Dezembro de 2025

Relatório Gerencial

TVRI11

TIVIO Renda Imobiliária

TIVIO CAPITAL

REDES **TIVIO CAPITAL**

ri@tivio.com

Clique aqui para saber mais sobre a comercialização de ativos do Fundo

Clique aqui para falar com o nosso RI

TIVIO CAPITAL

www.tivio.com

Acesse o site dos fundos:

Tivio Renda Imobiliária

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

TIVIO CAPITAL

Ticker TVRI11 **CNPJ** 14.410.722/0001-29

Administrador
BEM DTVM LTDA.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
PWC

Início de Negociação na B3
Dez-12

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
15.919.690

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa Administração
0,10% a.a.

Taxa Gestão
0,18% a.a.

Taxa de Performance
Não há

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

Objetivo do fundo
O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários através de aquisições, locações para terceiros e eventuais vendas de imóveis de natureza comercial.

Principais Indicadores

Rentabilidade

Rendimento por Cota
R$ 1,05

Dividend Yield Mensal
1,04%

Dividend Yield Anualizado
12,54%

Valuation

Cota Fechamento
R$ 100,48

Cota Patrimonial
R$ 104,24

Valor de Mercado
R$ 1,60 bi

Valor Patrimonial
R$ 1,66 bi

P/VP
0,96

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R$ 0,96 MM

Número de Negócios no Mês
31.537

Número de Cotistas
60.642

Quantidade de Cotas
15.919.690

Portfólio

Ativos
59

Área Bruta Locável (m²)
293.656

Vacância Física
3,2%

Fonte: Economática e Tivio Capital

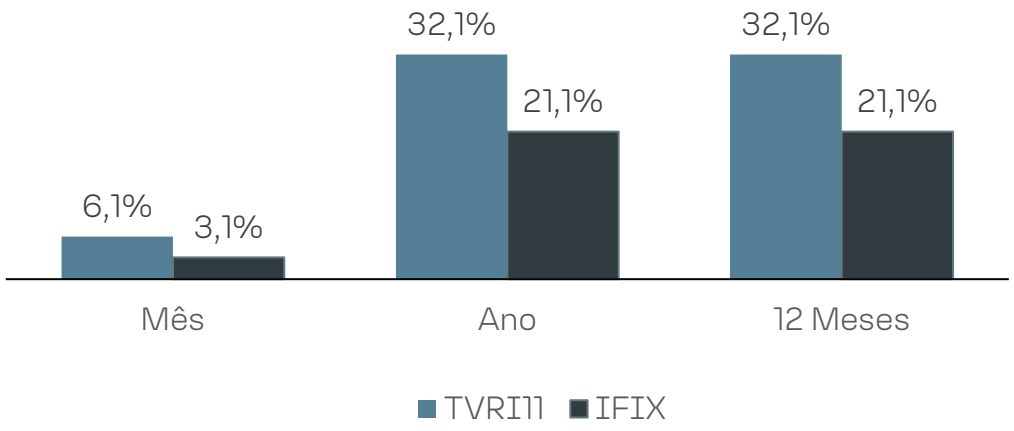
Comentário do Gestor

Distribuição Mês
1,05
/ Cota

Aquisições
2
no mês

Dividend Yield
12,54%
Anualizado

RETORNO



No mês, o fundo apresentou uma rentabilidade de 6,1%, frente a 3,1% do IFIX, superando em 300 bps o índice. No acumulado do ano, a rentabilidade do Fundo foi de 32,1%[1], também superando a rentabilidade o IFIX, de 21,1%. A liquidez diária média em dezembro foi de R$ 0,96 MM.

O Fundo gerou no mês um resultado total de R$ 0,95/cota e distribui um rendimento de R$ 1,05/cota, equivalente a um *dividend yield* de 12,54%.

A gestão continua o trabalho ativo de reciclagem de portifólio, concluindo a aquisição de 2 ativos no mês.

Fonte: Economática e Tivio Capital
[1] considerando a valorização da cota e os dividendos distribuídos [2] Variação da cota em relação ao mês anterior.

Comentário do Gestor

Gestão Ativa

Desde o início do processo de gestão ativa, já foram realizadas **7 vendas,** que totalizam mais de R$ 149,7 milhões e equivalem a aproximadamente 9% do PL do Fundo considerando o valor de venda . As transações foram realizadas, em média, 41% acima do valor de laudo dos ativos, com cap rate médio de 8,2% e resultaram em um lucro não recorrente de R$ 2,69 / cota.

Volume de Vendas	Valor de Venda	Resultado não recorrente gerado
R$ 150 MM	41% acima do preço de PL	R$ 2,69/ cota

Essas operações fazem parte da estratégia de reciclagem do portfólio, que visa destravar valor dos ativos atuais e, simultaneamente, levantar recursos para novas aquisições.

Em dezembro, concluímos a aquisição de dois ativos: o FII Bluerock One, veículo que detém 100% do imóvel Day Hospital Santo André , locado para a UNIMED através de contrato atípico e do Hortifruti Botafogo locado para o Hortifruti.

Ambas as aquisições foram com um cap rate acima de 10% e com contratos de longo prazo, o que reforça o momento positivo de reciclagem dos ativos e confirma a geração de valor no reposicionamento estratégico do fundo, trazendo maior diversificação e fortalecendo a resiliência e qualidade da carteira.

Para mais detalhes confira a seção de Estratégia e Transações Recentes deste relatório.

TIVIO CAPITAL

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

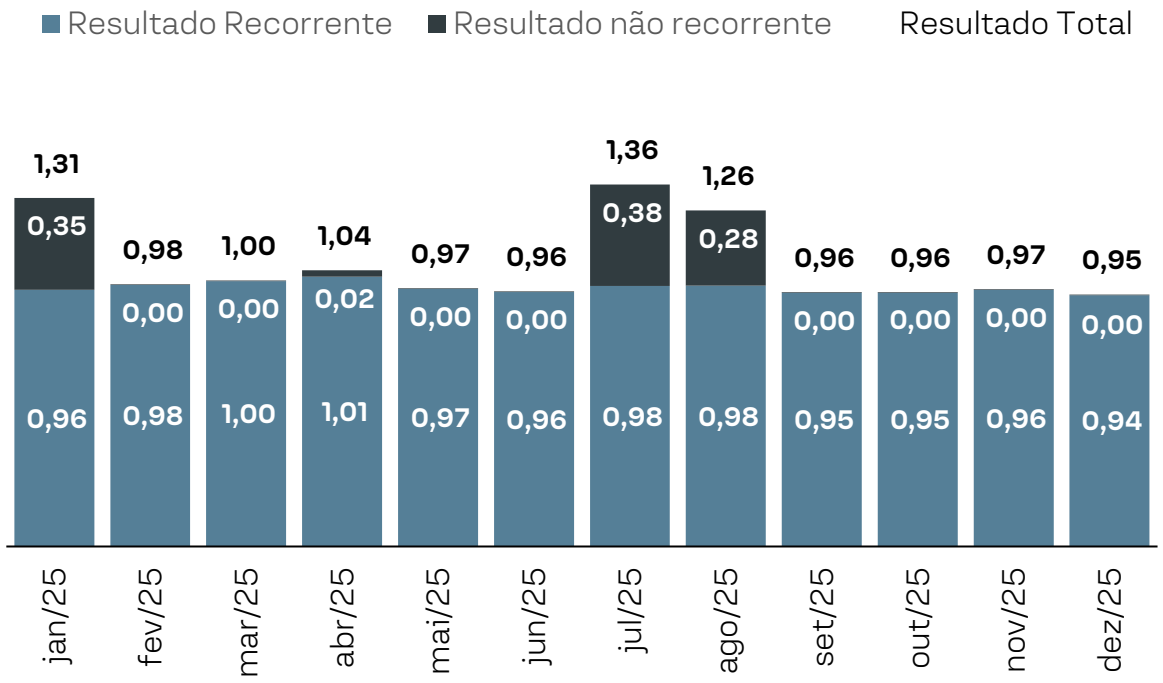
	out/25 (R$ mil)	nov/25 (R$ mil)	dez/25 (R$ mil)	dez/25 (R$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	16.550	16.395	16.500	1,04	199.156	199.156
Aluguel	15.695	15.695	15.889	1,00	191.707	191.707
Receita Financeira Caixa	855	700	611	0,04	7.449	7.449
Despesas	(995)	(646)	(1.151)	(0,07)	(9.435)	(9.435)
Obras e Manutenção	(513)	(390)	(811)	(0,05)	(5.676)	(5.676)
Custo de Ocupação	(42)	(40)	(42)	(0,00)	(860)	(860)
Despesas Administrativas	(441)	(216)	(298)	(0,02)	(2.899)	(2.899)
Taxas do Fundo	(376)	(397)	(331)	(0,02)	(4.260)	(4.260)
Taxa Admnistração e Gestão	(355)	(377)	(310)	(0,02)	(3.943)	(3.943)
Demais Taxas	(21)	(20)	(21)	(0,00)	(317)	(317)
						-
Resultado Recorrente	**15.178**	**15.351**	**15.018**	**0,94**	**185.461**	**185.461**
Resultado não recorrente	**36**	**36**	**36**	**0,00**	**16.740**	**16.740**
Resultado Total	**15.214**	**15.387**	**15.054**	**0,95**	**202.201**	**202.201**
Capex	(1.617)	(1.537)	(1.650)	**(0,10)**	(24.278)	(24.278)

Fonte: Tivio Capital

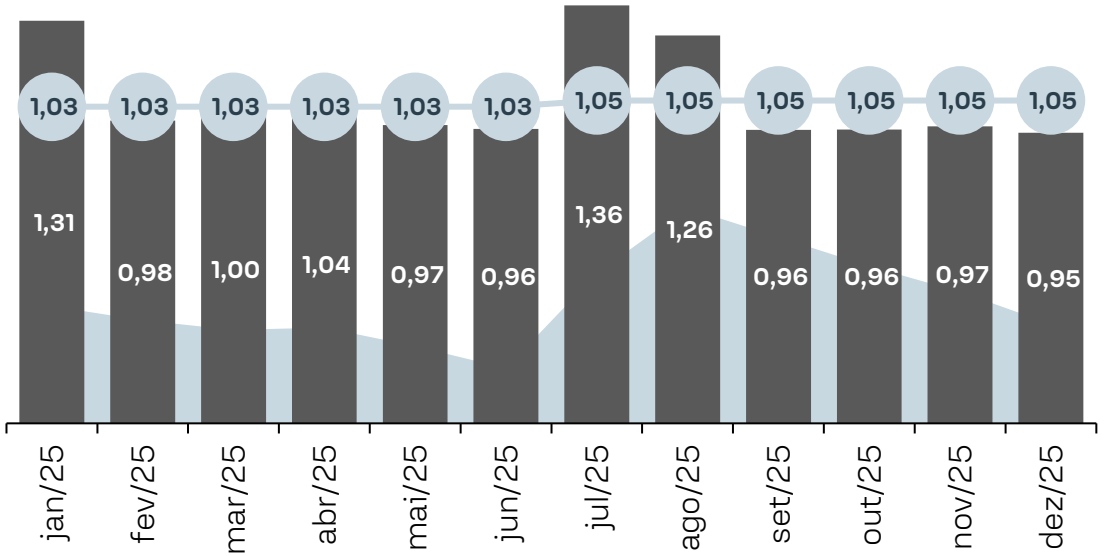
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em dezembro foi de R$ 0,95/cota. Neste mês o Fundo distribuiu um rendimento de R$ 1,05/cota e encerrou o mês com um saldo de rendimento não distribuído de R$ 0,32/cota.

RESULTADO GERADO



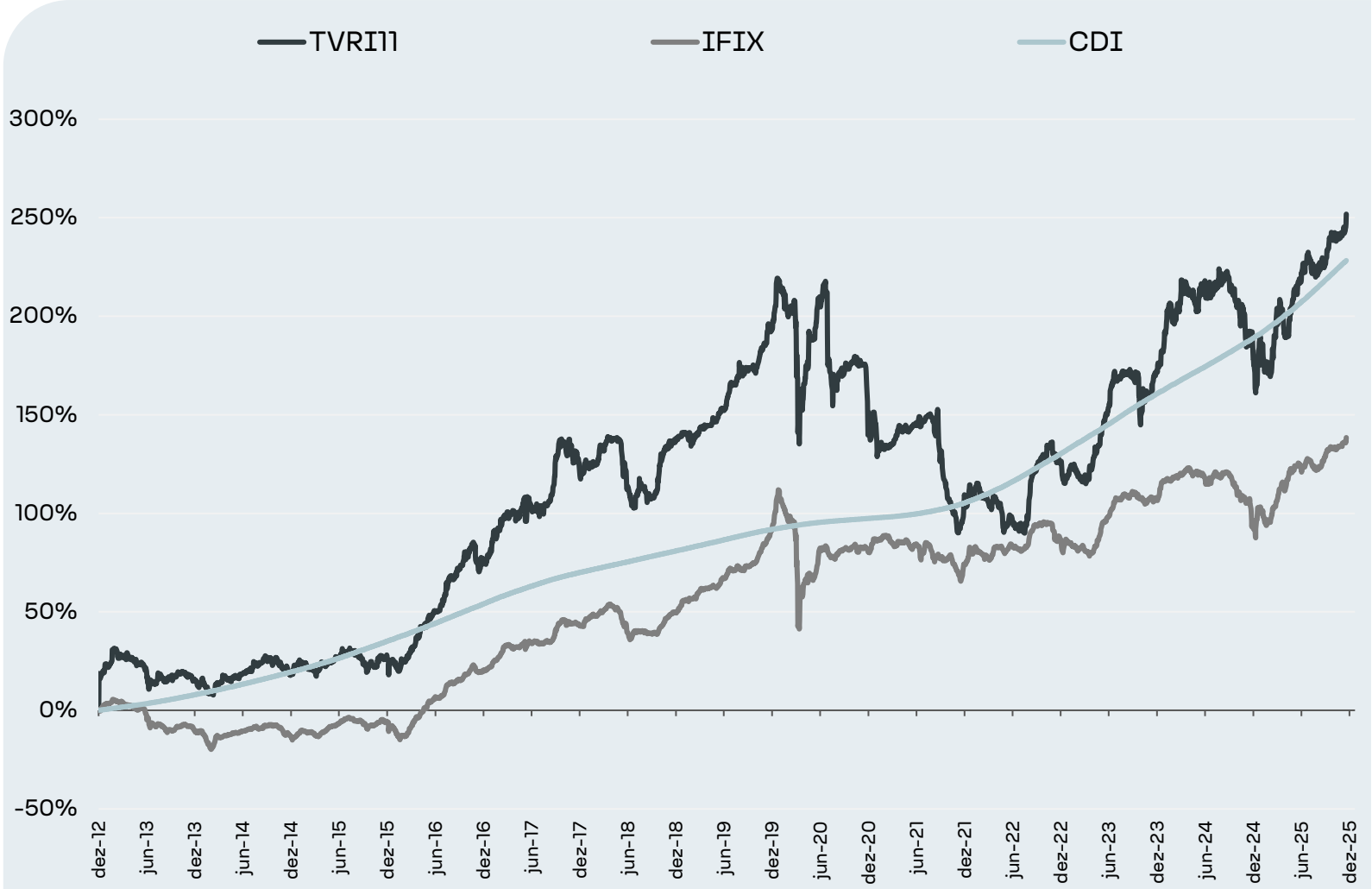
RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUÍDO



jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25	jul/25	ago/25	set/25	out/25	nov/25	dez/25
0,38	0,34	0,30	0,31	0,25	0,18	0,49	0,70	0,61	0,51	0,43	**0,32**

Fonte: Tivio Capital

Rentabilidade e Liquidez



Fonte: Economática

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

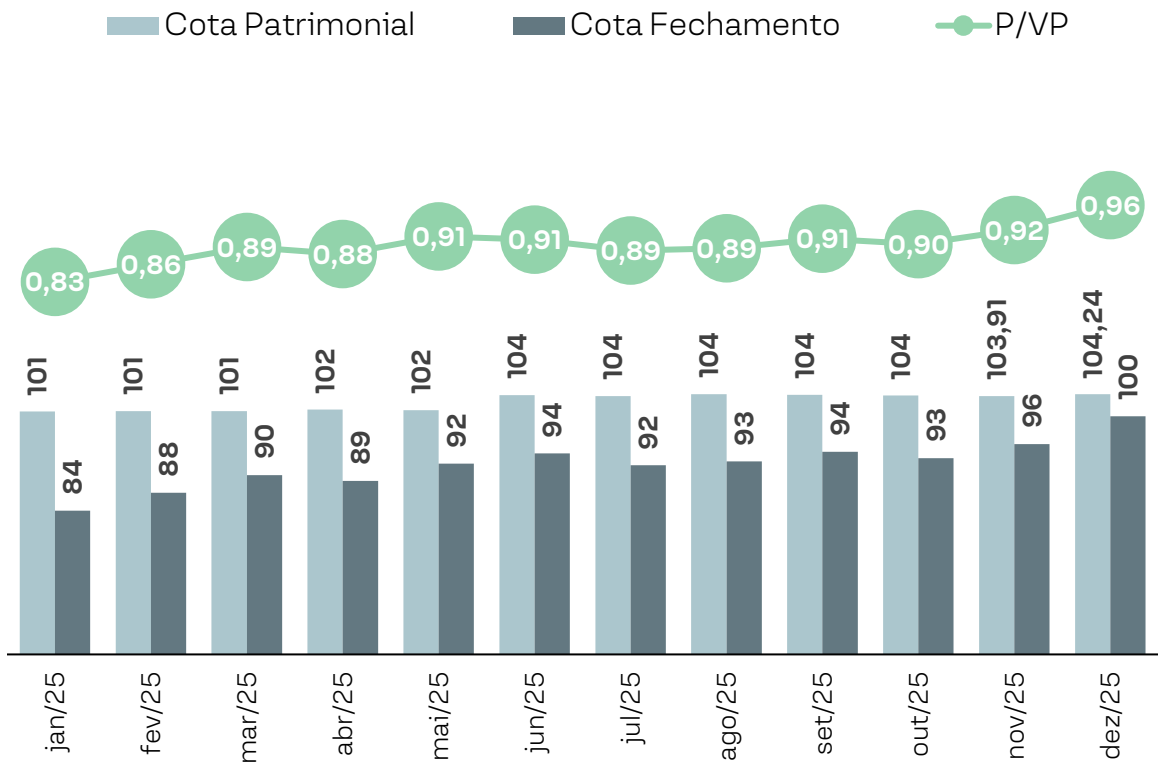
Até o mês de dezembro, o TVRI teve uma rentabilidade de 32,1%, superando o IFIX, que subiu 21,1% no mesmo período de 12 meses.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
TVRI	**6,1%**	**32,1%**	**32,1%**
IFIX	3,1%	21,1%	21,1%
CDI Líquido[1]	1,0%	12,2%	12,2%

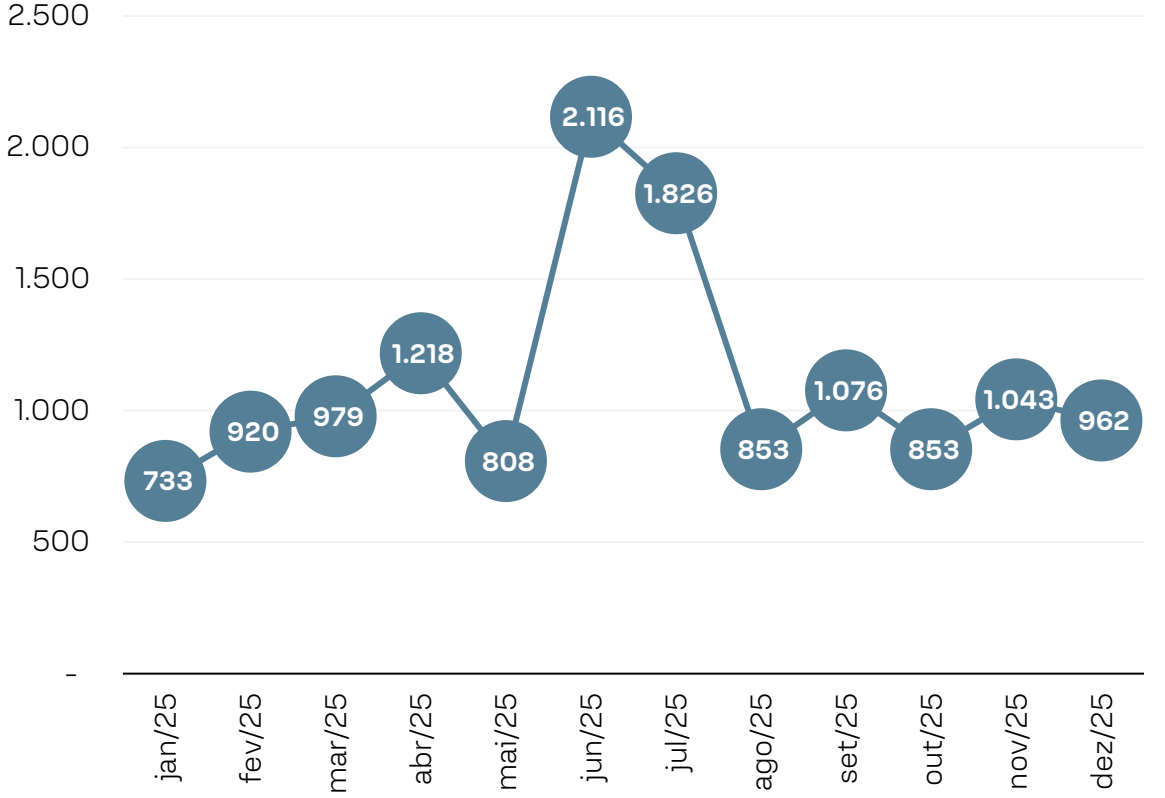
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,96. O volume médio de negociação diária foi de R$ 0,96 MM por dia, abaixo do volume médio negociado nos últimos 12 meses.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R$ / cota)



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R$ mil)



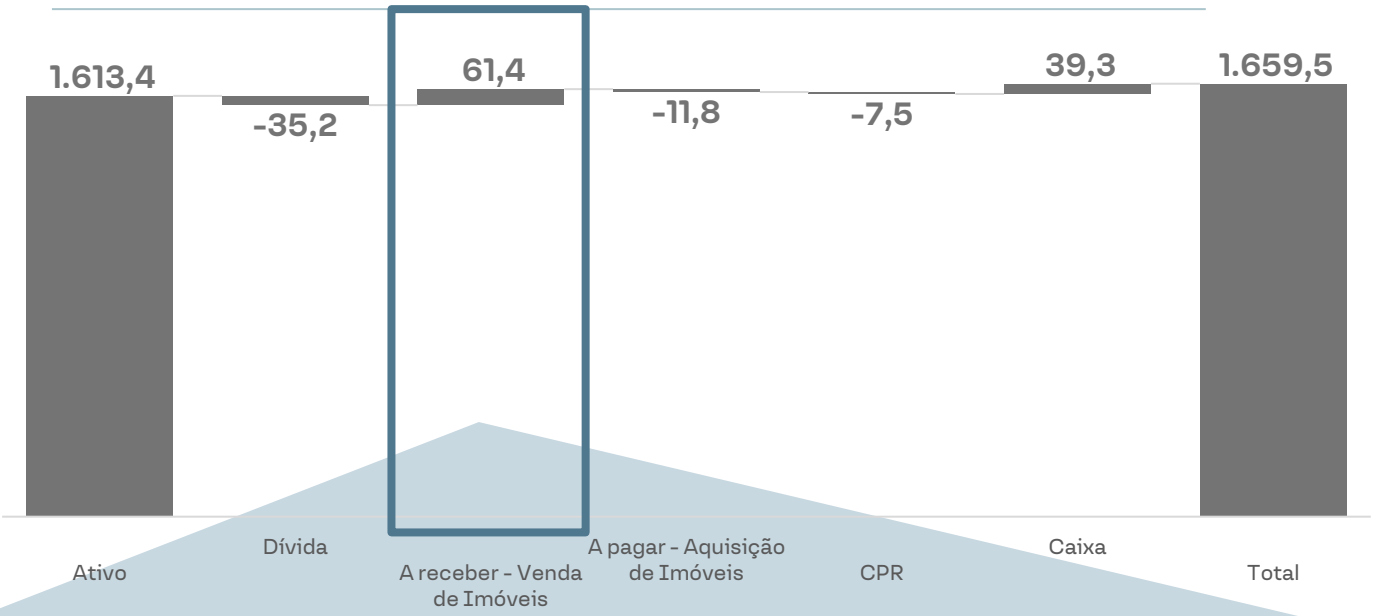
Fonte: Economática

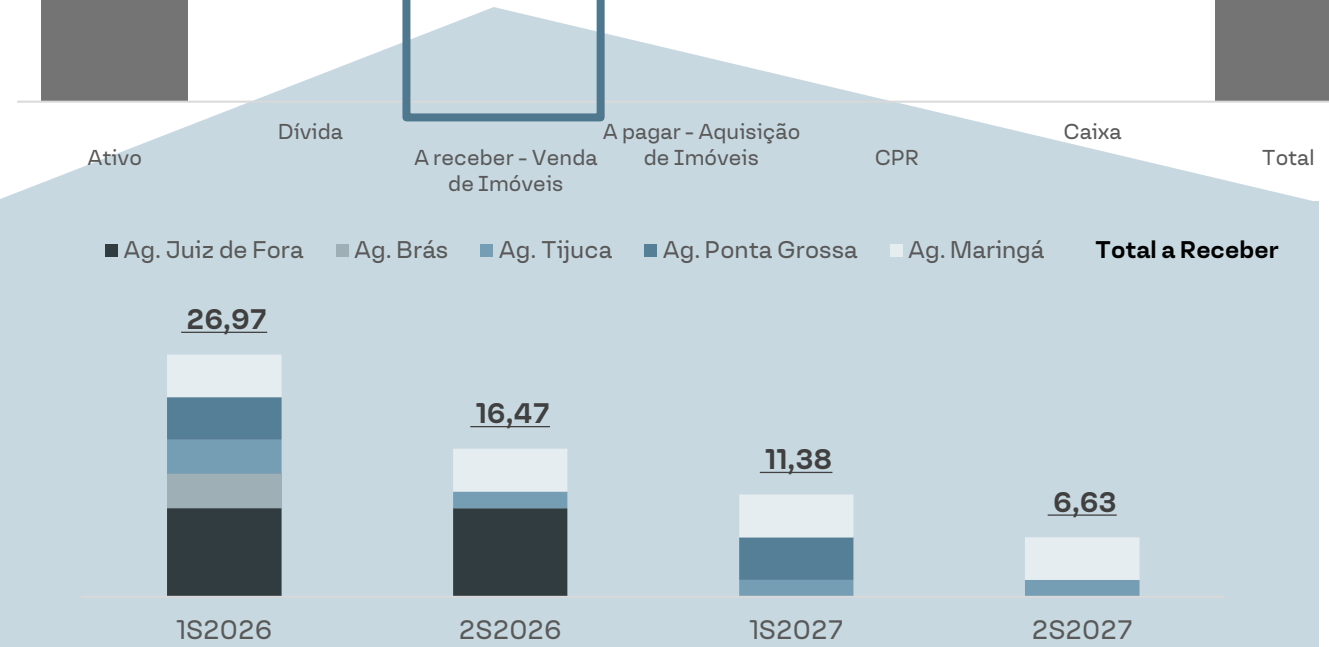
TIVIO CAPITAL

Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R$ MM)





[1] Fundos atrelados a CDI com liquidez diária [2] Acesse o Material de apoio para mais informações.
Fonte: Tivio Capital

Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de dezembro em R$ 1,66 bi e é composto por R$ 1,61 bi de imóveis, R$ 61,4 MM de valores a receber referente à venda de imóveis, R$ 11,8 MM valores a pagar referente à aquisição de imóveis, R$ 39,3 MM de caixa alocados em fundo de liquidez[1] e R$ 35,2 MM em dívida referende ao CRI adquirido de forma indireta através da aquisição do FII Bluerock[2].

O valor patrimonial médio dos últimos 12 meses é de R$ 1,66 bi.

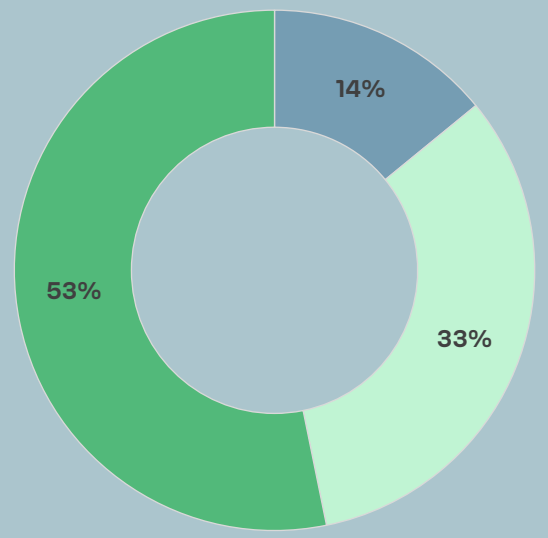
O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

Portfólio

59 imóveis

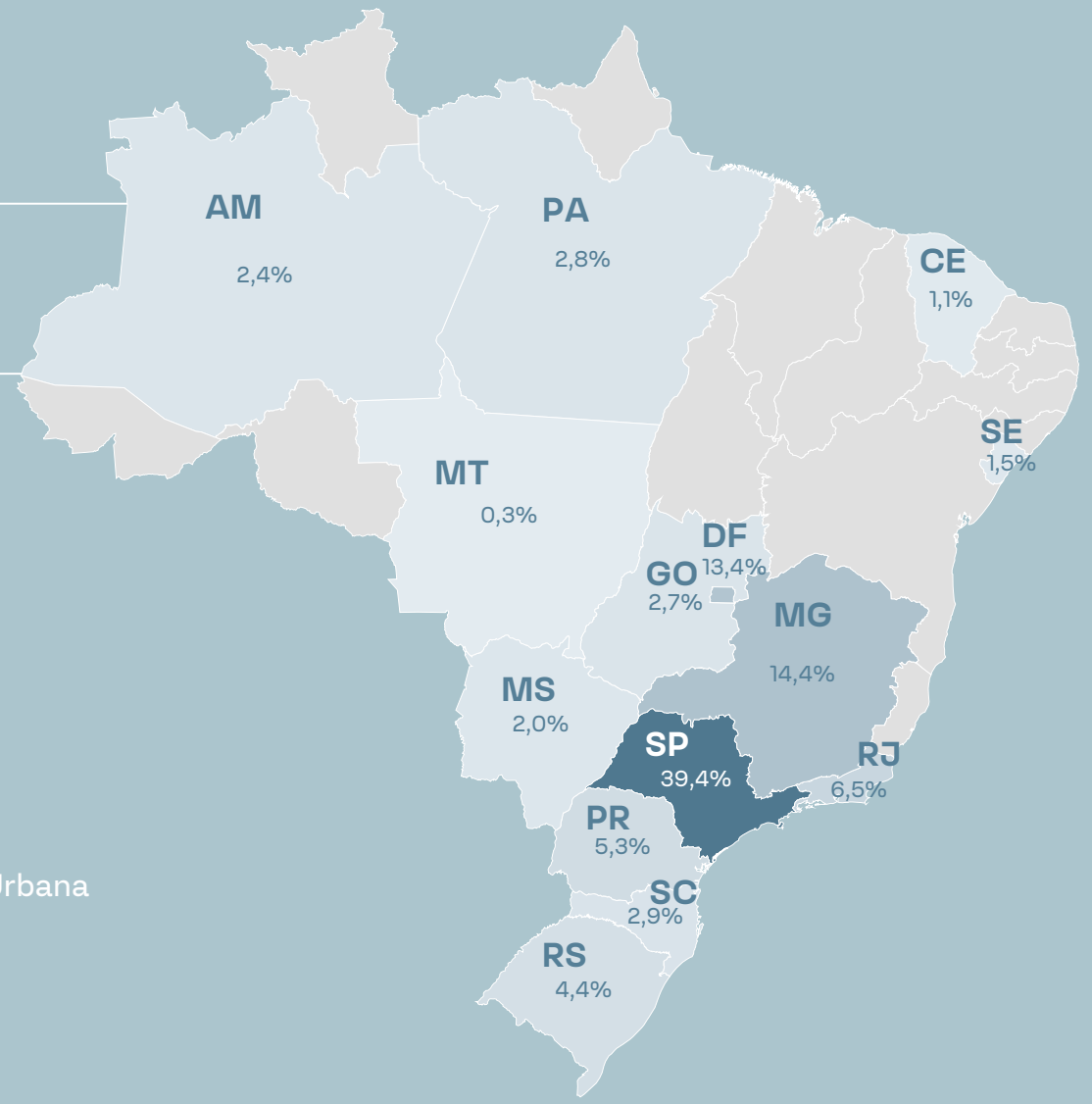
293.656 m² de ABL

14 estados



- Lajes Corporativas
- Renda Urbana
- Lajes Corporativas + Renda Urbana

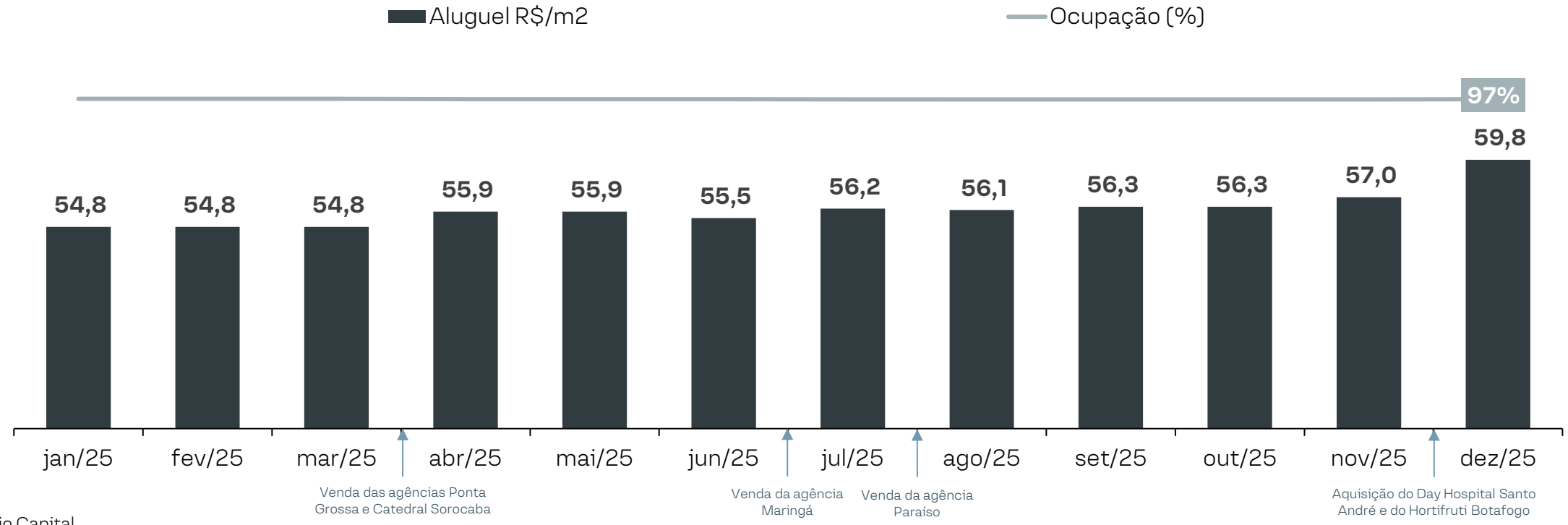
DISTRIBUIÇÃO DE IMÓVEIS POR ESTADO



Indicadores Operacionais

O Fundo encerrou o mês com 97% de ocupação e um aluguel médio de R$ 59,8/m². A variação refere-se à aquisição de dois novos ativos para o fundo: Day Hospital Santo André e Hortifruti Botafogo.
Em setembro, o Fundo foi notificado quanto à intenção de devolução do imóvel CSL CURITIBA, responsável por 4,02% da receita. O locatário vai cumprir o aviso prévio de 9 meses. Somando-se à notificação recebida em junho referente à desocupação do Edifício CACEX com aviso prévio de 6 meses, o impacto total na receita do fundo é de 6,66%. O time de gestão já está atuando para buscar novos ocupantes para esse imóvel, assim como para outras vacâncias do portfólio.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M²

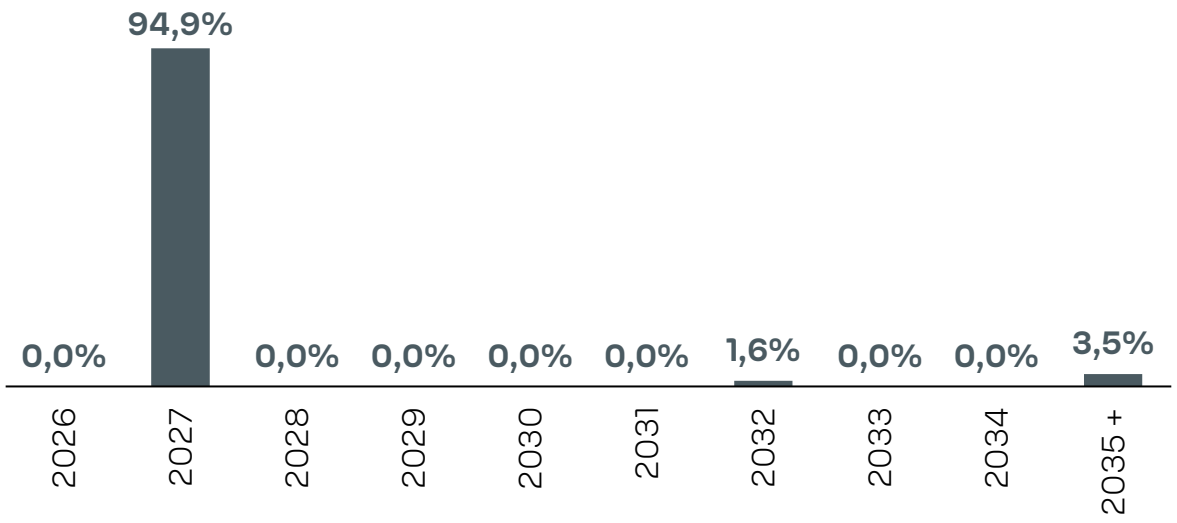


Fonte: Tivio Capital

Contratos de Locação

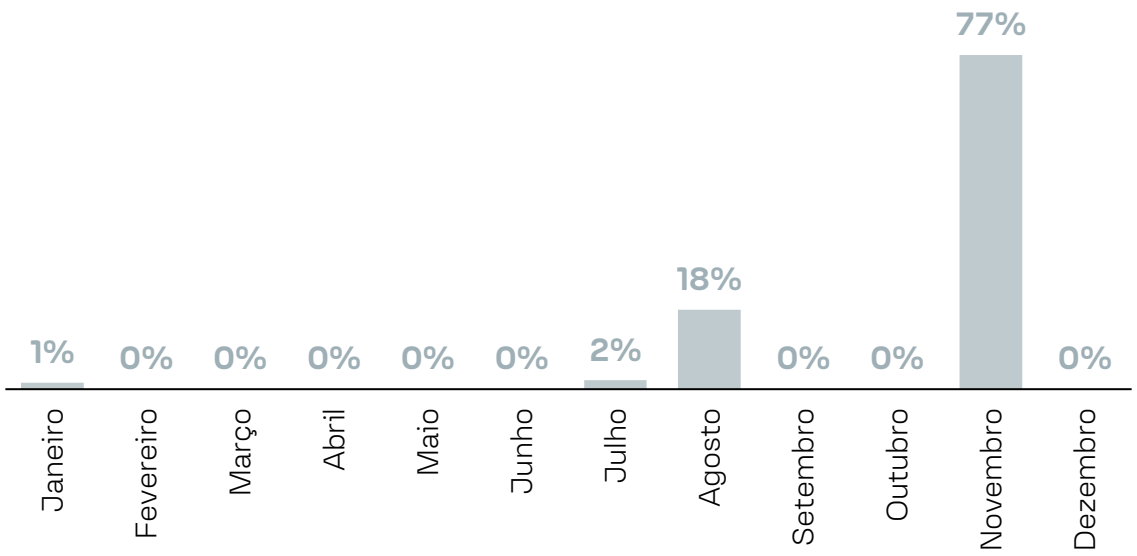
Em junho foi assinado um aditivo ao contrato de locação da Agência Florianópolis que agora representa 1,58% da receita do portfólio. O locatário tinha algumas necessidades que não estavam sendo atendidas pelo imóvel. Na intenção de manter a ocupação, o Fundo negociou a execução de melhorias e em contrapartida foi assinada uma extensão do contrato. O valor de locação foi mantido e o vencimento do contrato passou de novembro/2027 para outubro/2032. Adicionalmente foi incluída uma cláusula de multa equivalente a 9 aluguéis proporcionais ao prazo remanescente do contrato. Este movimento é um reflexo da gestão ativa que vem buscando manter uma alta taxa de ocupação no portfolio através de um monitoramento muito próximo das necessidades do locatário.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% IPCA

MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



99% CONTRATOS TÍPICOS

Fonte: Tivio Capital

[3]Day Hospital Santo André possui contrato de locação atípico; porcentagem de contratos calculada com base na razão entre receitas de aluguel.

TIVIO CAPITAL

Estratégia e Transações Recentes

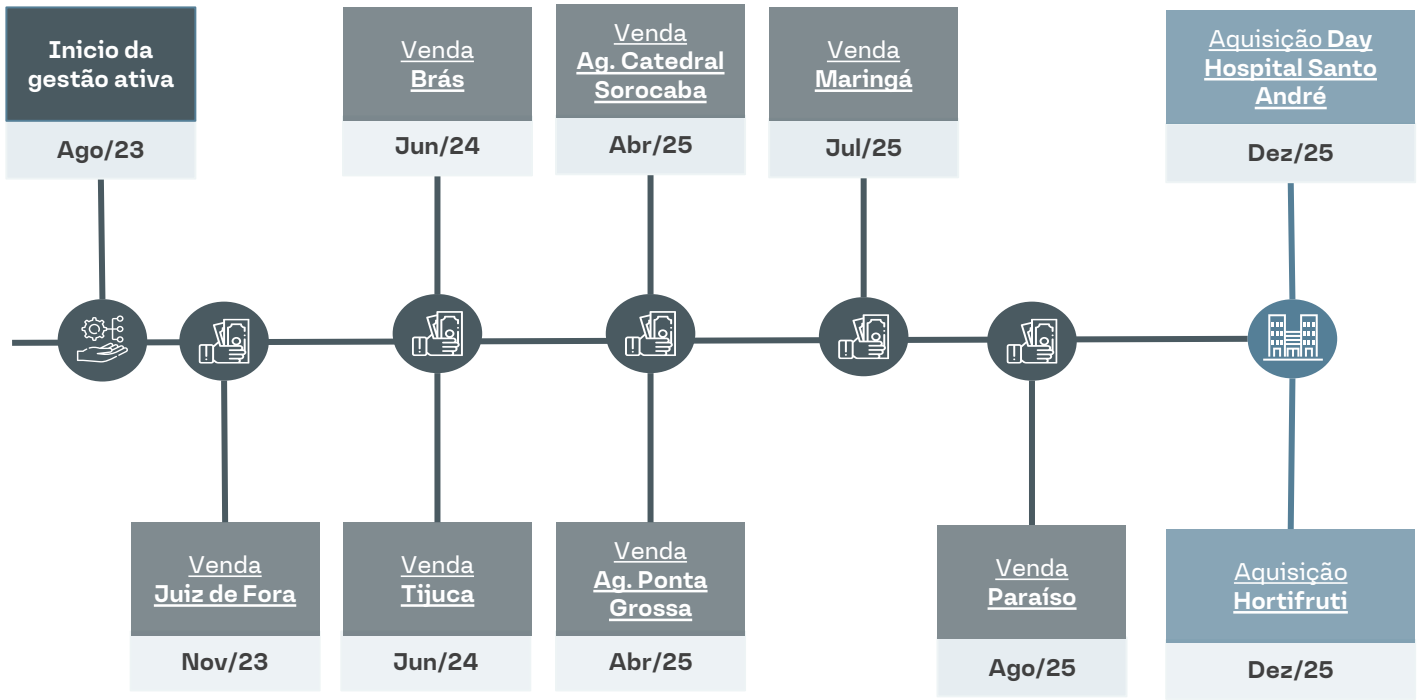
Histórico e Linha do Tempo

HISTÓRICO DO FUNDO

O TVRI foi constituído em 2012 como um fundo de gestão passiva com todos os ativos do portfólio locados via contratos atípicos para o Banco do Brasil. Com o fim da atipicidade dos contratos, fez-se necessário a reformulação do Fundo, buscando uma atuação efetiva da gestão tanto no que diz respeito as negociações de contratos de locação como também na composição da carteira. No cenário atual, a concentração a um único tipo de ativo (agencias bancarias) e a um único locatário (Banco do Brasil) cujos contratos todos possuem a mesma data de vencimento, representam um ponto de atenção.

Com foco nesta reformulação necessária, em Ago/23 foi aprovada a mudança para Gestão Ativa permitindo finalmente que a gestão pudesse atuar não só nas locações mas também na reformulação do portfólio.

LINHA DO TEMPO



Fonte: Tivio Capital

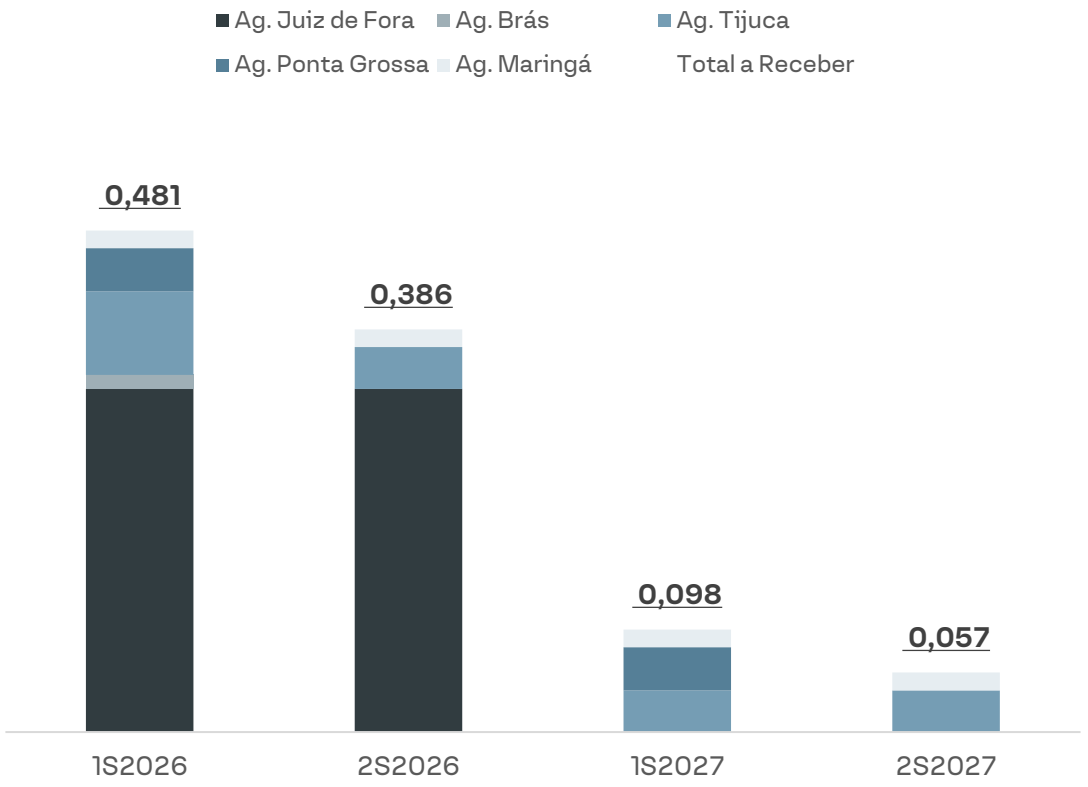
Transações de venda

Desde o início da gestão ativa, já foram realizadas 7 vendas que totalizaram **R$ 149,7 milhões** em vendas e um lucro de **R$ 2,69/ cota**, dos quais **R$ 1,02 / cota** serão recebidos nos próximos semestres conforme fluxo abaixo.

Imóvel	Valor da Venda (R$ MM)	Cap Rate	% Acima da Patrimonial	Lucro Gerado por Cota	Data da Venda
Ag. Juiz de Fora	R$ 54,0	6,4%	59%	R$ 1,76	nov/23
Ag. Brás	R$ 15,5	10,0%	35%	R$ 0,15[2]	jun/24
Ag. Tijuca	R$ 17,5	9,4%	14%	R$ 0,32	jun/24
Ag. Catedral Sorocaba	R$ 6,1	10,5%	12%	R$ 0,01	abr/25
Ag. Ponta Grossa	R$ 14,5	9,6%	30%	R$ 0,07	abr/25
Ag. Maringá	R$ 24,0	8,2%	37%	R$ 0,09	jul/25
Ag. Paraíso	R$ 18,1	9,2%	43%	R$ 0,28	ago/25
Total	**R$ 149,7**	**8,2%**	**41%**	**R$ 2,69**	

RESULTADO NÃO RECORRENTE (LUCRO DAS VENDAS) – R$/COTA

Fluxo de resultado não recorrente a ser recebido nos próximos meses



[2]Considera os valores de locação recebidos durante o período até a conclusão da transação.

Transações – 1º Semestre 2025

Venda da Ag. Ponta Grossa

Endereço: **Rua Augusto Ribas, 555 em Ponta Grossa, PR**

Área: **6.818 m²**

% do PL do Fundo: **0,74%.**

O imóvel locado para o Banco do Brasil, através de contrato típico com vencimento em Nov/27.

Preço Bruto de Venda (% acima do preço de laudo)	Resultado da operação	Preço de venda
30%	**R$ 0,07/cota**	**R$ 14,5 MM**

O valor de venda bruto está **30%** acima do valor patrimonial do ativo e representa um cap de **9,6%** sobre o aluguel corrente.

A operação gera um resultado líquido estimado de R$ 0,07 / cota e está em linha com a estratégia da gestão de diversificação da carteira e reciclagem do portfólio.

Total	**R$ 14.500.000,00**
1ª. Parcela – na assinatura do contrato	R$ 5.000.000,00
2ª. Parcela – 12 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00
3ª Parcela - 24 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00

Venda da Ag. Catedral - Sorocaba

Endereço: **Rua XV de Novembro, 63-67 em Sorocaba, SP**

Área: **2.089 m²**

% do PL do Fundo: **0,36%.**

O imóvel locado para o Banco do Brasil, através de contrato típico com vencimento em Nov/27.

Preço Bruto de Venda (% acima do preço de laudo)	Resultado da operação	Preço de venda
12%	**R$ 0,008/cota**	**R$ 6,0 MM**

A venda foi realizada por **R$ 6.052.000**, equivalente a **R$ 2.897/m²** e foi integralmente recebido pelo fundo na data da assinatura.

O valor de venda bruto está **12%** acima do valor patrimonial do ativo e representa um cap de **10,5%** sobre o aluguel corrente.

A operação gera um resultado líquido estimado de **R$ 0,008 / cota** e está em linha com a estratégia da gestão de diversificação da carteira e reciclagem do portfólio.

Transações – 2º Semestre 2025

Venda da Ag. Maringá

Endereço:
Av. Duque de Caxias, 448 em Maringá, PR

Área:
6.497 m²

% do PL do Fundo:
1,08%.

O imóvel locado para o Banco do Brasil, através de contrato típico com vencimento em Nov/27.

Preço Bruto de Venda (% acima do preço de laudo)	Resultado da operação	Preço de venda
37%	**R$ 0,09/cota**	**R$ 24,0 MM**

O valor de venda bruto está **37%** acima do valor patrimonial do ativo e representa um cap de **8,2%** sobre o aluguel corrente.

A operação gera um resultado líquido estimado de R$ 0,09 / cota e está em linha com a estratégia da gestão de diversificação da carteira e reciclagem do portfólio.

Total	**R$ 24.000.000,00**
1ª. Parcela – na assinatura do contrato	R$ 5.000.000,00
2ª. Parcela – 6 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00
3ª Parcela - 12 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00
4ª. Parcela – 18 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00
5ª Parcela - 24 meses da assinatura	R$ 4.750.000,00

Venda da Ag. Paraíso

Endereço:
Av. Bernardino de Campos, 250 em São Paulo, SP

Área:
1.455 m²

% do PL do Fundo:
0,76%.

O imóvel locado para o Banco do Brasil, através de contrato típico com vencimento em Nov/27.

Preço Bruto de Venda (% acima do preço de laudo)	Resultado da operação	Preço de venda
43%	**R$ 0,28/cota**	**R$ 18,1 MM**

A venda foi realizada no dia 01de Agosto por **R$ 18.139.000**, equivalente a **R$ 12.468/m²** e foi integralmente recebido pelo fundo na data de assinatura.

O valor de venda bruto está **37%** acima do valor patrimonial do ativo e representa um cap de **8,2%** sobre o aluguel corrente.

A operação gera um resultado líquido estimado de **R$ 0,28 / cota** e está em linha com a estratégia da gestão de diversificação da carteira e reciclagem do portfólio.

Transações

Aquisição DAY HOSPITAL SANTO ANDRÉ

O valor do imóvel, para efeitos de aquisição, foi de **R$ 57,8 milhões**, o qual representa um CAP de 10,44% sobre o aluguel dos próximos 12 meses.

O Fundo desembolsou o valor de **R$ 21,6 milhões** pela aquisição das cotas do FII Bluerock, observado que este, além do imóvel, possui obrigações decorrentes de um CRI com saldo devedor de **R$ 35,1 milhões**, bem como outros passivos líquidos do caixa, conforme abaixo.

Valor do Ativo	**R$ 57.800.000**
Preço de Aquisição das Cotas do FII Bluerock	R$ 21.567.760
CRI - IPCA + 8,75%	R$ 35.081.359
Outras Obrigações Líquidas do Caixa do FII Bluerock	R$ 1.150.881

Endereço:
Av. Dom Pedro II, 655 - Santo André - SP

Área:
2.715 m²

O imóvel locado para a UNIMED, através de contrato atípico com vencimento em Jan/37.

Cap de Aquisição
10,44%

Contrato
Atípico
Até Janeiro/2037

Preço de Aquisição
R$ 57,8 MM

Transações

Aquisição HORTIFRUTI

O valor do imóvel foi de R$ 25 milhões, e representa um CAP de 10,6% sobre o aluguel estabilizado. O preço de aquisição do imóvel será pago em 3 parcelas semestrais, corrigidas por IPCA, representando um Dividend Yield médio de 14,2% para os primeiros 12 meses.

Total	**R$ 25.000.000,00**
1ª. Parcela – na assinatura do contrato	R$ 13.200.000
2ª. Parcela – 6 meses da assinatura	R$ 5.900.000
3ª Parcela - 12 meses da assinatura	R$ 5.900.000

Endereço:
Rua Professor Álvaro Rodrigues, 355 – loja

Área:
2.881 m²

O imóvel locado para o Hortifruti, com vigência até em Jul/35.

Cap de Aquisição
10,6%

Contrato vigente até
Julho/2035

Preço de Aquisição
R$ 25,0 MM

Atual Estratégia da Gestão

ESTRATÉGIA ATUAL E FORTALECIMENTO DO PORTFÓLIO

Com o objetivo de reforçar a excelência e a resiliência do nosso portfólio, o time de gestão realizou uma análise criteriosa dos ativos do Fundo, fundamentada em princípios estratégicos que vão além dos fatores convencionais, como localização privilegiada e preços de locação adequados para cada região. Essa avaliação resultou na permanência de imóveis que refletem os mais altos padrões de qualidade e alinhamento com os interesses de nossos cotistas.

Entre os critérios considerados, destacamos:

(i) **Representatividade dos ativos:**
Priorizamos empreendimentos de tamanhos similares, assegurando equilíbrio e consistência dentro do portfólio.

(ii) **Ocupação eficiente:**
Garantimos baixa vacância ao selecionar imóveis com alta utilização pelos locatários e adequação às suas necessidades.

(iii) **Qualidade e estado de conservação do ativo:**
Buscamos manter imóveis que apresentam bom estado de conservação e que demandem menores investimentos em manutenção, promovendo eficiência financeira e operacional.

(iv) **Flexibilidade:**
Valorizamos propriedades versáteis, que permitem adaptações para novos usos e perfis diversificados de locatários.

(v) **Potencial construtivo e estratégico:**
Consideramos terrenos com possibilidades de desenvolvimento futuro, alinhados a eventuais demandas do mercado imobiliário.

Esses pilares refletem nosso compromisso em preservar um portfólio robusto, com ativos que combinam qualidade superior e potencial estratégico. Acreditamos que essa decisão reforça a solidez do Fundo e mantém o alinhamento com o objetivo de gerar valor consistente e sustentável para nossos investidores.

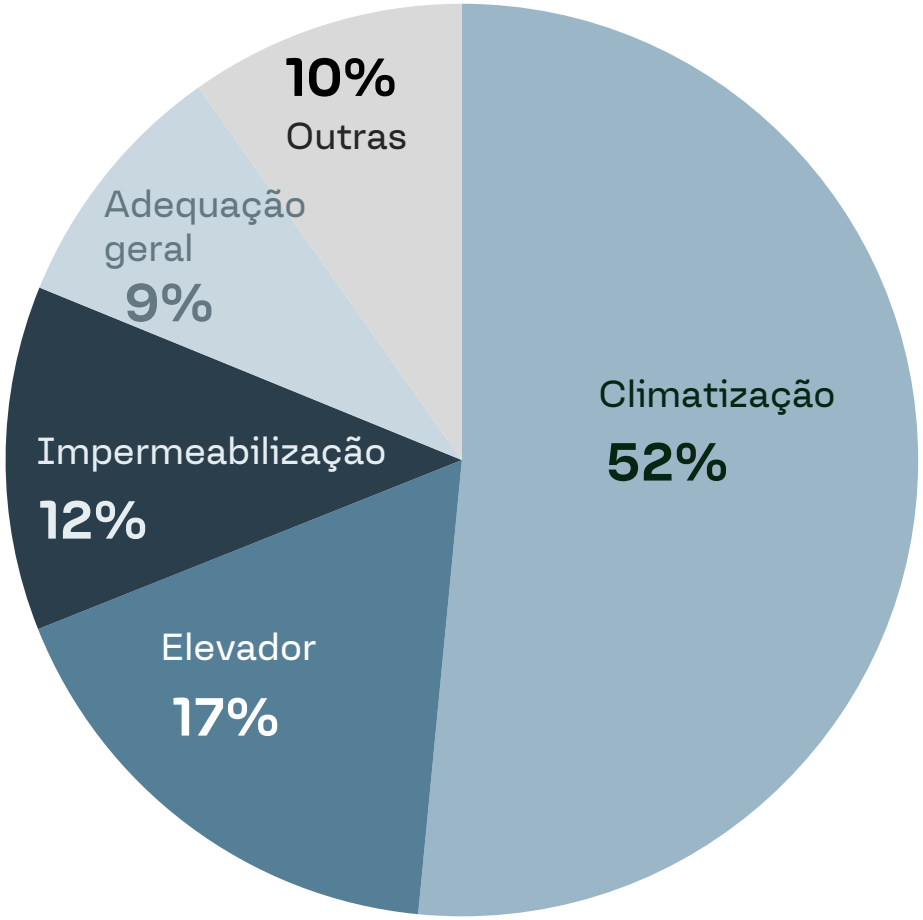
Atual Estratégia da Gestão

UTILIZAÇÃO DO CAPITAL

Os primeiros recursos já recebidos referentes às primeiras vendas realizadas foram majoritariamente utilizados para realizar investimentos necessários nos ativos do Fundo. Muitos dos ativos por já terem mais de 20 anos apresentavam necessidade de investimentos na modernização de sistemas de elevadores e ar condicionado ou estruturais como impermeabilização e fachada. Esses investimentos são fundamentais para evitar a depreciação dos ativos. Desta forma, desde o início de 2024 foram contratados aproximadamente R$ 64 milhões para modernização e manutenção da qualidade do portfólio.

Apesar de ainda existirem investimentos necessários, a partir de agora, os recursos das vendas serão majoritariamente destinados para aquisição de novos ativos que tragam a devida diversificação pretendida tanto em termos de perfil de ativo como também de locatário. O time de gestão está avaliando oportunidades considerando que o cenário atual trazem muitas oportunidades interessantes de investimentos.

INVESTIMENTOS PARA MODERNIZAÇÃO DO PORTFÓLIO

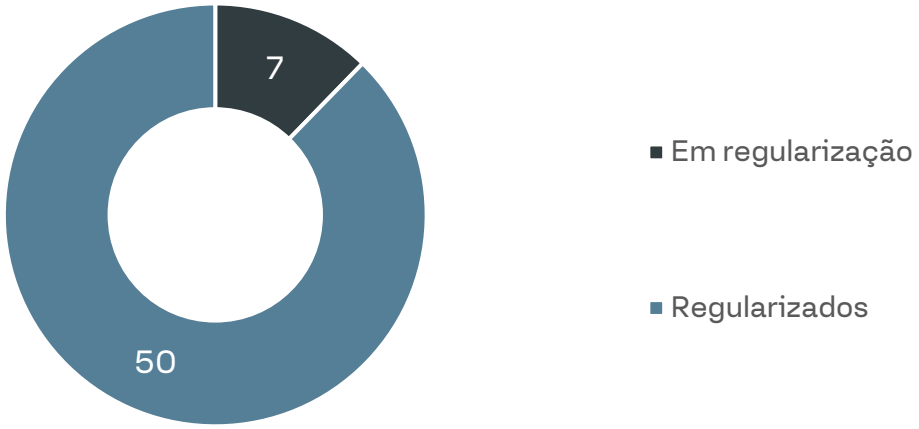


Regularização dos Imóveis

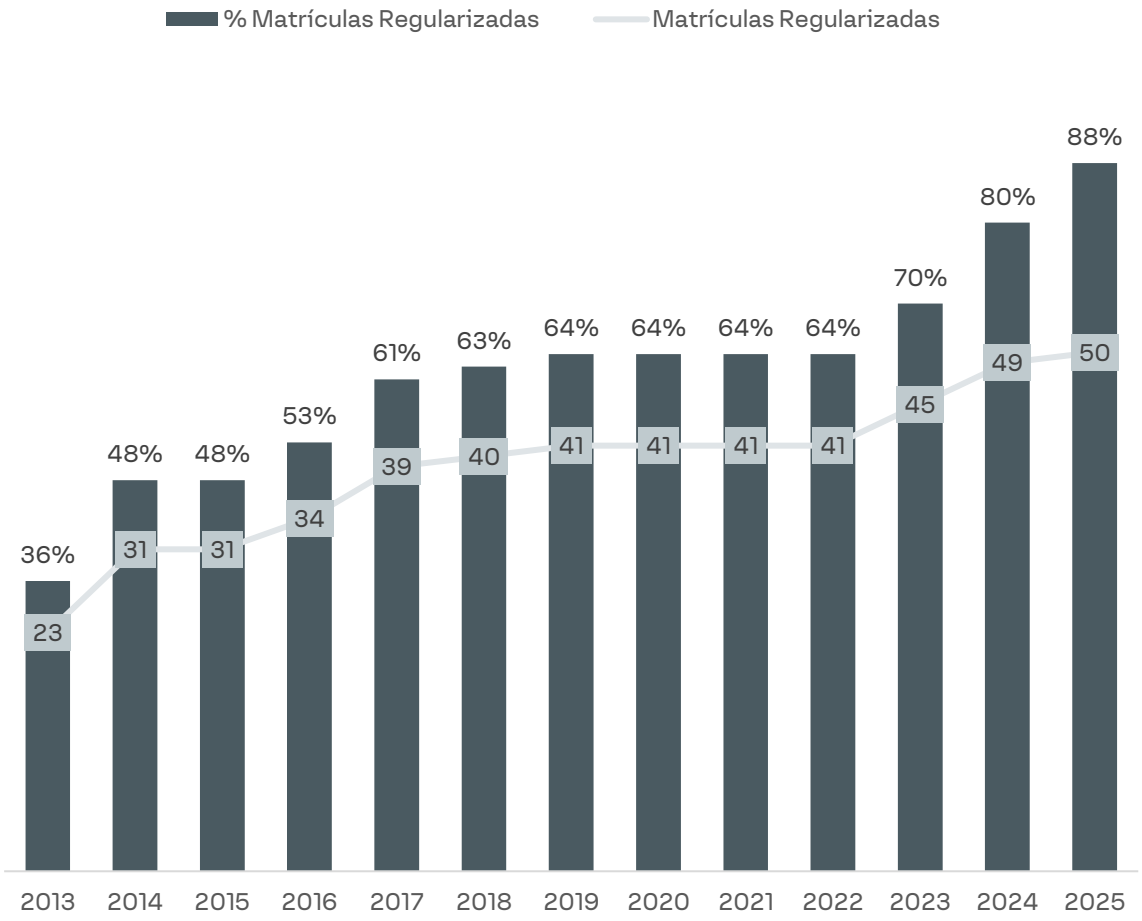
O processo de regularização de matrículas é um processo que pode ser complexo e varia de acordo com cada cartório de registro de imóvel. Em muitos casos é necessário que o processo seja realizado através de vias judiciais.

Em 2025 concluímos a regularização de mais 3 matrículas, chegando a um total de 50 imóveis de um total de 57 imóveis com a matrícula regularizada e devidamente averbada em nome do Fundo. Com relação às matrículas pendentes, a Gestão conta com o apoio de escritórios especializados no assunto.

Por se tratar de imóveis adquiridos de uma instituição renomada e de boa fé, a Gestão entende que não existe risco de perda patrimonial para o Fundo.



COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R$ MM)



TIVIO CAPITAL

Anexos

Portfólio (1/2)

Imóvel	Endereço	Estado	Cidade	ABL (m²)	Tipo de Contrato	Status	Inicio Contrato Vigente	Fim Contrato Vigente	% Receita[1]
AG. ARACATUBA	PCA. RUI BARBOSA, 322	SP	ARAÇATUBA	4.876	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,91%
AG. PC.RUI BARBOSA-BAURU	PCA. RUI BARBOSA,1-55/R.ANT. ALVES, 9-38	SP	BAURU	3.043	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,84%
AG. BONFIM	AV. GOV.PEDRO DE TOLEDO,1099	SP	CAMPINAS	5.295	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,34%
AG. CAMPINAS	R. DR.COSTA AGUIAR,626	SP	CAMPINAS	3.999	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,18%
PSO PIRACICABA	PCA. JOSE BONIFACIO,945	SP	PIRACICABA	4.476	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,05%
AG. RIBEIRÃO PRETO SP	R. DUQUE DE CAXIAS,725	SP	RIBEIRÃO PRETO	3.251	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,54%
DAY HOSPITAL SANTO ANDRÉ	AV. DOM PEDRO II, 655 - JARDIM	SP	SANTO ANDRÉ	2.716	Atípico	Ocupado	jan/25	abr/37	0,00%
AG. SÃO CAETANO DO SUL	PCA. CARDEAL ARCOVERDE,52	SP	SÃO CAETANO DO SUL	3.733	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,67%
AG. SAO JOSE RIO PRETO SP	R. VOLUNTARIOS DE S.PAULO,2975	SP	SAO JOSE DO RIO PRETO	2.569	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,63%
AG. SAO JOSE DOS CAMPOS	R. DR.NELSON D AVILA,149-CENTRO	SP	SAO JOSE DOS CAMPOS	4.813	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,05%
AG. ANA ROSA	R. DOMINGOS DE MORAES, 438	SP	SÃO PAULO	1.527	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,73%
AG. BAIRRO BOM RETIRO	R. JULIO CONCEICAO,438	SP	SÃO PAULO	2.662	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,82%
AG. BROOKLIN PAULISTA	R. JOAQUIM NABUCO, 246	SP	SÃO PAULO	1.843	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,79%
AG. CAMPOS ELÍSEOS	AV. RIO BRANCO,1437	SP	SÃO PAULO	5.669	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,15%
AG. CASA VERDE	R. BARORE,284	SP	SÃO PAULO	2.060	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,55%
AG. FREGUESIA DO Ó	AV. SANTA MARINA 2618	SP	SÃO PAULO	2.259	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,60%
AG. IPIRANGA-SP	R. BOM PASTOR, 153/ 169	SP	SÃO PAULO	6.540	Típico	Parcialmente ocupado	nov/22	nov/27	0,28%
AG. MOEMA	ALAMEDA DOS JURUPIS, 1156	SP	SÃO PAULO	2.259	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,46%
AG. NOSSA SENHORA LAPA	R. NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SP	SÃO PAULO	2.397	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,19%
AG. PENHA FRANCA	AV. PENHA DE FRANCA,549	SP	SÃO PAULO	1.534	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,63%
AG. PINHEIROS	R. DOS PINHEIROS,1492	SP	SÃO PAULO	2.120	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,02%
AG. PRACA DA ARVORE	AV. JABAQUARA 424	SP	SÃO PAULO	1.506	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,79%
AG. SANTANA	R. VOLUNTARIOS DA PATRIA,1769	SP	SÃO PAULO	1.785	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,78%
AG. SANTO AMARO PAULISTA	R. PAULO EIRO,471/PRACA FLORIANO PEIXOTO, 254	SP	SÃO PAULO	4.652	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,57%
AG. VILA CARRAO (SP)	AV. CONSELHEIRO CARRAO,2411	SP	SÃO PAULO	2.483	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,65%
CSL SÃO PAULO	AV. S.JOAO,32/R.LIBERO BADARO,568/R.S.BENTO,465	SP	SÃO PAULO	23.334	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	8,01%
ED. CACEX	R. SÃO BENTO, 483	SP	SÃO PAULO	7.106	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,53%
AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	R. XV DE NOVEMBRO, N. 191	SP	SOROCABA	5.337	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,85%
AG. GENERAL VALADÃO	PCA. GENERAL VALADAO,377	SE	ARACAJU	4.541	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,25%
AG. FLORIANÓPOLIS	PCA. XV DE NOVEMBRO, 321	SC	FLORIANÓPOLIS	5.277	Típico	Ocupado	nov/22	out/32	1,58%

[1] O % Receita considera apenas a receita em caixa recebida pelo fundo no mês do relatório. As novas (DAY HOSPITAL SANTO ANDRÉ e HORTIFRUTI), concluídas em dezembro/2025, terão seus aluguéis considerados a partir de janeiro/2026.

Portfólio (2/2)

Imóvel	Endereço	Estado	Cidade	ABL (m²)	Tipo de Contrato	Status	Inicio Contrato Vigente	Fim Contrato Vigente	% Receita[1]
AG. PÇ. XV NOVEMBRO/BESC	PCA. XV DE NOVEMBRO, 329	SC	FLORIANÓPOLIS	3.105	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,96%
AG. CAXIAS SUL	R. MARQUES DO HERVAL, 1354, EDIFICO SATELITE	RS	CAXIAS DO SUL	5.149	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,87%
AG. PASSO FUNDO	R. BENTO GONCALVES, 516	RS	PASSO FUNDO	3.886	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,60%
SUPER VAR E GOV RS	R. HONORIO SILVEIRA DIAS,1830	RS	PORTO ALEGRE	3.797	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,94%
AG. CAMPOS GOYTACAZES	PCA. DAS 4 JORNADAS,11	RJ	CAMPOS DOS GOYTACAZES	5.241	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,90%
AG. DUQUE DE CAXIAS	AV. PRES.KENNEDY,1461	RJ	DUQUE DE CAXIAS	2.384	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,65%
AG. NITEROI (RJ)	AV. ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	RJ	NITEROI	4.431	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,36%
AG. CINELANDIA	AV. 13 DE MAIO,13	RJ	RIO DE JANEIRO	1.834	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,23%
AG. JACAREPAGUA	AV. GEREMARIO DANTAS,78	RJ	RIO DE JANEIRO	1.301	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,50%
AG. LEBLON	AV. BARTOLOMEU MITRE 438-A	RJ	RIO DE JANEIRO	1.373	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,72%
AG. ZONA SUL	AV. N.SRA.COPACABANA,594	RJ	RIO DE JANEIRO	2.062	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,52%
HORTIFRUTI BOTAFOGO	RUA PROFESSOR ÁLVARO RODRIGUES, 355	RJ	RIO DE JANEIRO	2.881	Típico	Ocupado	jul/25	jul/35	0,00%
CSL CURITIBA	PCA. TIRADENTES, 410	PR	CURITIBA	12.260	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	4,09%
AG. TOLEDO	R. 7 DE SETEMBRO, 1209	PR	TOLEDO	3.450	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,56%
AG. BELÉM - CENTRO	AV. PRESIDENTE VARGAS, 248	PA	BELEM	8.132	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,30%
SUPER VAR E GOV MT	R. FELINTO MULLER, 2104/PRES.JOSE LINHARES, 50	MT	CUIABÁ	871	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,25%
AG. AFONSO PENA	AV. AFONSO PENA,2202	MS	CAMPO GRANDE	5.928	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,62%
AG. BELO HORIZONTE	R. RIO DE JANEIRO,750	MG	BELO HORIZONTE	13.021	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	3,61%
AG. CARIJOS	R. ESPÍRITO SANTO, 571	MG	BELO HORIZONTE	4.391	Típico	Vago	jan/00	jan/00	0,00%
AG. TAMOIOS BH	R. TAMOIOS, 731	MG	BELO HORIZONTE	10.729	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,92%
CSL BELO HORIZONTE	R. DA BAHIA,2500	MG	BELO HORIZONTE	9.421	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	3,61%
AG. UBERLANDIA	AV. AFONSO PENA, 745, ESQUINA R. QUINTINO BOCAIUVA	MG	UBERLANDIA	4.674	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,16%
CSL BRASÍLIA	AV. GOIAS, 980 - QD.14	GO	GOIÂNIA	8.070	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,53%
AG. ASA NORTE 504	SEPN. QUADRA 504 BL B EDIFICIO VIRGO	DF	BRASILIA	4.594	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,85%
AG. ASA SUL 507	AV. W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	DF	BRASILIA	1.758	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,76%
AG. CONJUNTO NACIONAL	SDN. CONJ A LOJA C-03 2 PAVIMENTO	DF	BRASILIA	1.207	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,42%
ED. SEDE III	QD. 1, BL.G, LT. 32	DF	BRASILIA	31.702	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	21,14%
AG. ALDEOTA	AV. SANTOS DUMONT,2889	CE	FORTALEZA	3.306	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,46%
AG. MANAUS	R. GUILHERME MOREIRA, 315	AM	MANAUS	7.034	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,05%

[1] O % Receita considera apenas a receita em caixa recebida pelo fundo no mês do relatório. As novas (DAY HOSPITAL SANTO ANDRÉ e HORTIFRUTI), concluídas em dezembro/2025, terão seus aluguéis considerados a partir de janeiro/2026.

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/. 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

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

Autorregulação ANBIMA
Distribuição de Produtos de Investimento

TIVIO CAPITAL

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com