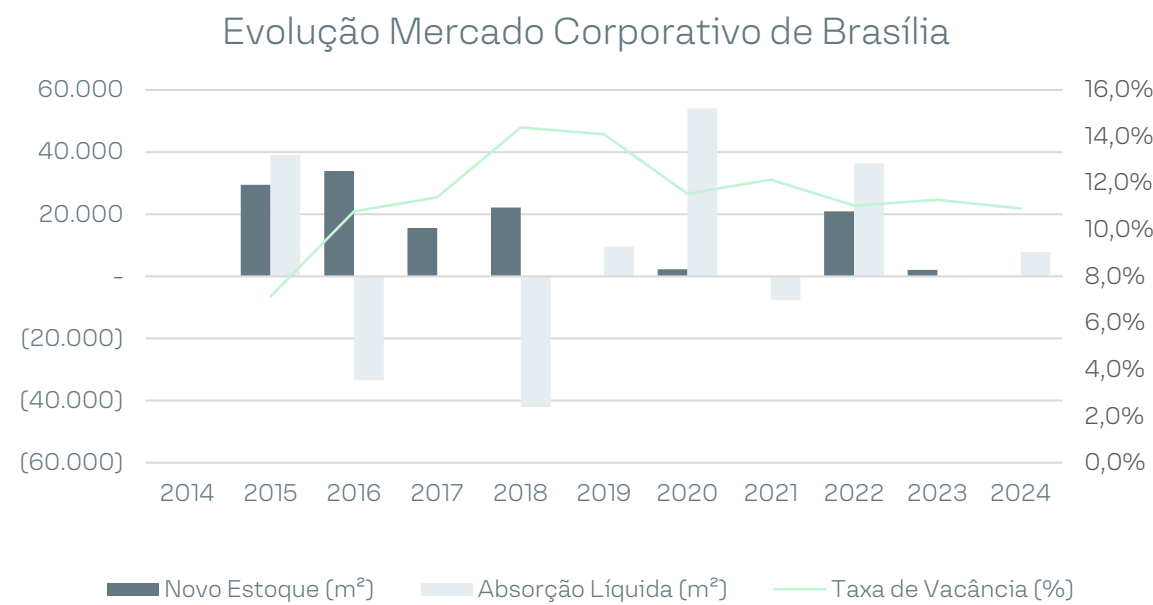
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



Mercado Lajes Corporativas Brasília

O mercado de lajes corporativas prontas para ocupação de Brasília encerrou o ano de 2024 com 233 edifícios prontos, totalizando 2,1 milhões m² de ABL. No acumulado do ano, não tivemos novo estoque e a absorção líquida está positiva em 7,8mil m², refletindo uma diminuição da taxa de vacância de 11,3% em 2023 para 10,9% em 2024.

Os edifícios AAA (classificação do Green Towers) representam 13,7% do estoque total em termos de ABL, encerrando o ano com 5,7% de vacância.



Classe	Área Locável Total (%)	Área Vaga (m²)	Taxa de Vacância (%)
AAA	283.728	16.113	5,7%
AA	236.160	44.745	18,9%
A	398.745	52.886	13,3%
BB	277.129	20.858	7,5%
B	179.009	43.032	24,0%
C	691.881	45.894	6,6%
Total	2.066.653	223.527	10,8%
Média			11,6%

Ed. Green Towers

ABL total
75,8 mil m²

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

Escada de emergência pressurizada com portas
corta-fogo

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

Hidráulica
Reservatório de reuso de água pluvial

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

Ar-condicionado
Central

Certificação
Green Building LEED® Core & Shell Gold



Ed. Green Towers

TIVIO
CAPITAL



Características do Contrato de Locação

Tipo de Contrato
Típico

Vencimento
Out-28

Mês de Reajuste
Novembro

Índice de Reajuste
IGP-M (variação positiva)

Aviso Prévio
180 dias

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

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



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.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PRI Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL