

Transação de Venda



Conforme divulgado no fato relevante no dia 03/07/2025, o Fundo realizou a **venda da Ag. Maringá**.



SOBRE O ATIVO

Imóvel localizado na Av. Duque de Caxias, 448 em Maringá, PR possui **6.497 m²** e representava **1,08% do Patrimônio Líquido do Fundo**.

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

SOBRE A OPERAÇÃO

A venda foi realizada por R\$ 24.000.000 e o valor será recebido da seguinte forma:

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

O valor de venda bruto está **37%** acima do valor patrimonial¹ 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.

Preço Bruto de Venda em
(% acima do preço de PL)¹

37%

Resultado da operação

R\$ 0,09/cota

Preço de venda

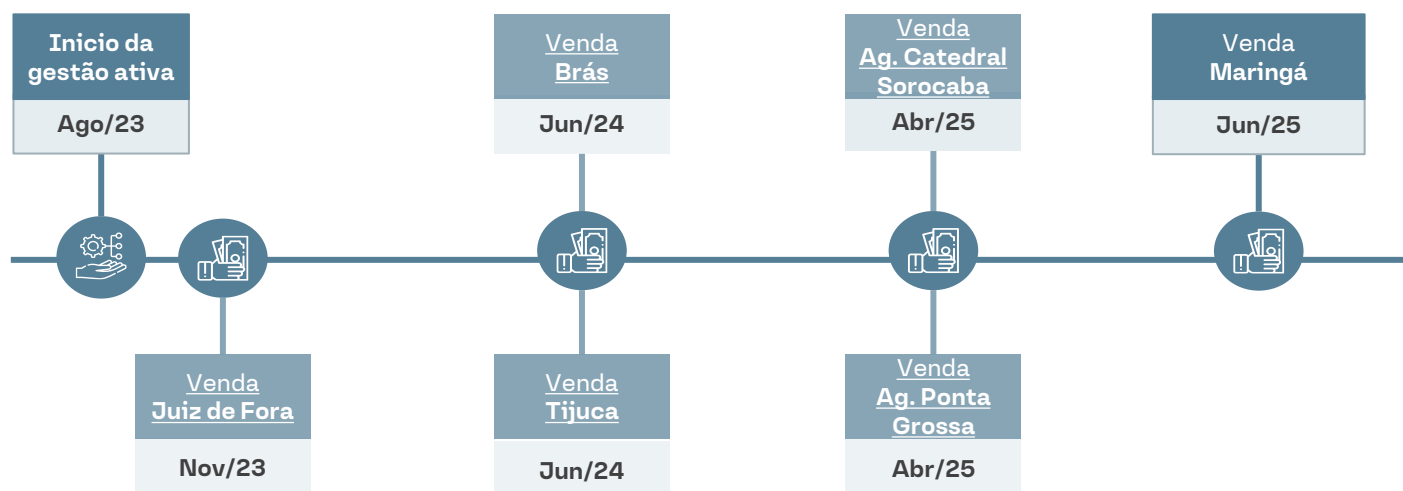
R\$ 24,0 MM

¹ Valor do ativo na carteira do fundo em 31/05/2025.

Transação de Venda

Desde o início da gestão ativa, foram realizadas 6 vendas que totalizam R\$ 131,5 milhões e equivalem a 8,2% do patrimônio líquido do fundo. As vendas foram realizadas 41% acima do valor patrimonial dos ativos e geraram um lucro de R\$2,39/cota dos quais R\$ 1,33/cota ainda serão recebidos conforme o fluxo apresentado abaixo.

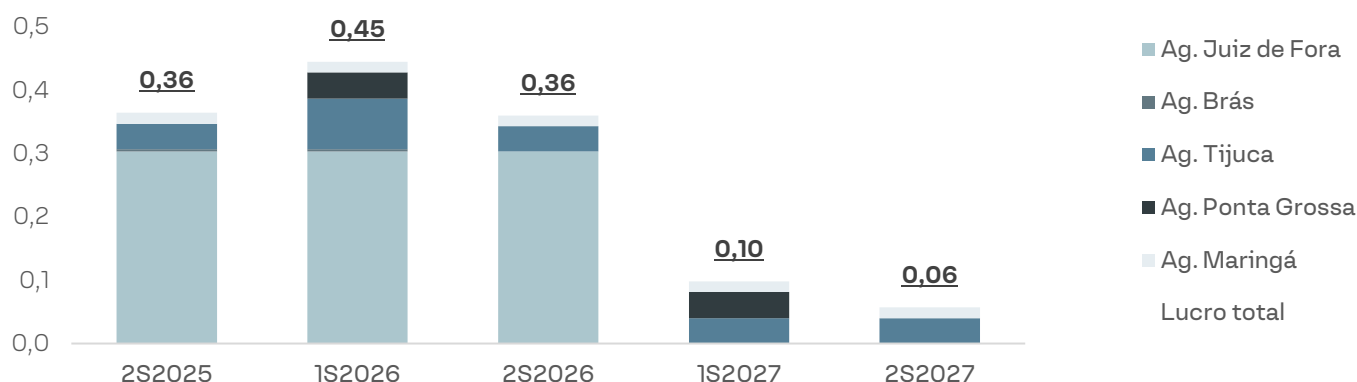
LINHA DO TEMPO



CONSOLIDADO DAS OPERAÇÕES

Imóvel	Valor da Venda ² (R\$ mm)	Valor a ser recebido ³ (R\$ mm)	Mês do Anúncio	% Acima da Patrimonial	Lucro Gerado por Cota ³	Mês da Última Parcela
Ag. Juiz de Fora	R\$ 54,0	R\$ 29,0	nov/23	59%	R\$ 1,76	jul/26
Ag. Brás	R\$ 15,5	R\$ 7,8	jun/24	35%	R\$ 0,15	jun/26
Ag. Tijuca	R\$ 17,5	R\$ 11,3	jun/24	14%	R\$ 0,32	jul/27
Ag. Catedral Sorocaba	R\$ 6,1	R\$ 0,0	abr/25	12%	R\$ 0,01	abr/25
Ag. Ponta Grossa	R\$ 14,5	R\$ 9,5	abr/25	30%	R\$ 0,07	abr/27
Ag. Maringá	R\$ 24,0	R\$ 24,0	jul/25	37%	R\$ 0,09	jul/27
Total	R\$ 131,5	R\$ 81,5	-	41%	R\$ 2,39	-

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



² Valores retificados. Aqui estão os valores bruto das vendas.

³ O valor a ser recebido e lucro total por cota considera a correção monetária do fluxo de recebimento da Ag. Juiz de Fora, mediante a utilização dos índices de atualização divulgados até a presente data

SOBRE A ATUAL ESTRATÉGIA DA GESTÃO PARA O FUNDO

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.

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.

UTILIZAÇÃO DO CAPITAL

Os recursos já recebidos referentes as três 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, nos últimos 12 meses foram investidos aproximadamente **R\$ 50 milhões para a 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.

PORTFOLIO CONSOLIDADO

58

ativos

14

estados

290 mil

m² ABL



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. "Os ativos financeiros integrantes nesta carteira podem não possuir liquidez imediata, podendo seus prazos e/ou rentabilidade variar de acordo com o vencimento ou prazo de resgate de cada ativo, caso seja negociado antecipadamente.

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



tivio.com/fundos



Leia o QR Code
e acesse as redes
da Tivio Capital



RATING S&P:
AMP-1



Signatory of:
PR Principles for
Responsible
Investment

TIVIO
CAPITAL