

Fundo de Investimento  
Imobiliário **Green Towers RL**

# GTWR11

## Material de Apoio

ASSEMBLEIA GERAL  
EXTRAORDINÁRIA  
DE COTISTAS



**TIVIO**  
CAPITAL



Nossa gestora de recursos é focada em investimentos alternativos, tendo mais de **R\$27 bi** de ativos sob gestão.

Em 2022, Banco BV e Banco Bradesco firmaram uma parceria estratégica para reposicionar a ex BV asset como uma gestora de recursos independente, focada em ativos alternativos, renomeada como Tivio Capital.

**Ativos  
sob gestão**

**+R\$27 bi**

**Profissionais  
de Investimento**

**+40**

**Anos de  
História**

**25**

**Fundos de  
Investimento  
desde a criação**

**+120**

Temos um modelo de *partnership* para alinhar incentivos e geração de valor de longo-prazo



# Nossos fundos imobiliários contam com mais de **R\$8 bi** de ativos sob gestão

Possuímos fundos patrimoniais com estrutura dedicada para *Wealth Management*, e Fundos Imobiliários com foco em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

**TIVIO**  
CAPITAL

Ativos sob Gestão  
em Estratégias de Imobiliário

**+R\$8 bilhões**

Profissionais com sólida  
experiência em investimento  
e dedicados ao imobiliário

9

Fonte: Tivio Capital.

# Situação Atual

O fundo **GTWR11** nasceu em 2017 com o objetivo de proporcionar renda mensal aos cotistas por meio de locação das lajes corporativas e áreas de conveniência do empreendimento Green Towers em Brasília.

O fundo possui 85% de um único imóvel locado para o Bando do Brasil, com contratos típicos de 5 anos reajustados pelo IGP-M.

Diante do novo momento do fundo se faz necessária a atualização do regulamento, com o objetivo de expandir a política de investimento, permitindo a aquisição de novos ativos além do Ed. Green Towers.



## GTWR11

Características Gerais

**IPO:** 2019

**Setor:** Escritórios Corporativos

**# Ativos:** 1

**ABL<sup>1</sup>:** 64.400 m<sup>2</sup>

**Vacância:** 0,0%

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

**Valor de Mercado:** R\$ 0,94bi

**# Cotistas:** 35.640

**ADTV:** R\$ 0,74 MM

**Div. Yield Anualizado:** 14,24%

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

# Objetivos da Assembleia

Assembleia Geral

**GTWR11**

FII Green Towers - RL

**TIVIO**  
CAPITAL

As alterações propostas refletem 3 objetivos principais para a estratégia futura do Fundo:



## Flexibilidade

Com nova política de investimentos



## Eficiência

Com a substituição do Consultor pelo Gestor



## Modernização

Preparando o Fundo para o crescimento



# Propostas da Assembleia

Assembleia Geral

**GTWR11**

FII Green Towers - RL

**TIVIO**  
CAPITAL

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. 

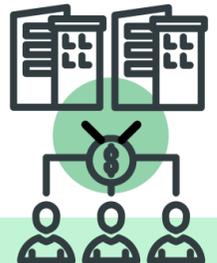
**Política de Investimentos**

**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.

## 1.

# Novo Administrador e Custodiante

É proposta a transferência dos serviços de administração fiduciária do Fundo da Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, e os serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo para o **BANCO BRADESCO S.A.**

Essas mudanças trazem a Governança de um banco múltiplo, com robusto processo de riscos, compliance e auditoria alinhado às melhores práticas do Bradesco, Eficiência Operacional e Segurança de uma das maiores instituições financeiras do país.



## 2.

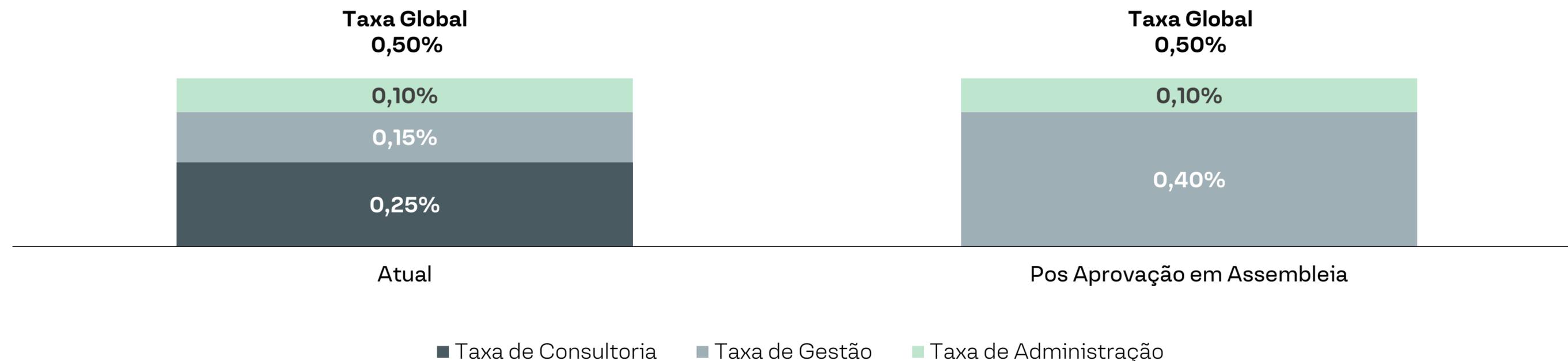
## Destituição do Consultor Imobiliário

Atualmente, o Fundo tem contratada a TS Consultoria Imobiliária LTDA, como Consultor Imobiliário, cujas funções incluem assessorar em questões relativas aos investimentos nos Ativos Alvo, supervisionar a administração dos empreendimentos e manter relacionamento com o locatário, entre outras funções.

Essas funções passarão a ser exercidas pelo Gestor, retirando a obrigatoriedade de contratação do consultor, sendo sua remuneração incorporada a remuneração do Gestor.

A Taxa de Consultoria atualmente é de 0,25% a.a. e passa a ser incorporada à Taxa de Gestão, de forma que **não haverá mudança na taxa cobrada do Fundo, que permanece em 0,50% a.a.**

### CUSTO TOTAL DO FUNDO



# 3.

## Nova Política de Investimento

O regulamento vigente estabelece que o imóvel "Green Towers Brasília" seja o ativo-alvo principal do Fundo, direcionando a alocação preponderante da carteira para esse ativo específico.

Em linha com o movimento da indústria de fundos, **é proposta a alteração da política de investimento de forma a torná-la mais ampla**, com a remoção da obrigação de investir primordialmente no imóvel-alvo, permitindo que outros ativos compatíveis possam compor a carteira do Fundo. Sendo assim, é proposta também 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”**.

Redução de risco de  
concentração

Investimento em novos  
imóveis compatíveis com a  
estratégia do Fundo

Geração  
de Valor

# 4.

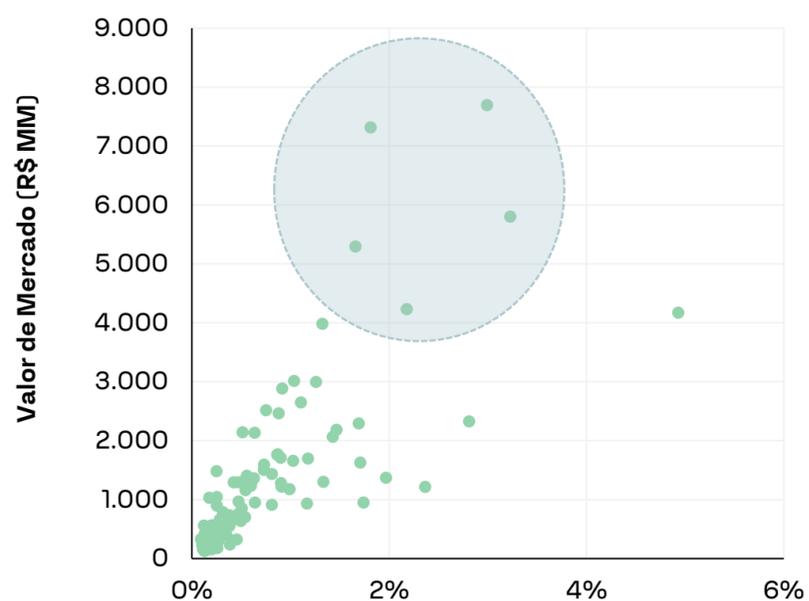
## Capital Autorizado

É proposta a ampliação do valor máximo de novas emissões de Cotas que poderão ser deliberadas pelo gestor de recursos do Fundo, sem necessidade de aprovação em sede de assembleia de cotistas, a título de capital autorizado, **de R\$ 1,5 bilhão para R\$ 3,5 bilhões, ficando desde já estabelecido, em todos os casos, que o valor das novas cotas emitidas pelo capital autorizado nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial das Cotas na data de emissão.**

Analisando a carteira do IFIX, é possível observar que Fundos maiores tendem a ser mais líquidos (Quadro 1), Fundos mais líquidos negociam mais próximos ao seu valor patrimonial (Quadro 2), e os valores negociados das cotas sofrem menor volatilidade (Quadro 3).

FII: Análise de Valor de Mercado, Valor Patrimonial e Volatilidade - Liquidez em Bolsa (últimos 12M)

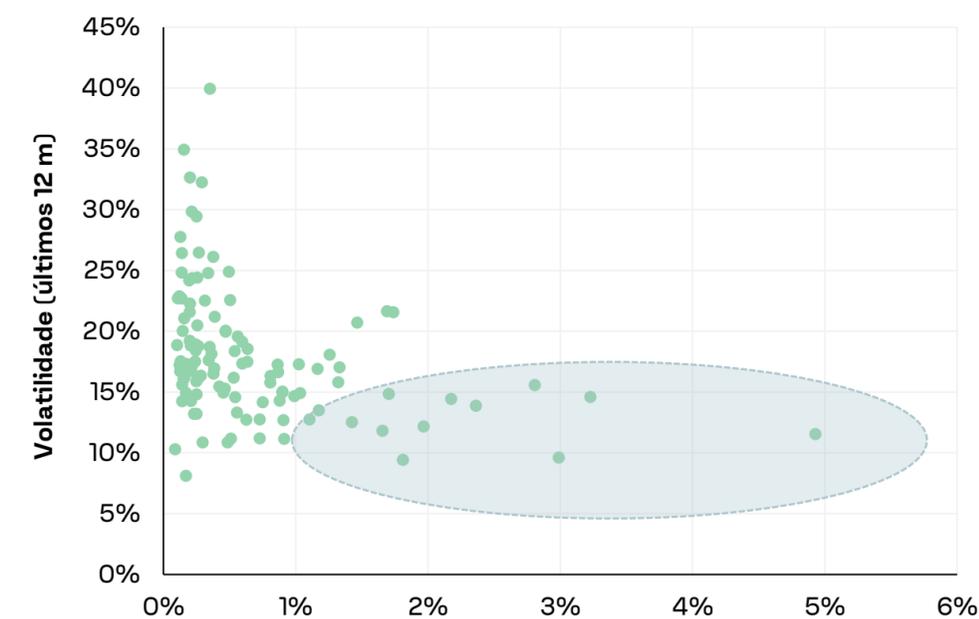
Quadro 1: Fundo Maior, Liquidez Maior



Quadro 2: Liquidez Maior, Desconto Menor



Quadro 3: Liquidez Maior, Volatilidade Menor



## 5.

## Ativos Alvo Conflitados

Propõe-se permitir a aquisição, pelo Fundo, sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia geral de cotistas, de **certificados de recebíveis e de cotas de emissão de outros FIIs** que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pelo Novo Administrador, pela Gestora e por pessoas respectivamente a eles ligadas (“Ativos Alvo Conflitados”), desde que cumulativamente observados, na respectiva data de aquisição, os seguintes critérios de elegibilidade:

- os ativos deverão ser admitidos à negociação em mercado organizado de bolsa de valores ou de balcão; e
- os ativos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM.

A aquisição de CRIs que sejam Ativos Alvo Conflitados deverá, ainda, observar cumulativamente os seguintes critérios:

- possuir valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia (loan to value – LTV), de no máximo 85% (oitenta e cinco por cento);
- possuir prazo de duração máximo de 20 (vinte) anos, a contar da data de aquisição dos CRI;
- possuir garantia real de imóveis ou de cotas ou ações de emissão do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, sendo que, para os CRIs com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e de prenotação de tal garantia real deve ser realizada em prazo determinado no instrumento da operação.

Além disso, propõe-se permitir a aquisição de **ativos de renda fixa e/ou de liquidez** emitidos ou negociados por partes relacionadas ao novo administrador e/ou gestor, **exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe**, também sem necessidade de aprovação prévia.

GTWR11

TIVIO  
CAPITAL

# Detalhes da Assembleia

BANCO DO BRASIL

## Quem pode participar da Assembleia?

Somente poderão participar desta Assembleia os Cotistas **inscritos no livro de registro de Cotistas ou registrados na B3** na data de envio desta, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem desta Assembleia: (a) a Instituição Administradora e a Instituição Gestora; (b) os sócios, diretores e empregados da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora; (c) partes relacionadas à Instituição Administradora ou à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados e suas partes relacionadas; (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

## Quóruns de instalação e deliberação

As matérias previstas nos itens acima deverão ser aprovadas por **maioria dos votos** dos Cotistas considerados presentes, desde que representem, **no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento)** das Cotas emitidas.

Os cotistas poderão participar da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas a ser realizada às **11 horas do dia 22 de setembro de 2025**, de forma exclusivamente digital, por meio de acesso à plataforma eletrônica Zoom. Para isso é necessário a manifestação ao Administrador, por meio do endereço eletrônico [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com) com antecedência mínima de 2 (dois) dias úteis da realização da Assembleia, solicitando acesso ao sistema eletrônico de participação, bem como enviando cópia de toda a documentação necessária, conforme Edital de Convocação.

## Procedimento para o Exercício do Voto



Os Cotistas poderão exercer o voto por meio do sistema eletrônico **Cuore**. Para isso, receberão um e-mail enviado pelo remetente [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com), contendo o link de acesso à plataforma com a cédula de votação. O período de votação será aberto a partir do dia **22 de agosto de 2025**, após o fechamento de mercado e permanecerá disponível até o encerramento da Assembleia Virtual.

[Clique aqui](#) e assista o passo a passo para realizar o seu voto.

## Divulgação do Resultado das Deliberações

Os documentos pertinentes a esta Assembleia estão disponíveis no site da CVM (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>), através da busca pelo CNPJ do Fundo, bem como no site da Instituição Administradora (<https://gtwr11.tivio.com/>)

O resultado desta Assembleia será apurado e divulgado no dia **22 de setembro de 2025**, após o encerramento da assembleia virtual, através de e-mail enviado pelo remetente [contact@cuoreplatform.com](mailto:contact@cuoreplatform.com). A divulgação do resultado também será realizada nos sites da CVM e da Instituição Administradora. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito desta Assembleia, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

# DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em conta com a Instituição Administradora e/ou Gestora pelos meios indicados a seguir:

Administradora e Gestora:  
**Tivio Capital DTVM S.A.**

E-mail:  
[assembleia@tivio.com](mailto:assembleia@tivio.com)

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



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

**TIVIO**  
CAPITAL

# 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. 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

RATING S&P:  
**AMP-1**

Signatory of:

 **PRI** Principles for  
Responsible  
Investment



<sup>1</sup>Publicado no site [www.standardandpoors.com](http://www.standardandpoors.com), em outubro de 2024.

# GTWR11

---

**TIVIO**  
CAPITAL

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

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