

Abril de 2025

Relatório Gerencial

GTWR11

Fundo Investimento
Imobiliário Green Towers

TIVIO
CAPITAL



REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com



Clique aqui para falar
com o nosso RI

TIVIO
CAPITAL



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.

Público Alvo
Investidores em geral

Gestor
Tivio Capital DTVM S.A.

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

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A

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

Auditor
PWC

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

Início de Negociação na B3
jun-19

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
12.000.000

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

Rendimento por Cota

R\$ 0,83

Dividend Yield Mensal

1,16%

Dividend Yield Anualizado

13,93%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 71,50

Cota Patrimonial

R\$ 99,74

Valor de Mercado

R\$ 0,86 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,20 bi

P/VP

0,72



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 1,09 MM

Número de Negócios no Mês

39.015

Número de Cotistas

36.390

Quantidade de Cotas

12.000.000



Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)¹

64.400

Vacância Física

0,0%

Fonte: Economática e Tivio Capital

¹ABL própria do fundo, referente a 85% do ativo.

Comentário do Gestor



Distribuição Mês

0,83

/ Cota

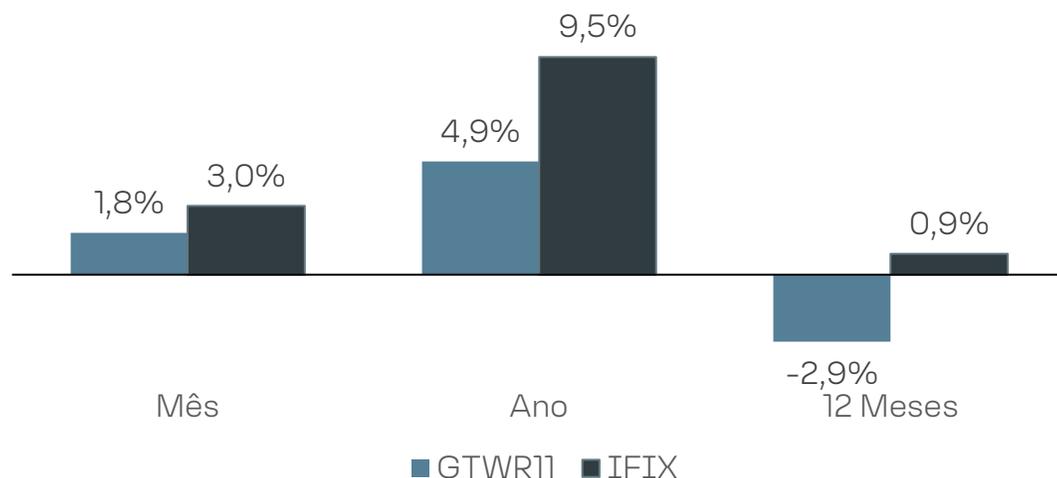


Dividend Yield

13,9%

Anualizado

RENDIMENTO



Em abril, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,89 por cota, enquanto a distribuição se manteve em R\$ 0,83.

A rentabilidade do Fundo no mês foi de 1,8% frente a uma rentabilidade de 3,0% do IFIX para o mesmo período.

Em relação a liquidez, o fundo apresentou uma média diária de liquidez de R\$ 1,0 milhão por dia, um aumento de 29% em relação ao mês anterior.

Resultado e Rentabilidade

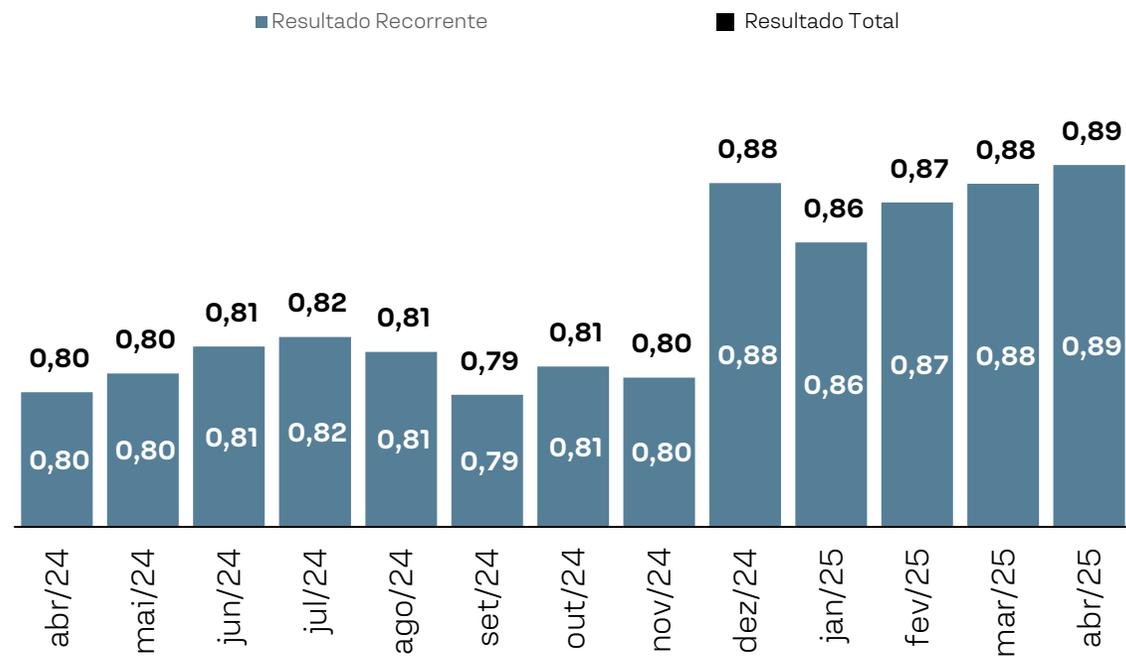
Resultado (DRE)

	fev/25 (R\$)	mar/25 (R\$)	abr/25 (R\$)	abr/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	11.102.394	11.090.203	11.106.429	0,93	44.394.486	128.590.241
Aluguel	10.903.074	10.885.078	10.885.078	0,91	43.542.225	126.547.691
Receita Financeira Caixa	199.320	205.125	221.351	0,02	852.261	2.042.550
Despesas	- 233.010	- 189.084	- 118.444	- 0,01	- 996.051	- 3.406.589
Obras e Manutenção	-	-	-	-	-	-
Custo de Ocupação	-	-	-	-	-	-
Despesas Administrativas	- 233.010	- 189.084	- 118.444	- 0,01	- 996.051	- 3.406.589
Taxas do Fundo	- 401.471	- 341.506	- 335.732	- 0,03	- 1.446.168	- 4.924.891
Taxa Administração e Gestão	- 363.486	- 321.143	- 319.750	- 0,03	- 1.356.469	- 4.644.643
Demais Taxas	- 37.986	- 20.363	- 15.982	- 0,00	- 89.699	- 280.248
Resultado Recorrente	10.467.912	10.559.614	10.652.252	0,89	41.952.267	120.258.761
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	10.467.912	10.559.614	10.652.252	0,89	41.952.267	120.258.761
Capex	-	-	-	-	-	-

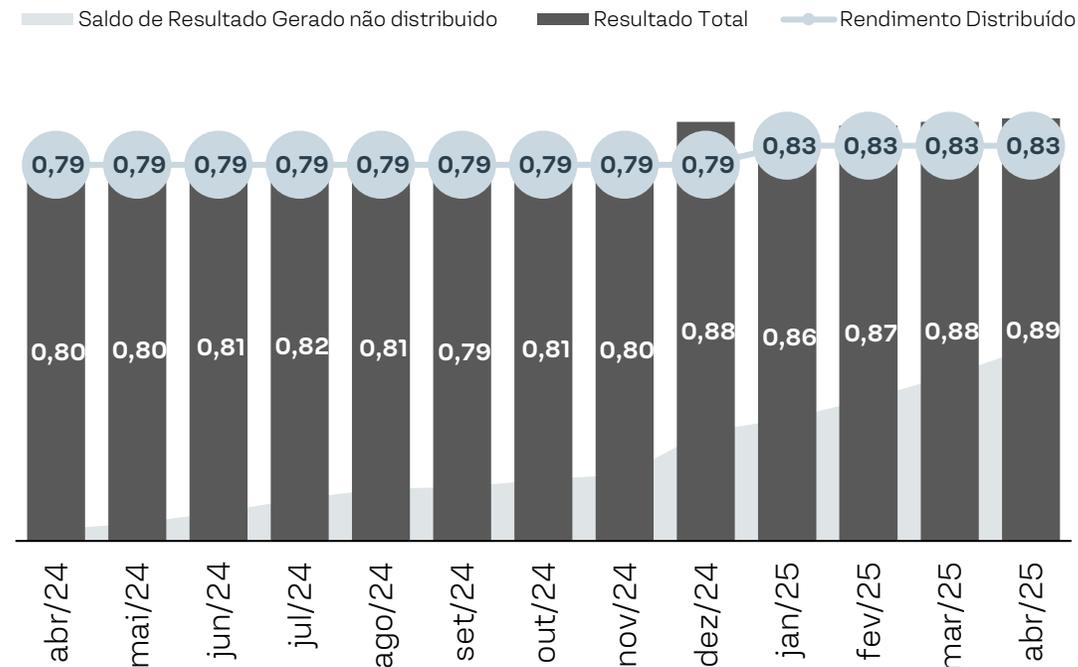
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em abril foi de R\$ 0,89/cota. Neste mês o Fundo distribuiu um rendimento de R\$ 0,83/cota.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



No mês de abril, o GTWR teve uma rentabilidade de 1,8%, abaixo do IFIX que subiu 3,1% mas superando o CDI líquido que teve uma rentabilidade de 0,9%.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
GTWR	1,8%	4,9%	-2,9%
IFIX	3,0%	9,5%	0,9%
CDI Líquido ³	0,9%	3,5%	9,7%

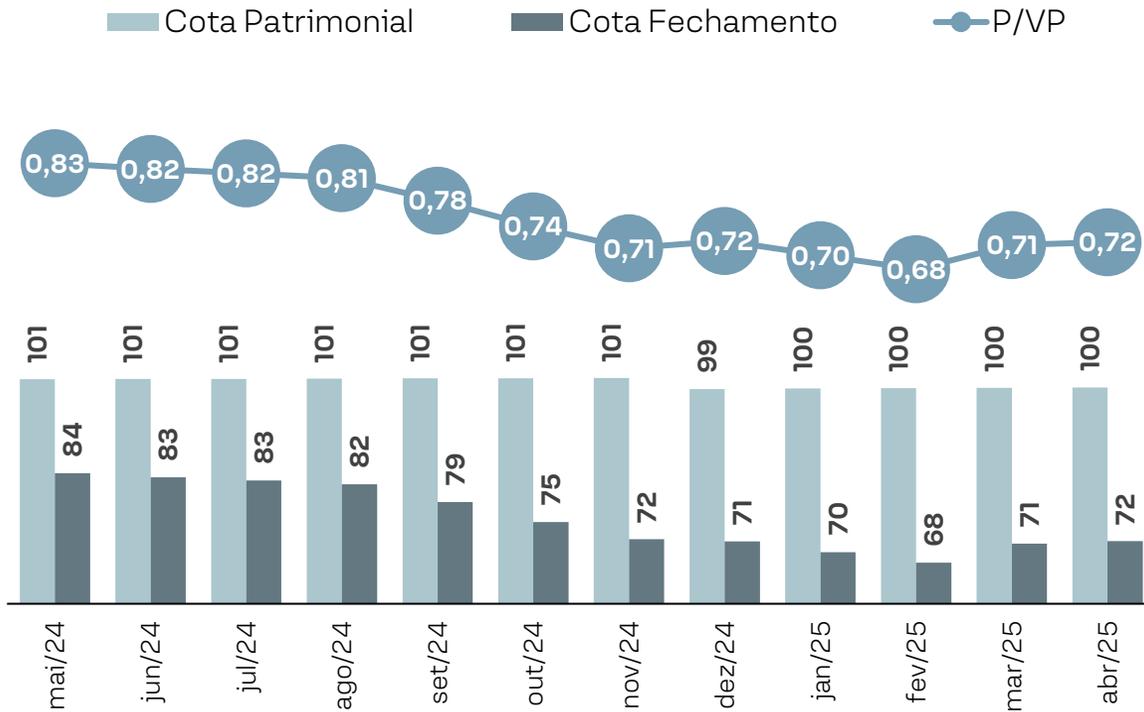
Fonte: Economática.

⁽³⁾ O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

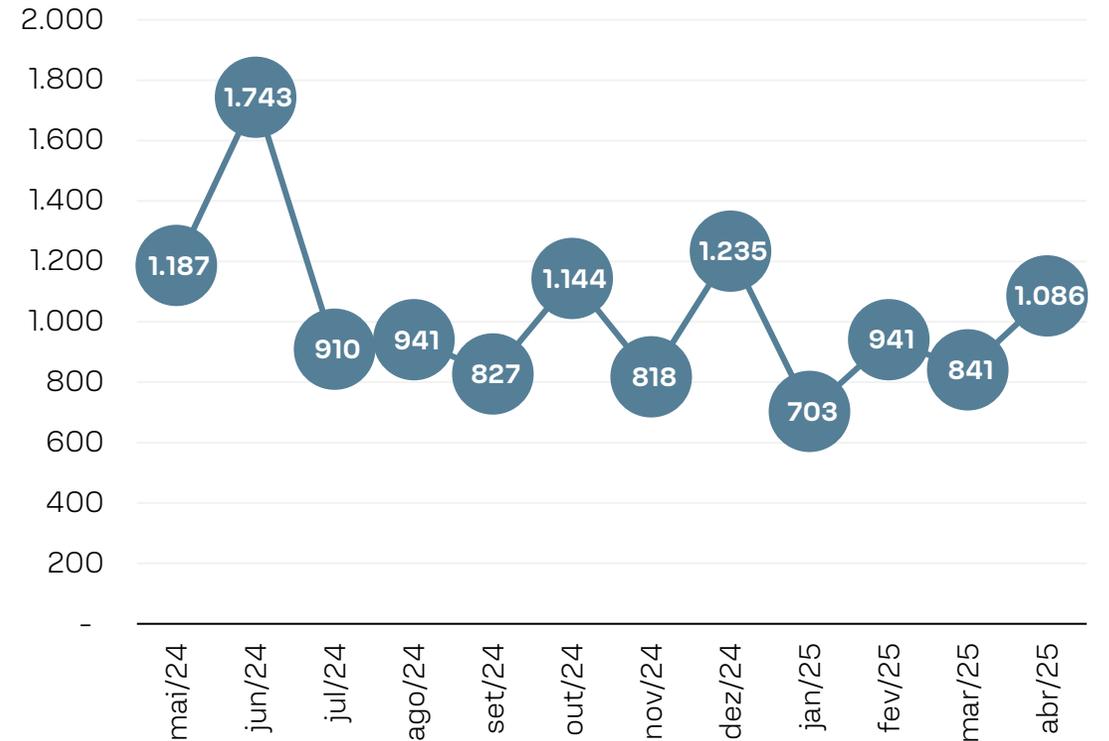
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,72. O volume médio de negociação diária foi de R\$ 1,0 milhões por dia, um aumento de mais de 29% em relação ao mês anterior.

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

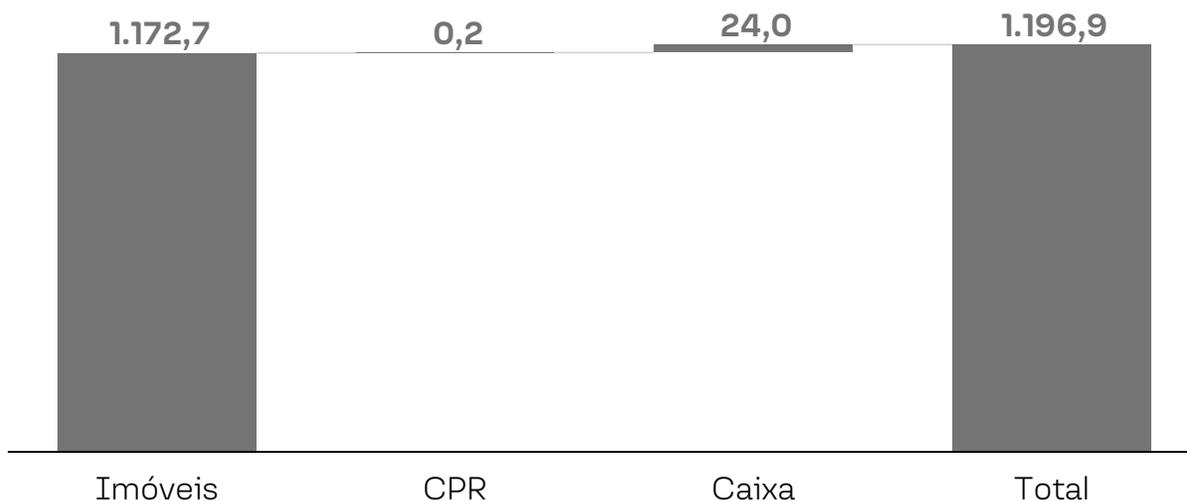


VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de abril em R\$ 1,19 bi e é composto por R\$ 1,17 bi de imóveis e R\$ 24 milhões de caixa alocados em fundo de liquidez imediata.

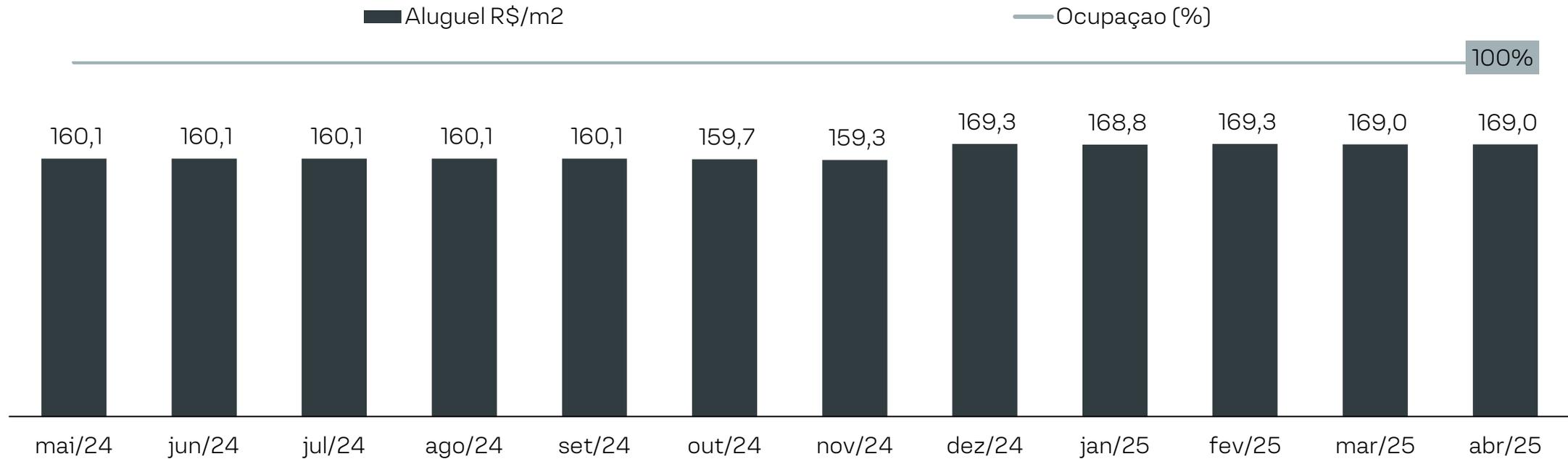
O valor patrimonial médio dos últimos 12 meses é de R\$ 1,21 bi.

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

Indicadores Operacionais

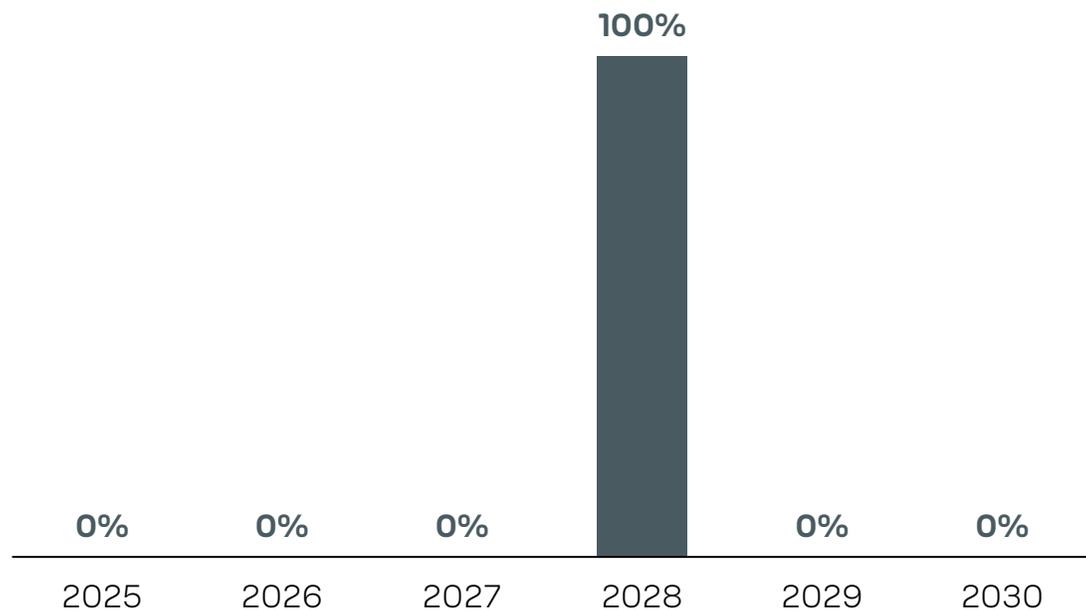
O Fundo encerrou o mês com 100% de ocupação e um aluguel médio por metro quadrado é de R\$ 167,4 / m².

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²



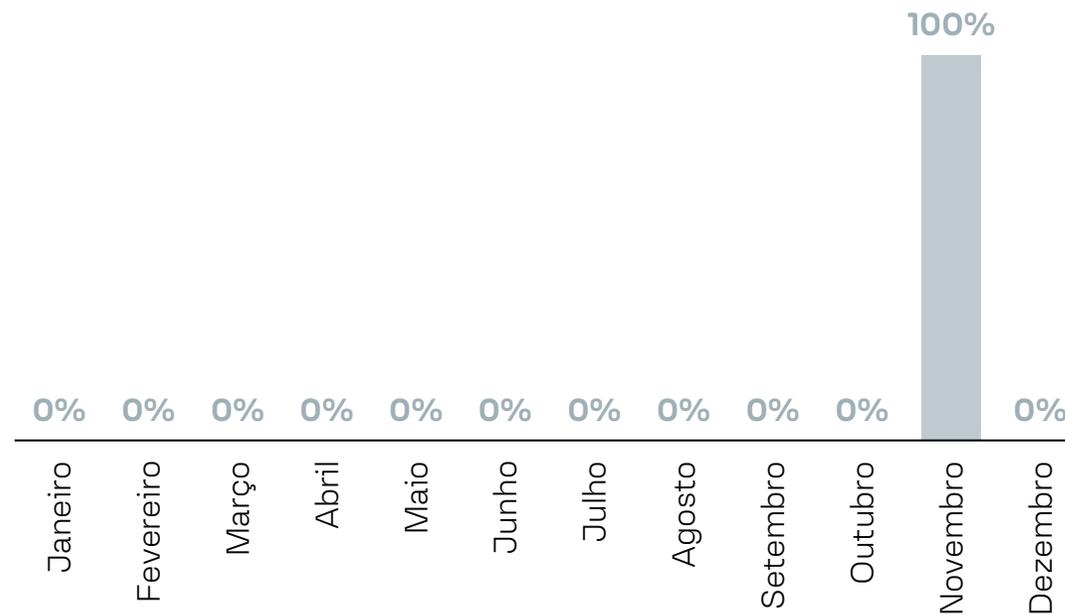
Contratos de Locação

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% IGPM

MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% CONTRATOS TÍPICOS

Green Towers

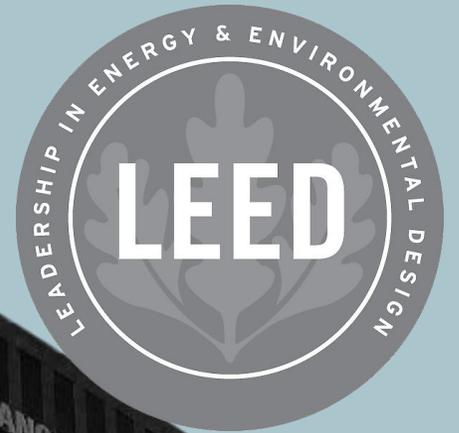
75.547 m² de ABL

3 Torres

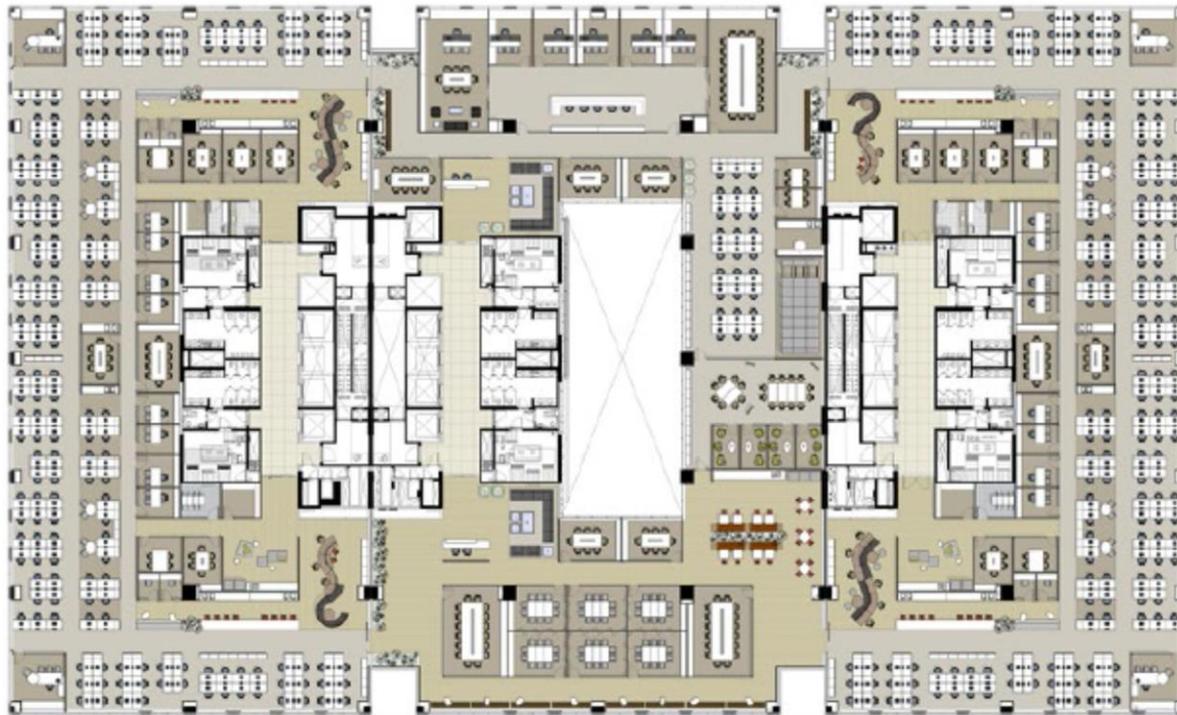
39 elevadores

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