

Janeiro de 2026

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

Acesse o site dos
fundos:



Green Towers

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

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

Administrador
BEM DTVM LTDA.

Gestor
Tivio Capital DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A

Auditor
PWC

Início de Negociação na B3
Jun-19

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
12.000.000

Público Alvo
Investidores em geral

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

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

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

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



Principais Indicadores



Rentabilidade

Rendimento por Cota

R\$ 0,90

Dividend Yield Mensal

1,07%

Dividend Yield Anualizado

12,86%

Dividend Yield Médio (12 M)²

13,75%



Valuation

Cota Fechamento

R\$ 83,99

Cota Patrimonial

R\$ 101,42

Valor de Mercado

R\$ 1,01 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,22 bi

P/VP

0,83



Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 0,86 MM

Número de Negócios no Mês

28.087

Número de Cotistas

33.839

Quantidade de Cotas

12.000.000



Portfólio

Ativos

1

Área Bruta Locável (m²)¹

64.461

Vacância Física

0,0%

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

Fonte: Economática e Tivio Capital

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

²Somatório dos rendimentos distribuídos nos últimos 12 meses pela cota de fechamento média dos últimos 12 meses.



Distribuição Mês

0,90

/ Cota

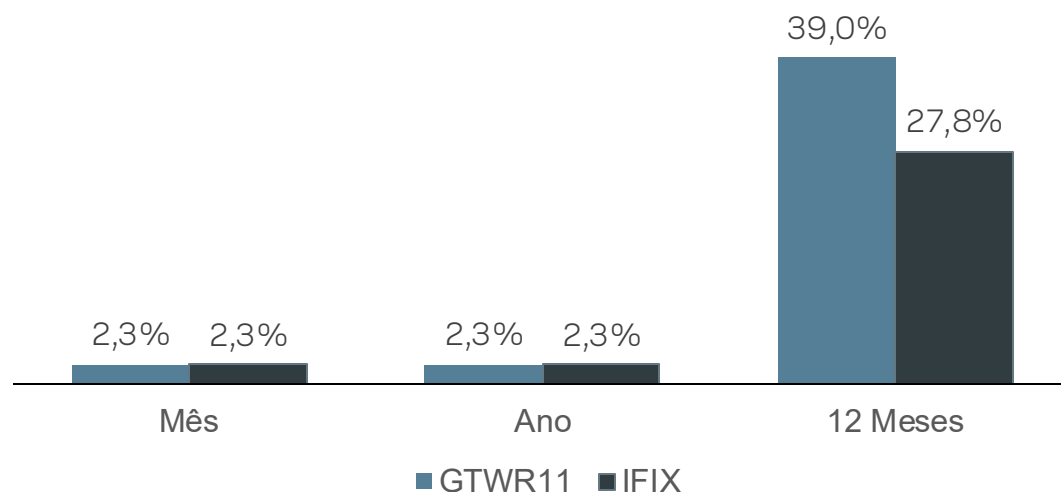


Dividend Yield

12,86%

Anualizado

RENDIMENTO



Em Janeiro, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 0,91/cota**, enquanto a distribuição se manteve em **R\$ 0,90/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **12,86%**.

No mês, o GTWR11 apresentou uma **rentabilidade de 2,3%, alinhado com o IFIX**. Nos últimos 12 meses, o **GTWR11 acumula rentabilidade de 39,0%**, também acima dos **27,8% registrados pelo IFIX**.

Em relação a liquidez, o fundo apresentou uma média diária de liquidez de **R\$ 0,86 milhão por dia**, menor em 21,5% em relação ao mês anterior.

[Para mais informações sobre nosso Ativo, clique aqui.](#)

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

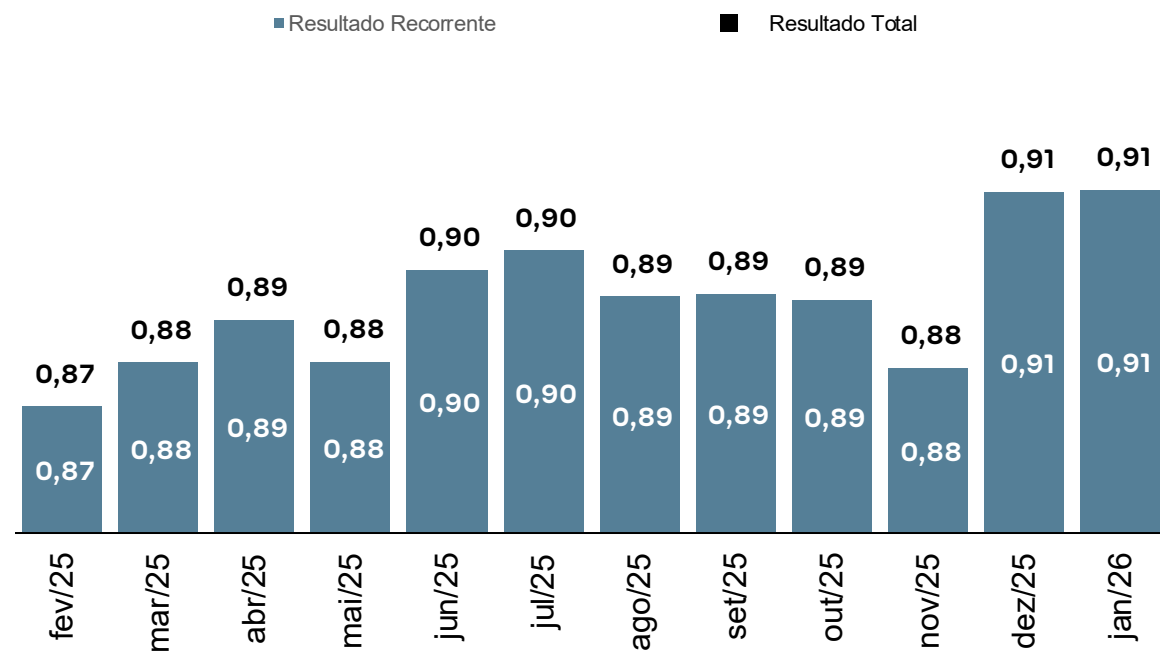
	nov/25 (R\$ mil)	dez/25 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	jan/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	11.121	11.244	11.249	0,94	11.249	133.765
Aluguel	10.889	10.990	10.990	0,92	10.990	130.880
Receita Financeira Caixa	231	253	259	0,02	259	2.885
Despesas	(134)	(40)	(13)	(0,00)	(13)	(958)
Obras e Manutenção	-	-	-	-	-	-
Custo de Ocupação	-	-	-	-	-	(123)
Despesas Administrativas	(134)	(40)	(13)	(0,00)	(13)	(836)
Taxas do Fundo	(438)	(281)	(308)	(0,03)	(308)	(4.510)
Taxa Administração, Gestão e Consultoria	(421)	(266)	(293)	(0,02)	(293)	(4.246)
Demais Taxas	(17)	(15)	(15)	(0,00)	(15)	(264)
Resultado Recorrente	10.549	10.922	10.927	0,91	10.927	128.296
Resultado não recorrente	-	-	-	-	-	-
Resultado Total	10.549	10.922	10.927	0,91	10.927	128.296
Capex	-	-	-	-	-	-

[Acesse a Planilha de Fundamentos](#)

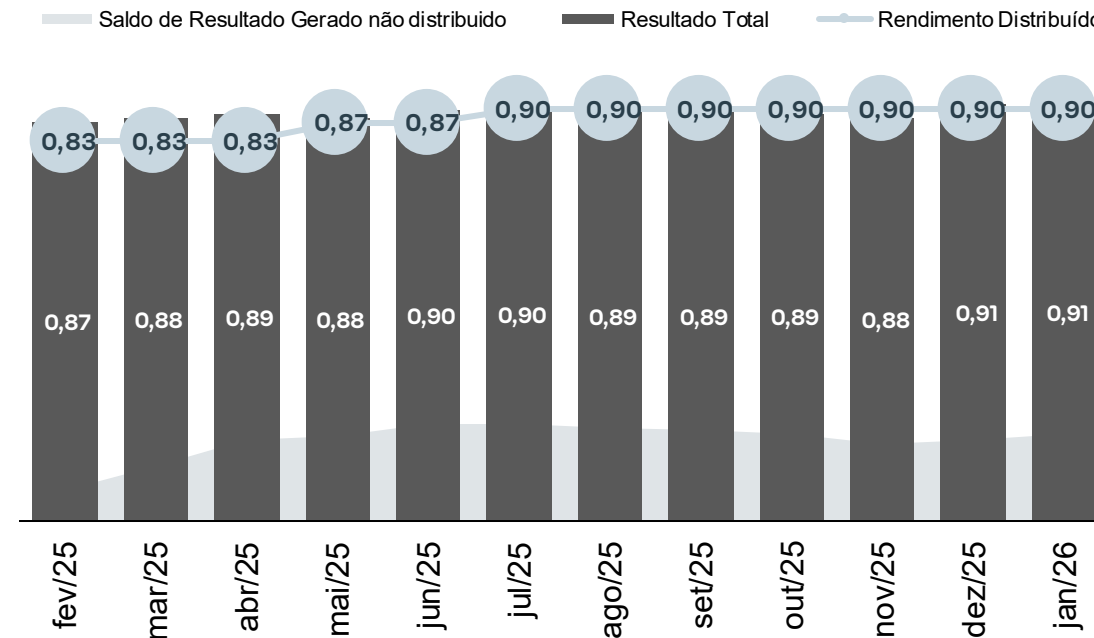
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em janeiro foi de **R\$ 0,91/cota**. Neste mês, o Fundo distribui um rendimento de **R\$ 0,90**.

RESULTADO GERADO



RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Rentabilidade e Liquidez



No mês de janeiro, GTWR11 apresentou uma **rentabilidade de 2,3%, alinhado com o IFIX.**

Nos últimos 12 meses, a rentabilidade acumulada foi de **39,0%**, frente a **27,8% do IFIX** e **12,3% do CDI Líquido** no mesmo período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
GTWR	2,3%	2,3%	39,0%
IFIX	2,3%	2,3%	27,8%
CDI Líquido ¹	1,0%	1,0%	12,3%

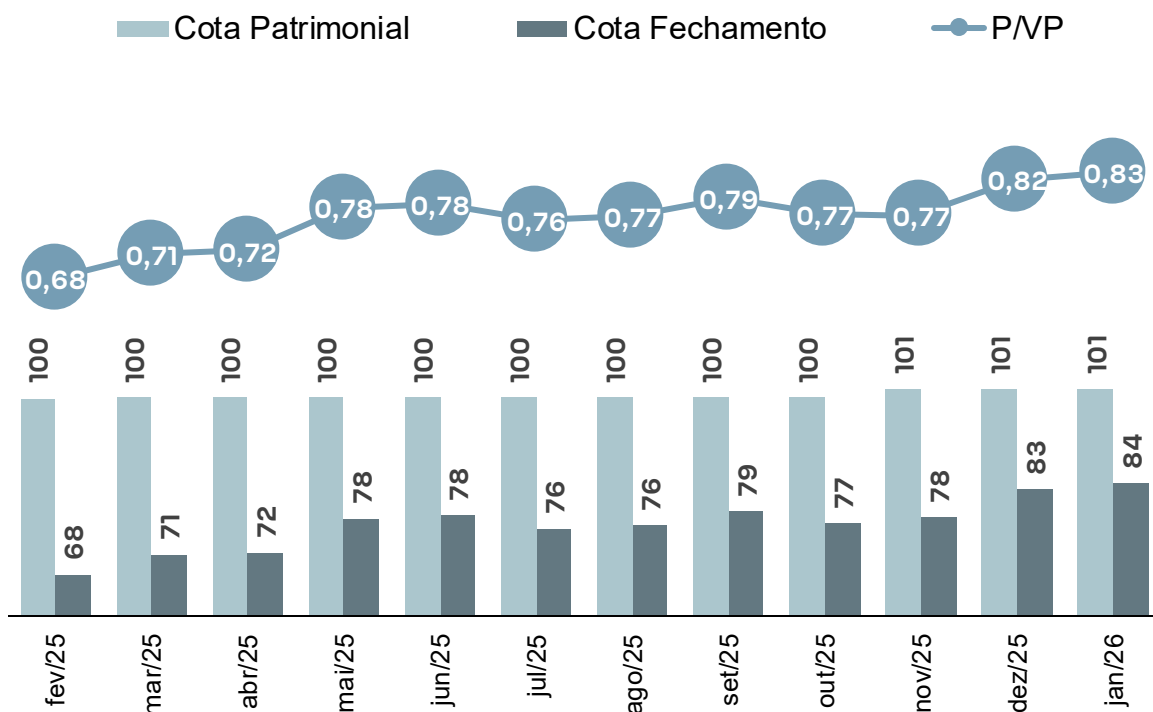
Fonte: Economática.

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

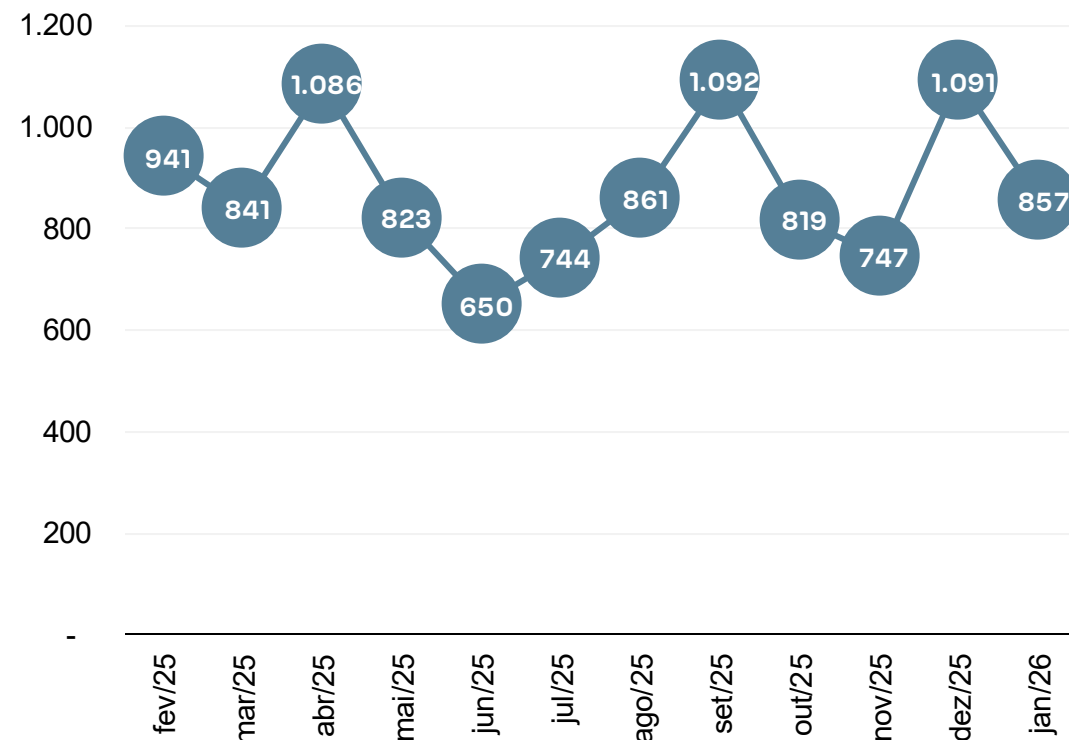
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação **P/PV de 0,83**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 0,86 milhão por dia**, redução de **21,5%** em relação ao mês anterior e menor que a média dos últimos 12 meses.

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

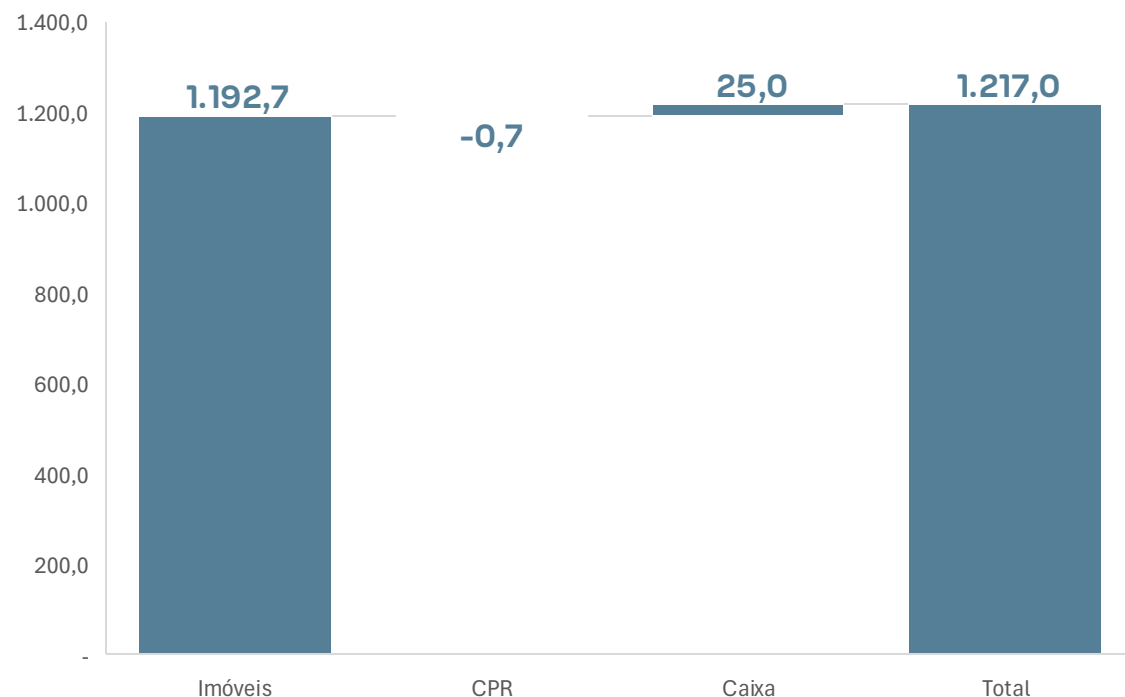


VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



Portfólio

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de janeiro em **R\$ 1,22 B** e é composto por **R\$ 1,19 B de imóveis** e **R\$ 25,0 milhões de caixa** alocados em fundo de liquidez¹ imediata.

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

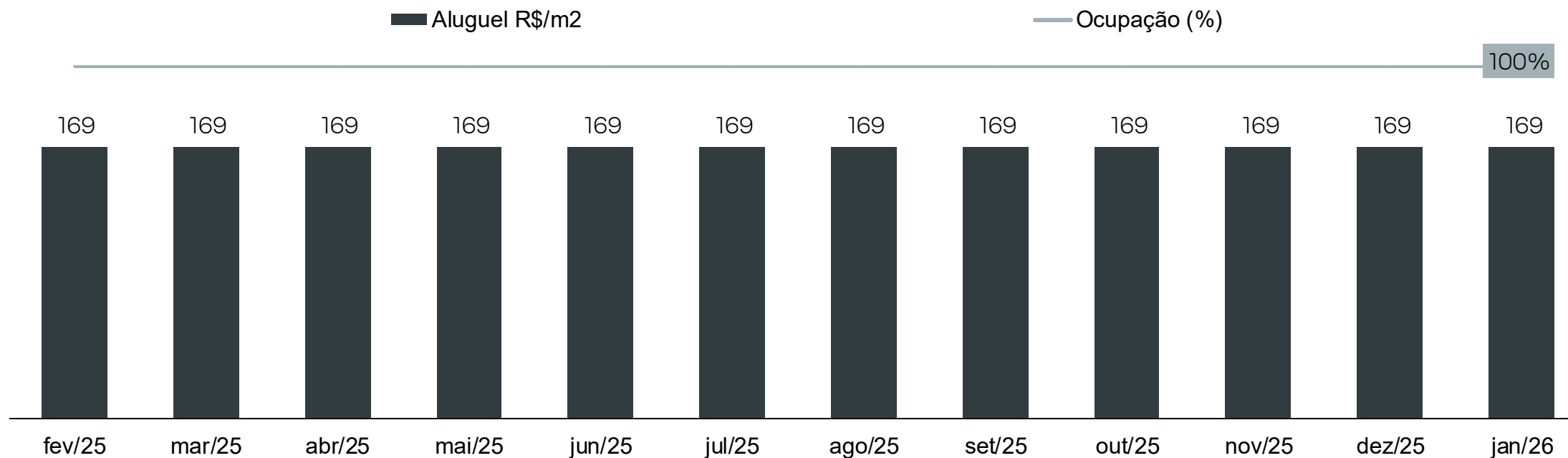
O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

¹Fundos atrelados ao CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

Indicadores Operacionais

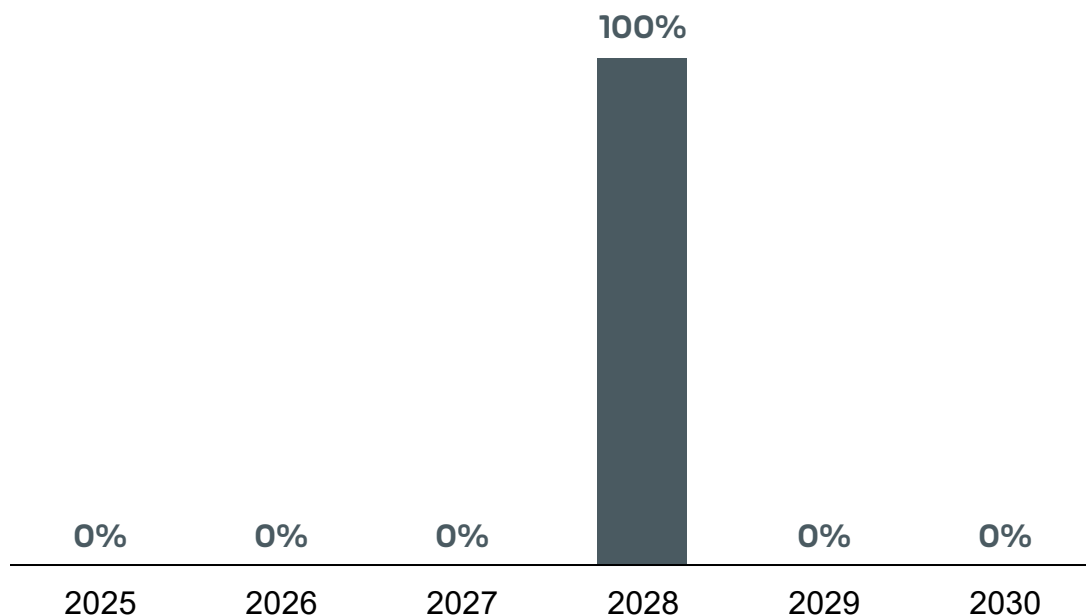
O Fundo encerrou o mês com **100% de ocupação** e um aluguel médio por metro quadrado é de **R\$ 169,1 / m²**.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²



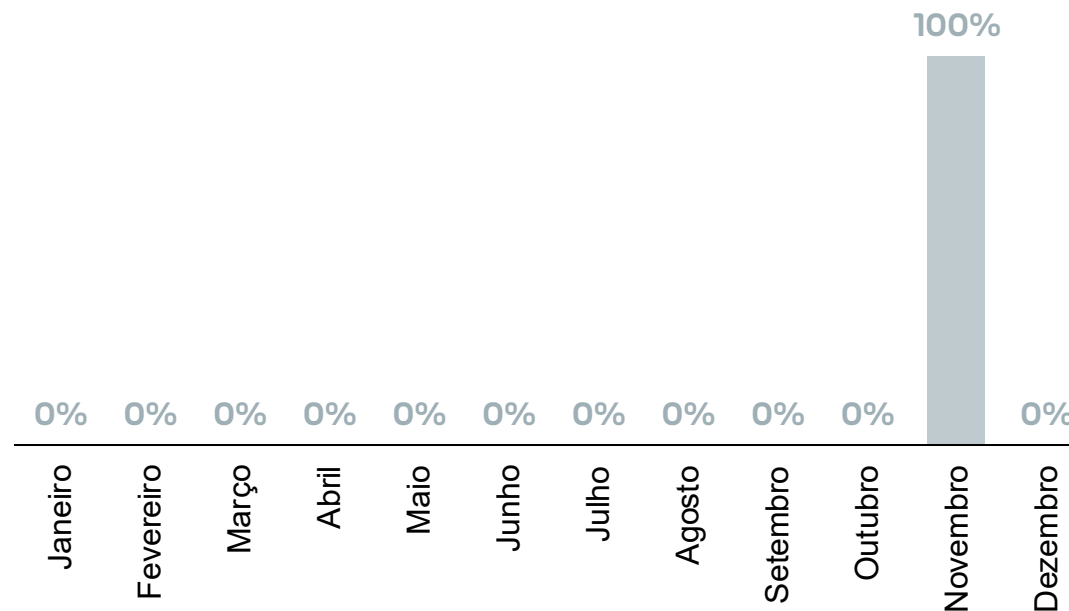
Contratos de Locação

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