

Junho de 2025

Relatório Gerencial

# TVRI 11

TIVIO Renda Imobiliária

TIVIO  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL



[ri@tivio.com](mailto: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](http://www.tivio.com)

Receba as principais notícias e nossos relatórios em primeira mão:



# Tivio Renda Imobiliária

## Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

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 e Gestão  
0,28% 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\$ 1,03**

Dividend Yield Mensal

**1,09%**

Dividend Yield Anualizado

**13,12%**



## Valuation

Cota Fechamento

**R\$ 94,18**

Cota Patrimonial

**R\$ 104,05**

Valor de Mercado

**R\$ 1,50 bi**

Valor Patrimonial

**R\$ 1,66 bi**

P/VP

**0,91**



## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

**R\$ 2,12 MM**

Número de Negócios no Mês

**25.828**

Número de Cotistas

**63.026**

Quantidade de Cotas

**15.919.690**



## Portfólio<sup>1</sup>

Ativos

**59**

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)

**296.011**

Vacância Física

**3,1%**

# Comentário do Gestor



Liquidez diária

**2,1**

ADTV



Dividend Yield

**13,1%**

Anualizado

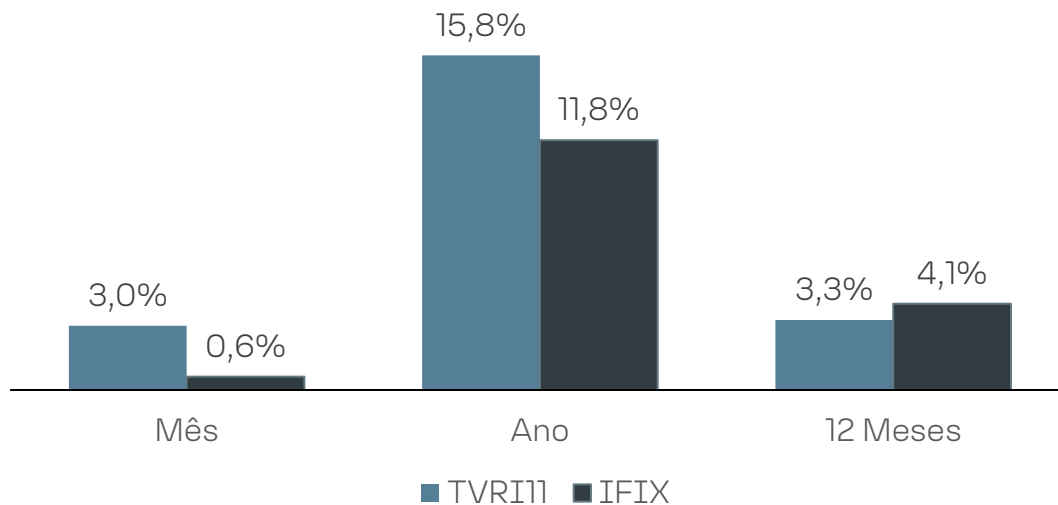


Reavaliação Ativos

**+2,5%**

PL

## RETORNO



Em junho, a rentabilidade do Fundo foi de 3,0%<sup>1</sup>, superando em 2,4 bps a rentabilidade do IFIX enquanto a liquidez diária média foi de R\$ 2,1 MM, 162% acima da média do último mês.

O Fundo gerou um resultado total de R\$ 0,96/cota e distribuiu um rendimento de R\$ 1,03 /cota, equivalente a um *dividend yield* de 13,1%.

Em cumprimento ao disposto na Instrução CVM, os imóveis do Fundo foram reavaliados pela Cushman & Wakefield, resultando em um valor 2,76% superior ao último valor contábil dos referidos imóveis, e resultando em uma variação positiva de 2,50% na cota patrimonial do Fundo<sup>2</sup> que encerrou o mês com o valor de R\$ 104,05 / cota.

Neste mês foi assinado um aditivo ao contrato de locação da Agência Florianópolis que representa 1,55% da receita do portfólio. O contrato teve o seu valor de locação mantido e o prazo estendido de novembro de 2027 para outubro de 2032. Adicionalmente, fomos notificados sobre a intenção de devolução do Edifício CACEX, que representa 2,4% da receita do fundo. A devolução do imóvel irá ocorrer, respeitando o prazo de aviso prévio do contrato.

# Comentário do Gestor

## Gestão Ativa

No dia 04 de Julho, foi realizada a venda da agência Maringá por R\$ R\$ 24.000.000 a serem recebidos em 5 parcelas semestrais. A transação representa um valor 37% acima do valor patrimonial<sup>1</sup> do ativo e gera um resultado não recorrente de R\$ 0,09 / cota.

Desde o início do processo de gestão ativa, já foram realizadas **6 vendas** que totalizam mais de R\$ 131 milhões e equivalem a aproximadamente 8% do PL do Fundo. As transações foram realizadas, em média, 41% acima do valor de laudo dos ativos e resultaram em um lucro não recorrente de R\$ 2,39 / cota.

Volume de Vendas

R\$ **131 mm**

Valor de venda

**41%** acima do preço de PL

Resultado não recorrente gerado

**R\$ 2,39/ cota**

As transações fazem parte da estratégia de reciclagem do portfólio que busca destravar valor dos ativos atuais do portfólio e simultaneamente levantar recursos para a aquisição de novos ativos que possam trazer a diversificação necessária para o portfólio em termos de locatários e tipo de ativo.

Para mais detalhes confira a seção de [Estratégia e Transações Recentes](#) deste relatório.

<sup>1</sup> Valor do ativo na carteira do fundo em 31/05/2025. O PL em 30/06/2025 já estava sensibilizado pelo valor dessa transação considerando a proposta de compra firmada e a avaliação anual dos ativos em 30/06/2025.

# Resultado e Rentabilidade

# Resultado (DRE)

	abr/25 (R\$ mil)	mai/25 (R\$ mil)	jun/25 (R\$ mil)	jun/25 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	16.667	16.772	16.567	1,04	116.537	212.477
Aluguel	16.207	16.207	16.038	1,01	113.146	206.632
Receita Financeira Caixa	461	565	528	0,03	3.391	5.845
Despesas	(229)	(987)	(1.000)	(0,06)	(5.255)	(9.045)
Obras e Manutenção	(74)	(663)	(444)	(0,03)	(3.275)	(6.018)
Custo de Ocupação	(43)	(50)	26	0,00	(659)	(1.098)
Despesas Administrativas	(112)	(274)	(582)	(0,04)	(1.321)	(1.929)
Taxas do Fundo	(319)	(380)	(354)	(0,02)	(2.439)	(4.761)
Taxa Administração e Gestão	(298)	(303)	(332)	(0,02)	(2.169)	(4.396)
Demais Taxas	(21)	(77)	(21)	(0,00)	(270)	(366)
<b>Resultado Recorrente</b>	<b>16.120</b>	<b>15.405</b>	<b>15.213</b>	<b>0,96</b>	<b>108.843</b>	<b>198.671</b>
<b>Resultado não recorrente</b>	<b>260</b>	<b>36</b>	<b>36</b>	<b>0,00</b>	<b>5.439</b>	<b>10.843</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>16.380</b>	<b>15.441</b>	<b>15.249</b>	<b>0,96</b>	<b>114.282</b>	<b>209.514</b>
<b>Capex</b>	<b>(2.531)</b>	<b>(2.522)</b>	<b>(1.164)</b>	<b>(0,07)</b>	<b>(16.718)</b>	<b>(40.883)</b>

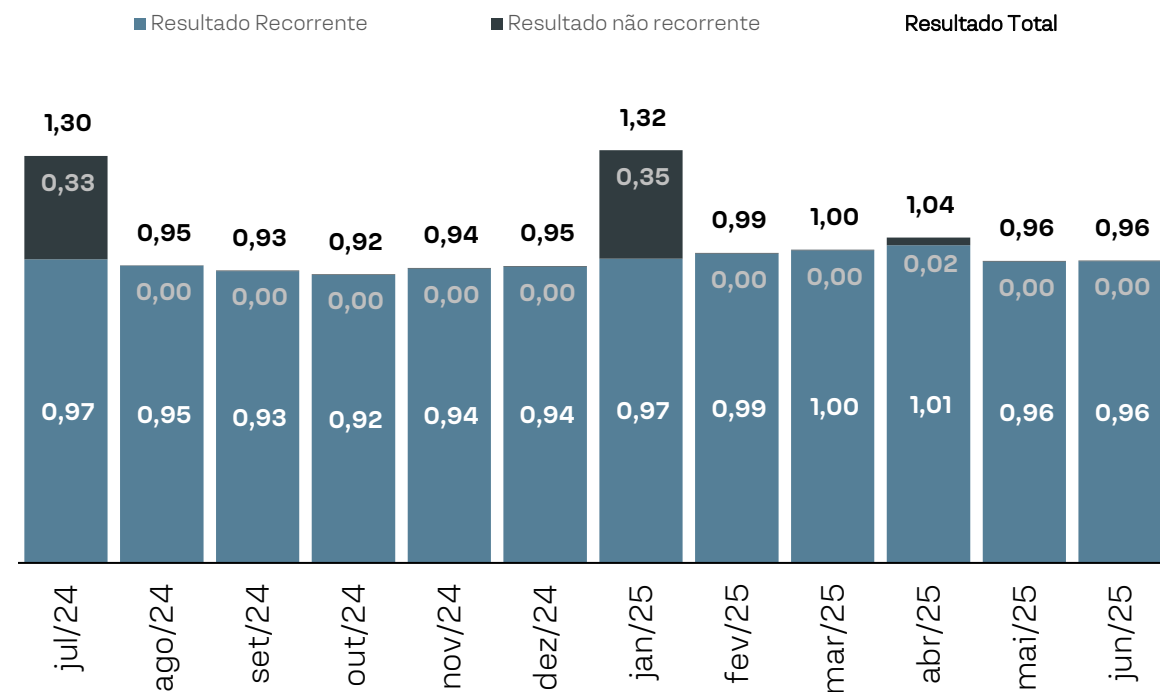
No mês de abril foram realizadas as vendas da Ag. Catedral – Sorocaba e Ponta Grossa conforme fato relevante. As vendas geram um resultado total não recorrente de R\$ 0,08/cota a ser reconhecido ao longo do período de recebimento.

No mês de junho o Fundo gerou um resultado de R\$ 15,2 milhões, equivalente a R\$ 0,96/cota.

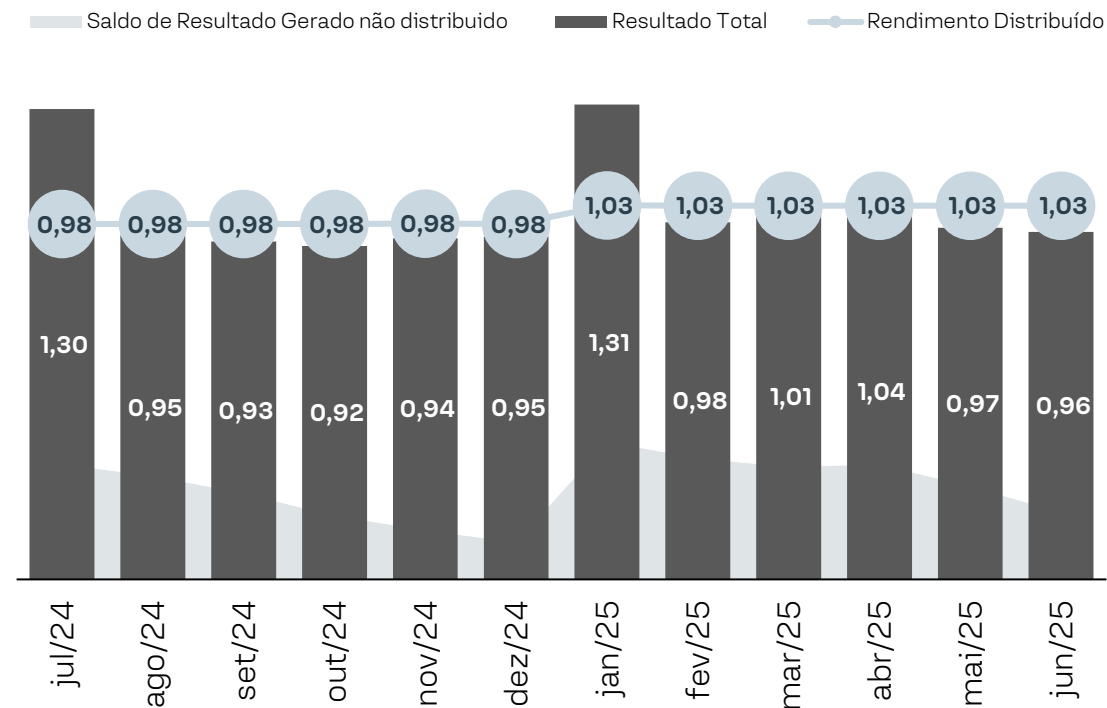
# Resultado e Distribuição de Rendimentos

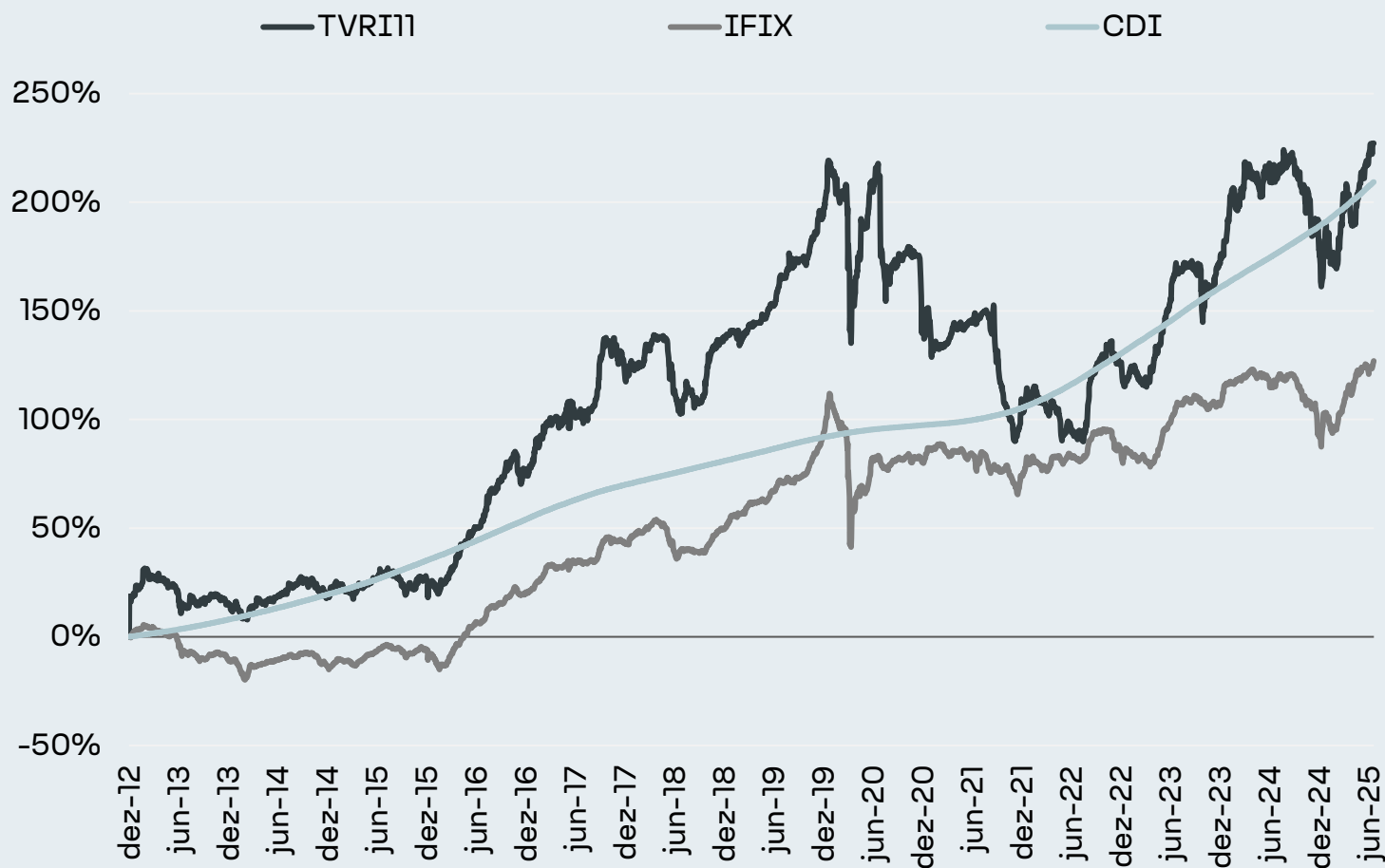
O resultado gerado pelo Fundo em junho foi de R\$ 0,96/cota. Neste mês o Fundo distribuiu um rendimento de R\$ 1,03/cota.

## RESULTADO GERADO



## RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO





No mês de junho, o TVRI teve uma rentabilidade de 3,0%, superando o IFIX que subiu 0,6% no mês.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
<b>TVRI</b>	<b>3,0%</b>	<b>15,8%</b>	<b>3,3%</b>
IFIX	0,6%	11,8%	4,1%
CDI Líquido <sup>1</sup>	0,9%	5,5%	10,3%

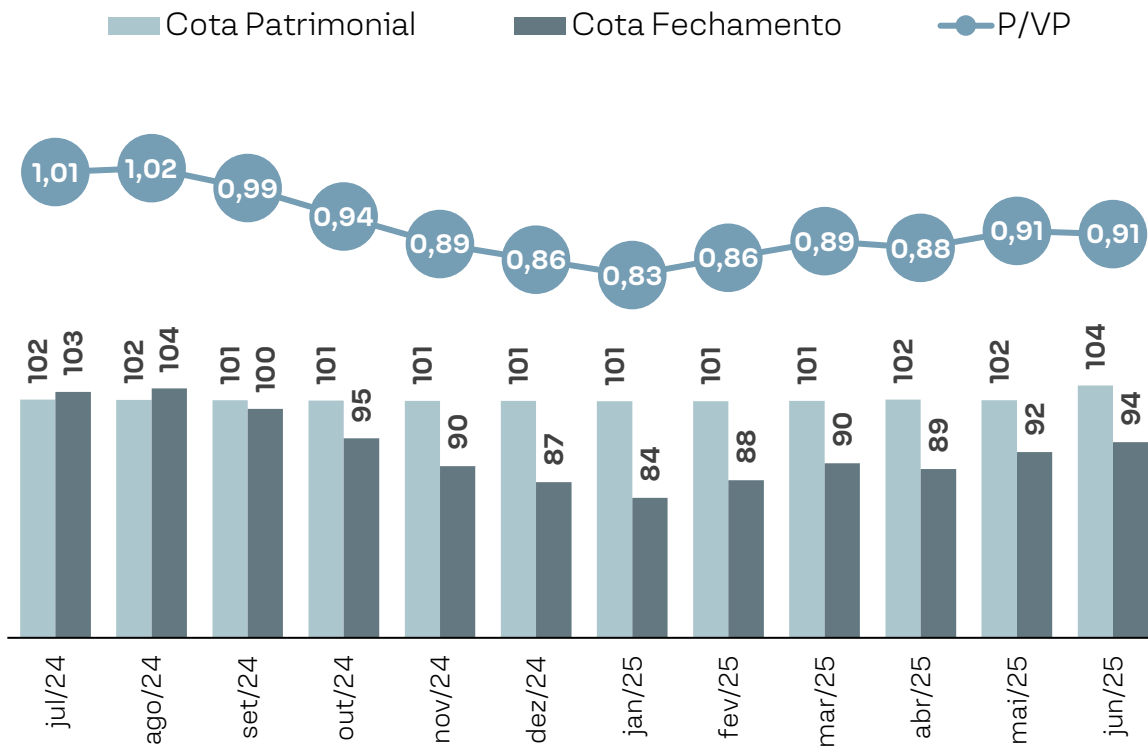
Fonte: Economática

<sup>1)</sup> O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

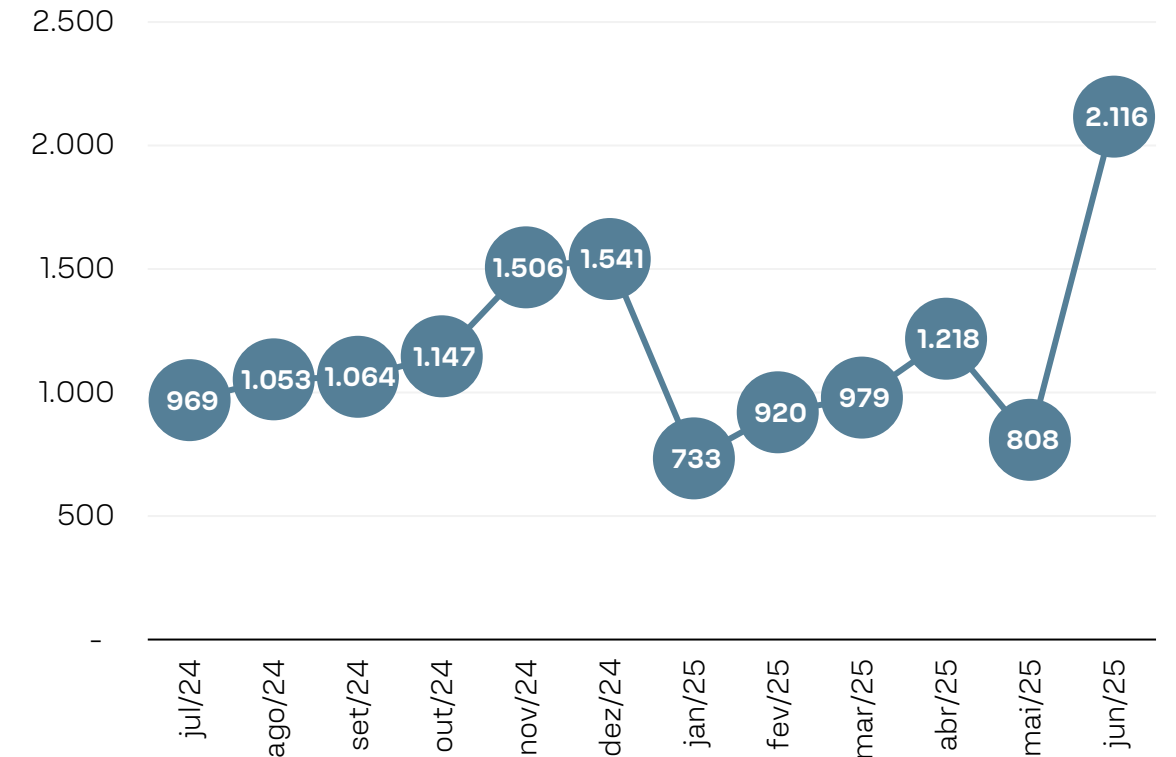
# Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma relação P/PV de 0,91. O volume médio de negociação diária foi de R\$ 2,1 milhões por dia consideravelmente superior a média dos últimos meses.

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

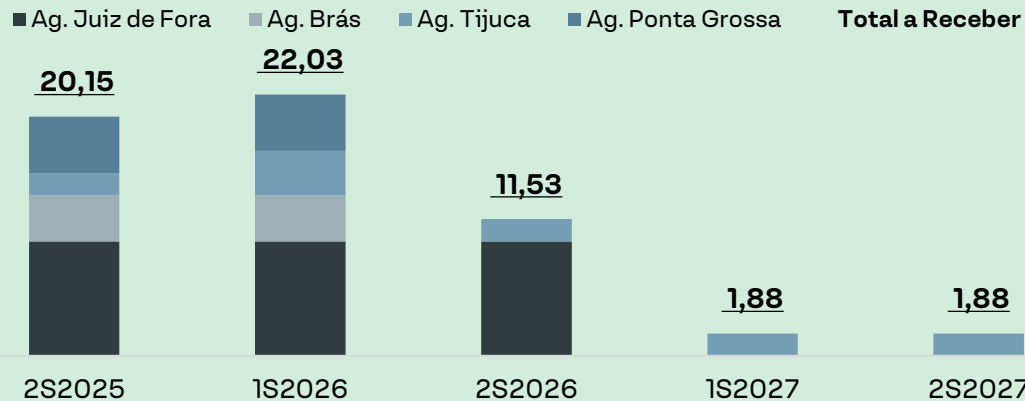
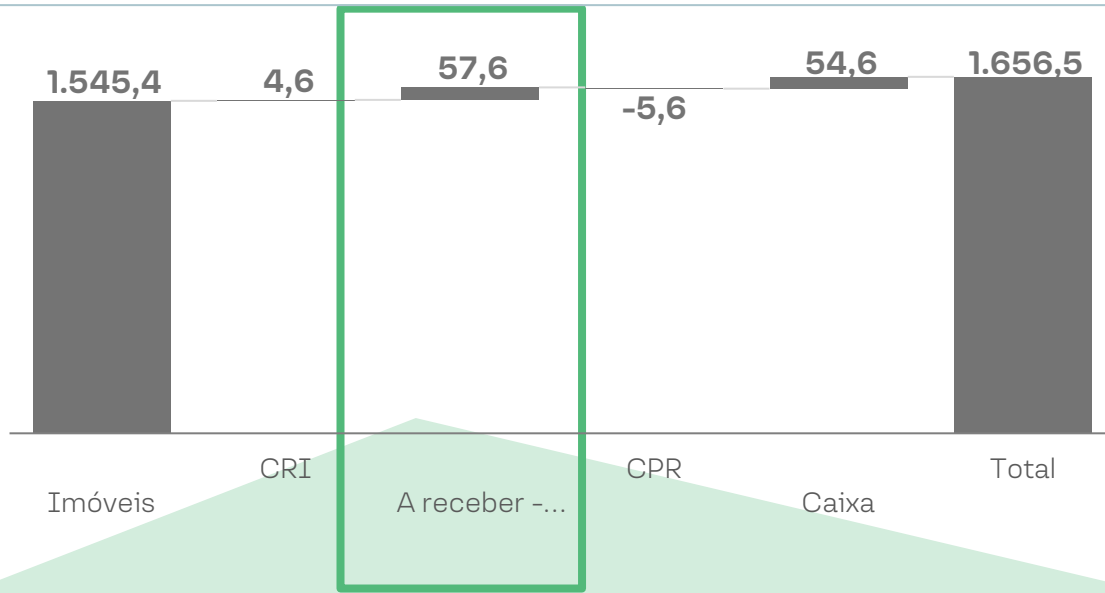


VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



# Portfólio

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



## Patrimônio Líquido do Fundo

Em junho, os imóveis do Fundo foram reavaliados por avaliador independente, resultando em um valor 2,83% superior ao valor contábil de maio, impactando o patrimônio líquido do fundo positivamente em 2,50%.

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de junho em R\$ 1,7 bi e é composto por R\$ 1,5 bi de imóveis, R\$ 54,6 milhões são caixa alocados em fundo de liquidez<sup>1</sup> e R\$ 57,6 milhões são valores a receber referentes a venda de imóveis. Dos valores a receber referentes a venda de imóveis, R\$ 20,2 mm serão recebidos ainda este ano.

O valor patrimonial médio dos últimos 12 meses é de R\$ 1,6 bi.

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

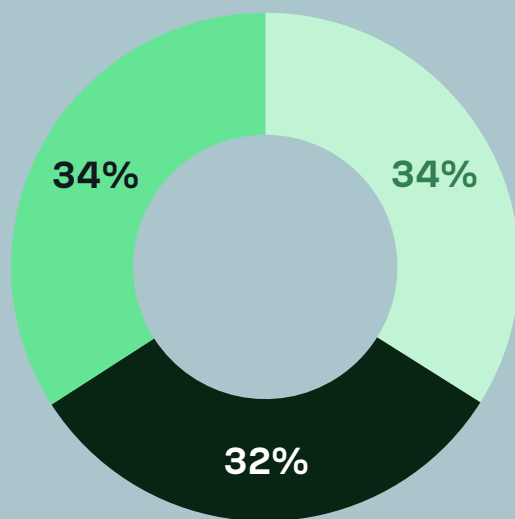
<sup>1</sup> Fundos atrelados a CDI com liquidez diária  
Fonte: Tivio Capital

### DISTRIBUIÇÃO DE IMÓVEIS POR ESTADO

**59** imóveis

**296.011 m<sup>2</sup>** de ABL

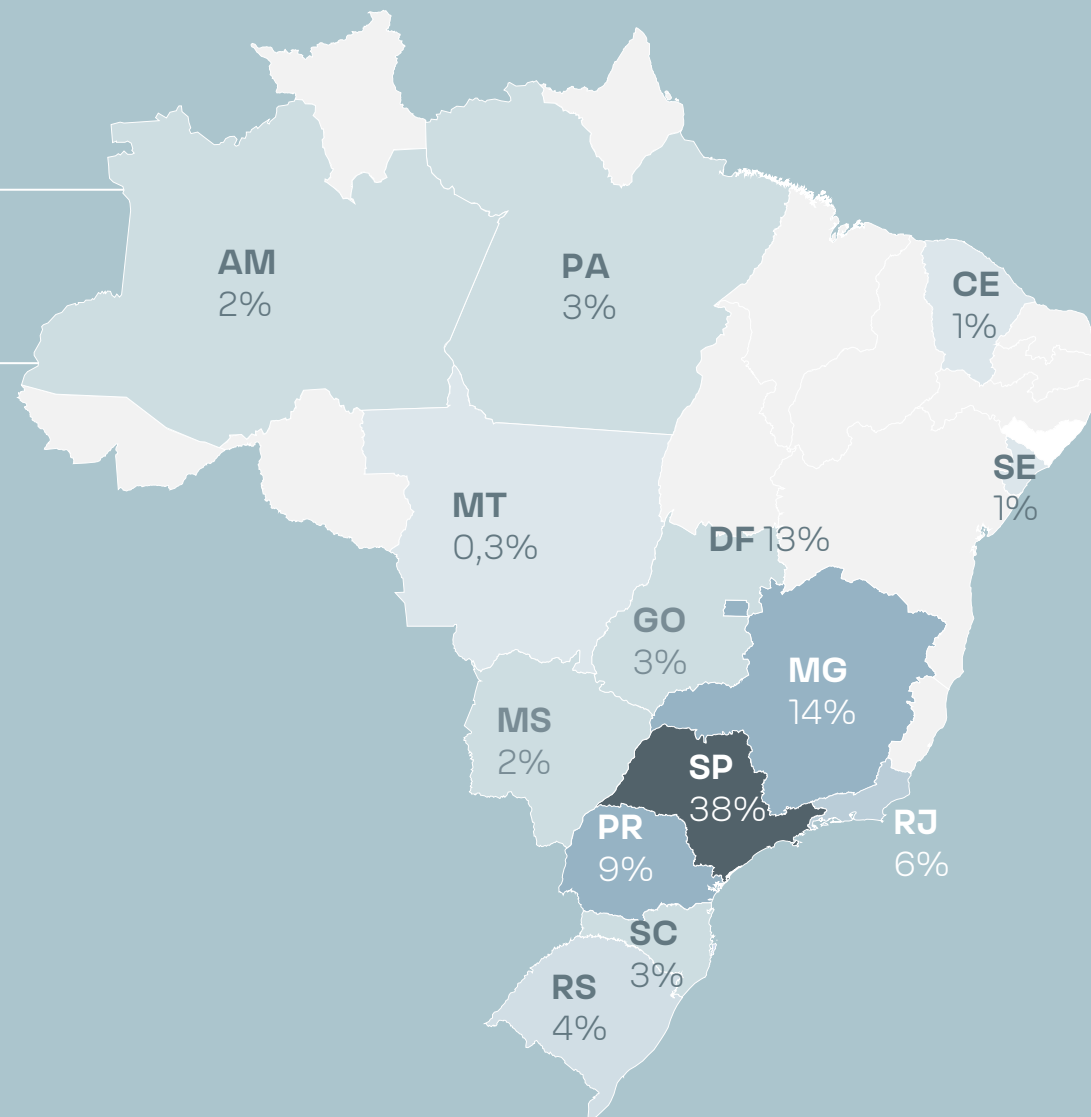
**14** estados



■ Renda Urbana

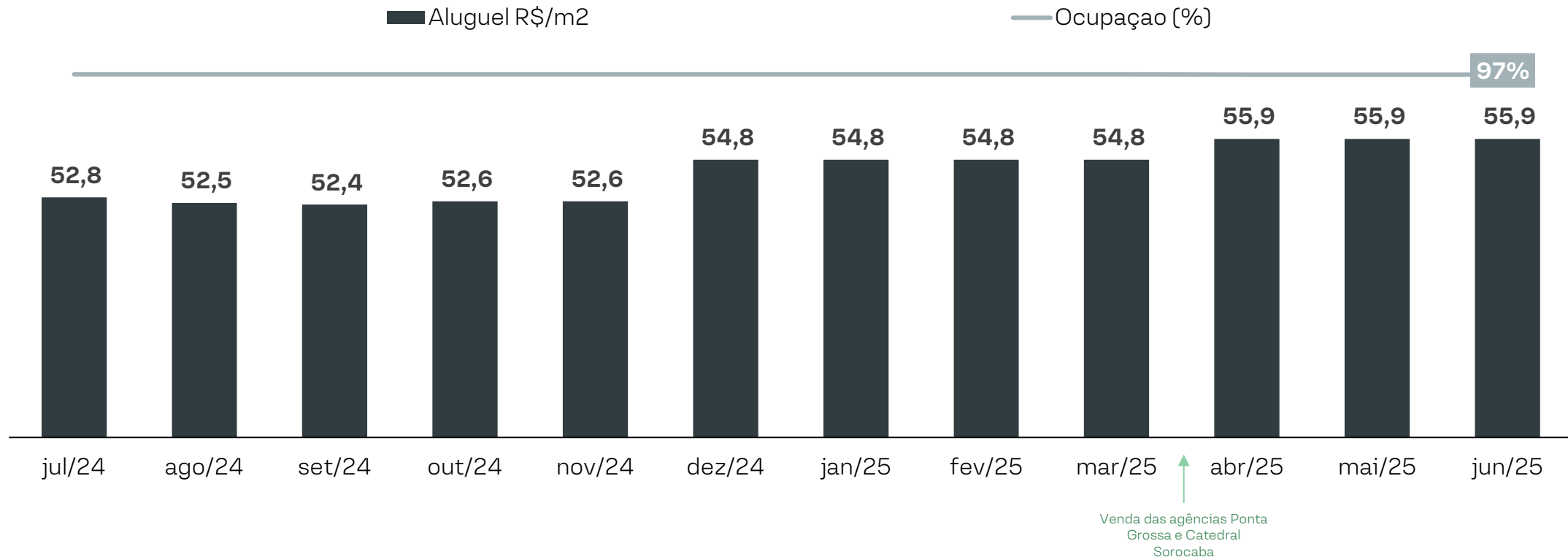
■ Lajes Corporativas

■ Lajes Corporativas + Renda Urbana



O Fundo encerrou o mês com 97% de ocupação e um aluguel médio de R\$ 55,9 / m<sup>2</sup>. Em junho, o Fundo foi notificado pelo locatário sobre a intenção de devolução do Edifício CACEX, que representa 2,4% da receita do fundo. O locatário vai cumprir o prazo de aviso. O time de gestão já está atuando para buscar novos ocupantes para esse imóvel assim como para outras vacâncias do portfólio.

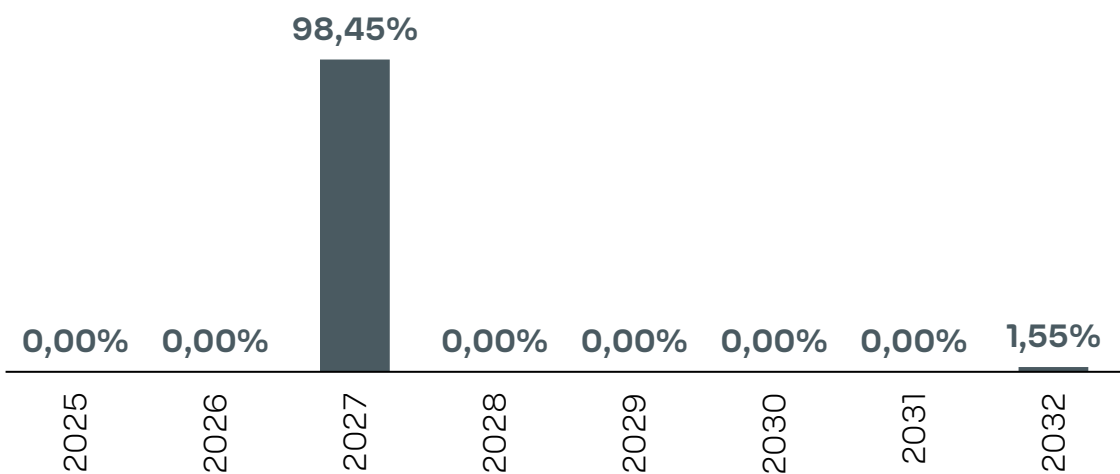
## TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL MÉDIO POR M<sup>2</sup>



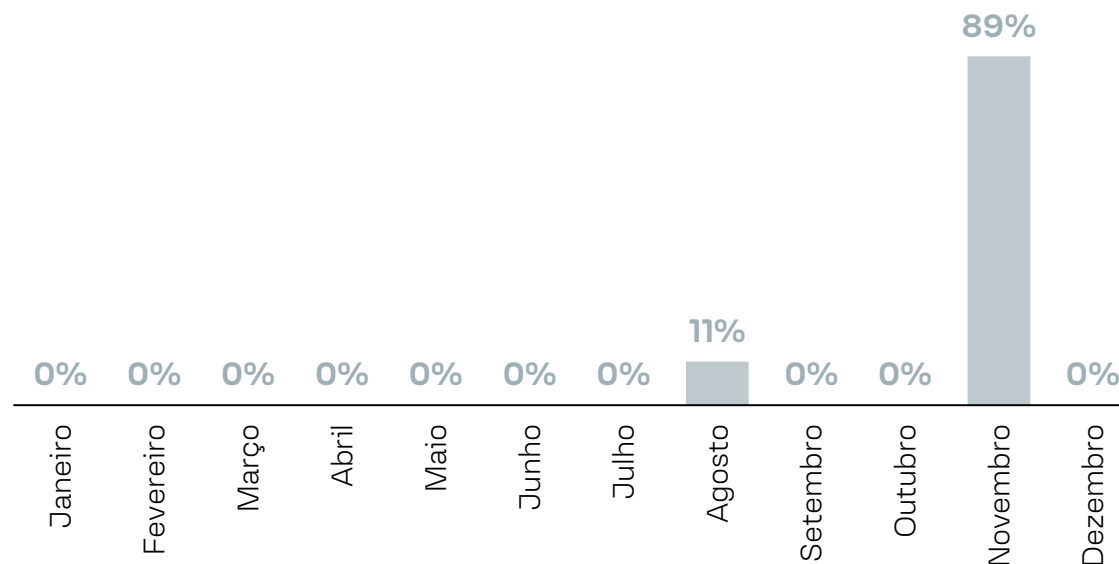
# Contratos de Locação

Neste mês foi assinado um aditivo ao contrato de locação da Agência Florianópolis que representa 1,55% 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 alugueis proporcionais ao prazo remanescente do contrato. Este movimento é um reflexo da gestão ativa que vem buscando manter uma alta taxa de ocupação no portfólio através de um monitoramento muito próximo das necessidades do locatário.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



MÊS DE REAJUSTE DOS CONTRATOS (em % da receita)



100% IPCA

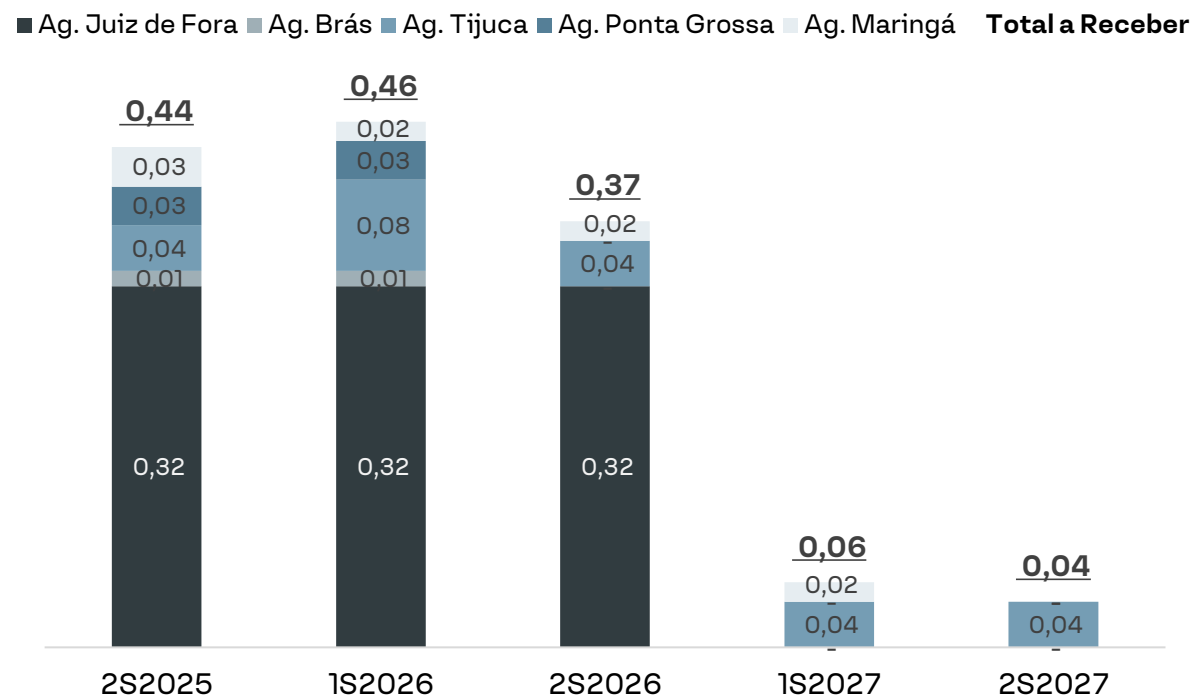
100% CONTRATOS TÍPICOS

# Estratégia e Transações Recentes

Desde o início da gestão ativa, já foram realizadas 6 vendas que totalizaram **R\$ 131,6 milhões** em vendas e um lucro de **R\$ 2,39/ cota** dos quais **R\$ 1,37/ cota** serão recebidos nos próximos semestres conforme fluxo abaixo.

Imóvel	Valor da Venda (R\$ mm)	Mês do Anúncio	% Acima da Patrimonial	Lucro Gerado por Cota	Mês da última parcela
Ag. Juiz de Fora	R\$ 54,0	nov/23	59%	R\$ 1,76	jul/26
Ag. Brás	R\$ 15,5	jun/24	35%	R\$ 0,15 <sup>1</sup>	jun/26
Ag. Tijuca	R\$ 17,5	jun/24	14%	R\$ 0,32	jul/27
Ag. Catedral Sorocaba	R\$ 6,1	abr/25	12%	R\$ 0,01	abr/25
Ag. Ponta Grossa	R\$ 14,5	abr/25	30%	R\$ 0,07	abr/27
Ag. Maringá	R\$ 24,0	jul/25	37%	R\$ 0,09	jul/27
<b>Total</b>	<b>R\$ 131,6</b>		<b>41%</b>	<b>R\$ 2,39</b>	

RESULTADO NÃO RECORRENTE (LUCRO DAS VENDAS) – R\$/COTA<sup>1</sup>



<sup>1</sup> A previsão de resultado não recorrente já considera o Lucro da venda de Maringá que aconteceu no dia 04 de julho.

<sup>1</sup> Considera os valores de locação recebidos durante o período até a conclusão da transação.

## Venda da Ag. Ponta Grossa



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

Área:  
6.818 m<sup>2</sup>

% do PL do Fundo:  
0,74%.

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

A venda foi realizada por R\$ R\$ 14.500.000, equivalente a R\$ 2.126/m<sup>2</sup> e será pago da seguinte forma:

<b>Total</b>	<b>R\$ 14.500.000,00</b>
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

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.

Preço Bruto de Venda  
[% acima do preço de laudo]

**30%**

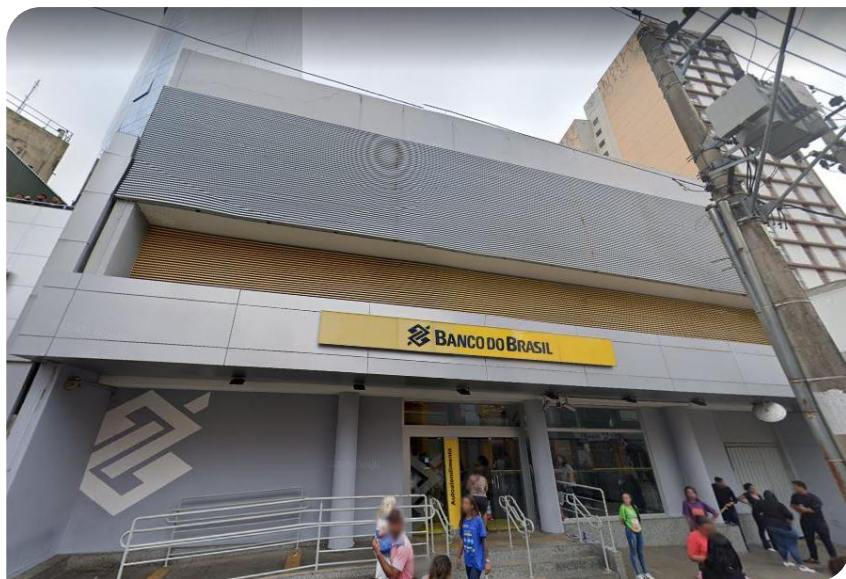
Resultado da operação

**R\$ 0,07/cota**

Preço de venda

**R\$ 14,5 MM**

## Venda da Ag. Catedral - Sorocaba



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

Área:  
2.089 m<sup>2</sup>

% do PL do Fundo:  
0,36%.

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

A venda foi realizada por R\$ 6.052.000, equivalente a R\$ 2.897/m<sup>2</sup> 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.

**Preço Bruto de Venda**  
[% acima do preço de laudo]

**12%**

**Resultado da operação**

**R\$ 0,008/cota**

**Preço de venda**

**R\$ 6,0 MM**

## Venda da Ag. Maringá

Operação posterior a data base deste relatório 30/06/2025 <sup>2</sup>



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

Área:  
6.497 m<sup>2</sup>

% do PL do Fundo:  
1,08%.

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

A venda foi realizada no dia 04 de Julho por R\$ R\$ 24.000.000 e será paga da seguinte forma:

<b>Total</b>	<b>R\$ 24.000.000,00</b>
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
4ª. Parcela – 12 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 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.

Preço Bruto de Venda  
[% acima do preço de PL]<sup>1</sup>

**37%**

Resultado da operação

**R\$0,09/cota**

Preço de venda

**R\$ 24,0 MM**

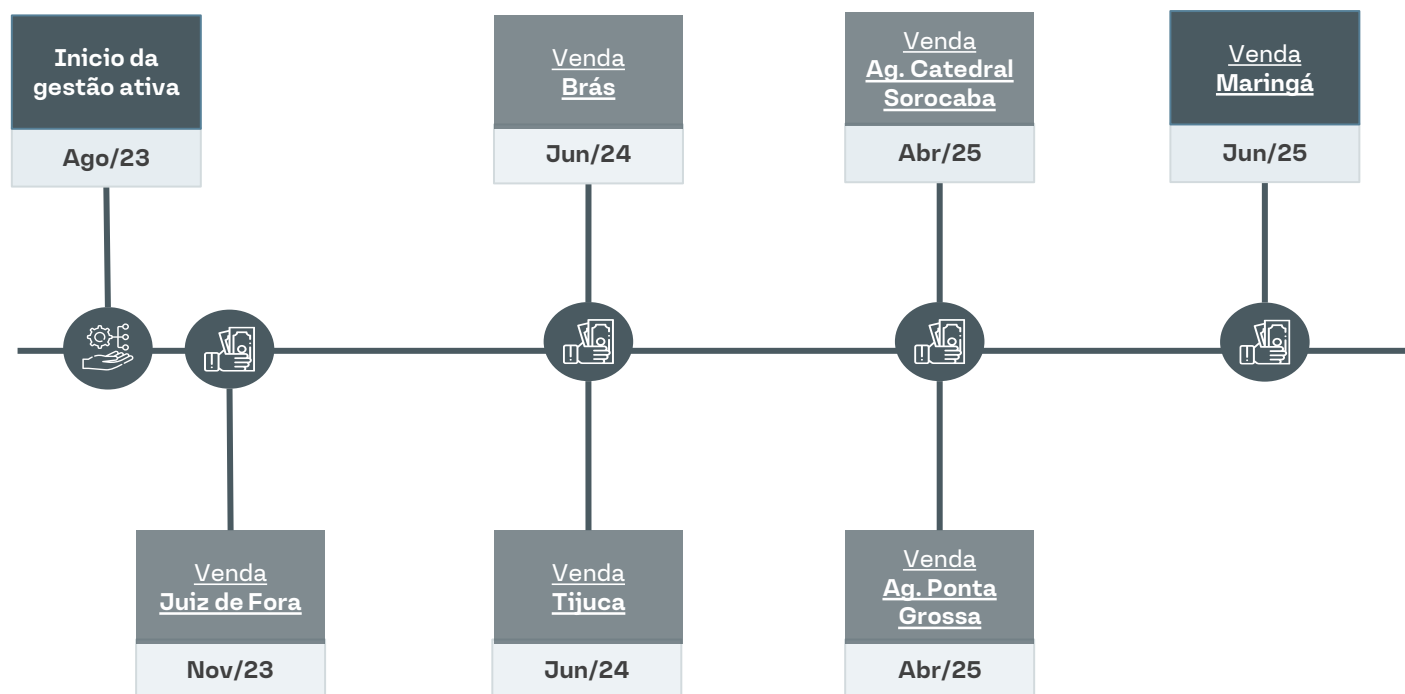
<sup>1</sup> Valor do ativo na carteira do fundo em 31/05/2025. O PL em 30/06/2025 já estava sensibilizado pelo valor dessa transação considerano a proposta de compra firmada e a avaliação anual dos ativos em 30/06/2025. <sup>2</sup> As informações do portfólio apresentadas nesse relatório irão refletir a venda a partir do próximo mês.

## 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



## 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.

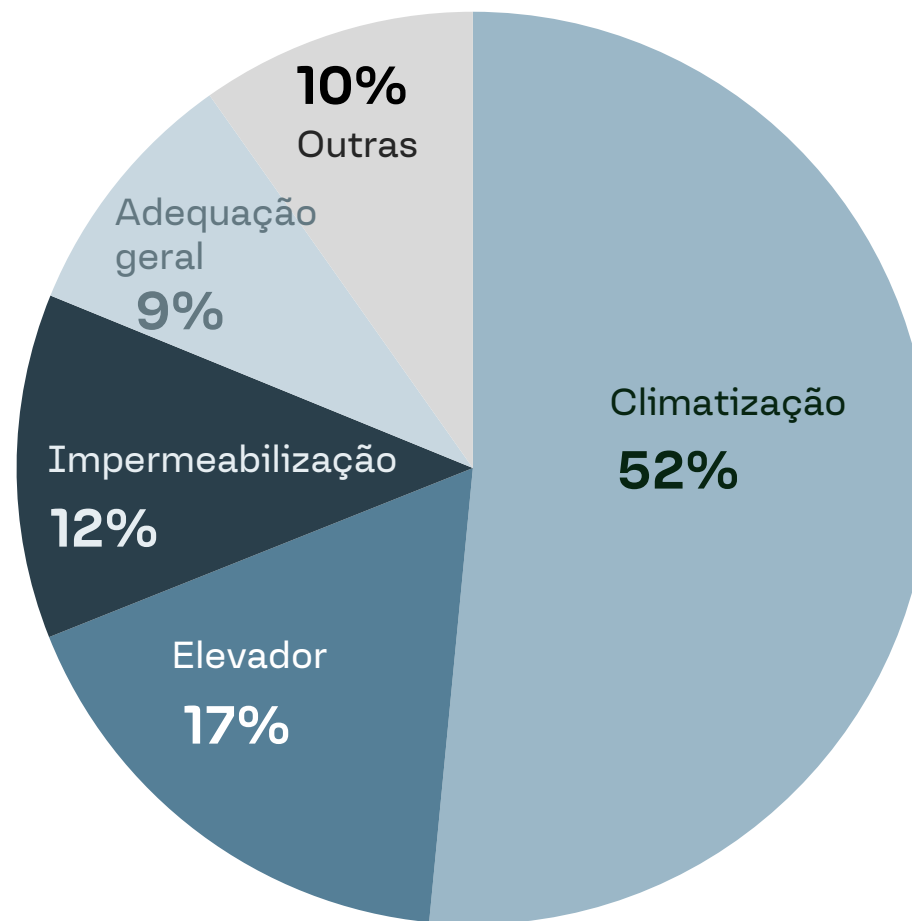
# Atual Estratégia da Gestão

## UTILIZAÇÃO DO CAPITAL

Os primeiros recursos já recebidos referentes as 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 contratados 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.

## INVESTIMENTOS PARA MODERNIZAÇÃO DO PORTFÓLIO





# Anexos

Imóvel	Endereço	Estado	Cidade	ABL (m²)	Tipo de Contrato	Status	Início Contrato Vigente	Fim Contrato Vigente	% Receita
AG. ARACATUBA	PCA. RUI BARBOSA, 322	SP	ARAÇATUBA	4.876	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,90%
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	0,83%
AG. BONFIM	AV. GOV.PEDRO DE TOLEDO,1099	SP	CAMPINAS	5.295	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,33%
AG. CAMPINAS	R. DR.COSTA AGUIAR,626	SP	CAMPINAS	3.999	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,16%
PSO PIRACICABA	PCA. JOSE BONIFACIO,945	SP	PIRACICABA	4.476	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,04%
AG. RIBEIRÃO PRETO SP	R. DUQUE DE CAXIAS,725	SP	RIBEIRÃO PRETO	3.251	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,53%
AG. SÃO CAETANO DO SUL	PCA. CARDEAL ARCOVERDE,52	SP	SÃO CAETANO DO SUL	3.733	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,66%
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	0,62%
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	1,03%
AG. ANA ROSA	R. DOMINGOS DE MORAES, 438	SP	SÃO PAULO	1.527	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,72%
AG. BAIRRO BOM RETIRO	R. JULIO CONCEICAO,438	SP	SÃO PAULO	2.662	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,80%
AG. BROOKLIN PAULISTA	R. JOAQUIM NABUCO, 246	SP	SÃO PAULO	1.843	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,78%
AG. CAMPOS ELÍSEOS	AV. RIO BRANCO,1437	SP	SÃO PAULO	5.669	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,14%
AG. CASA VERDE	R. BARORE,284	SP	SÃO PAULO	2.060	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,54%
AG. FREGUESIA DO Ó	AV. SANTA MARINA 2618	SP	SÃO PAULO	2.259	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,59%
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	1,44%
AG. NOSSA SENHORA LAPA	R. NOSSA SENHORA DA LAPA, 281	SP	SÃO PAULO	2.397	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,17%
AG. PARAISO	AV. BERNARDINO DE CAMPOS,250	SP	SÃO PAULO	1.455	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,87%
AG. PENHA FRANCA	AV. PENHA DE FRANCA,549	SP	SÃO PAULO	1.534	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,62%
AG. PINHEIROS	R. DOS PINHEIROS,1492	SP	SÃO PAULO	2.120	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,00%
AG. PRACA DA ARVORE	AV. JABAQUARA 424	SP	SÃO PAULO	1.506	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,78%
AG. SANTANA	R. VOLUNTARIOS DA PATRIA,1769	SP	SÃO PAULO	1.785	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,77%
AG. SANTO AMARO PAULISTA	R. PAULO EIRO,471/PRACA FLORIANO PEIXOTO, 254	SP	SÃO PAULO	4.652	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,54%
AG. VILA CARRAO (SP)	AV. CONSELHEIRO CARRAO,2411	SP	SÃO PAULO	2.483	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,64%
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	7,89%
ED. CACEX	R. SÃO BENTO, 483	SP	SÃO PAULO	7.106	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,40%
AG. CENTRO - SOROCABA(SP)	R. XV DE NOVEMBRO, N. 191	SP	SOROCABA	5.337	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,84%
AG. GENERAL VALADÃO	PCA. GENERAL VALADAO,377	SE	ARACAJU	4.541	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,23%

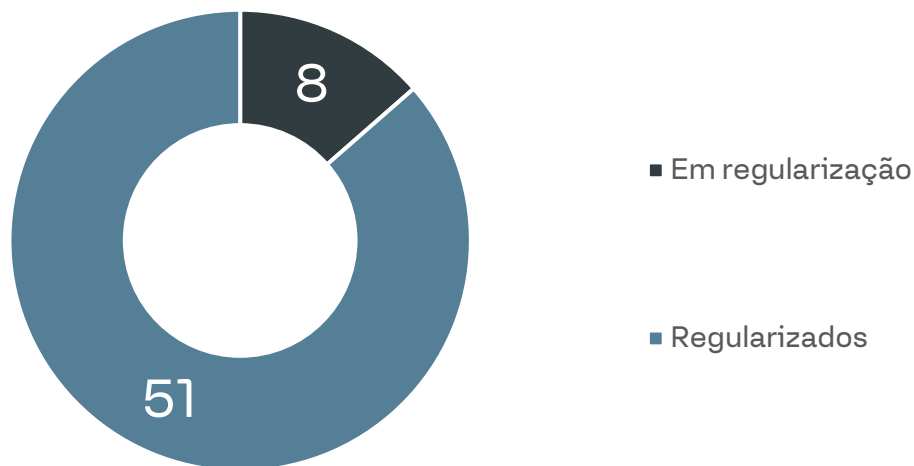
Imóvel	Endereço	Estado	Cidade	ABL (m²)	Tipo de Contrato	Status	Início Contrato Vigente	Fim Contrato Vigente	% Receita
AG. FLORIANÓPOLIS	PCA. XV DE NOVEMBRO, 321	SC	FLORIANÓPOLIS	5.277	Típico	Ocupado	nov/22	out/32	1,55%
AG. PÇ. XV NOVEMBRO/BESC	PCA. XV DE NOVEMBRO, 329	SC	FLORIANÓPOLIS	3.105	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,94%
AG. CAXIAS SUL	R. MARQUES DO HERVAL, 1354, EDIFICO SATELITE	RS	CAXIAS DO SUL	5.149	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,85%
AG. PASSO FUNDO	R. BENTO GONCALVES, 516	RS	PASSO FUNDO	3.886	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,59%
SUPER VAR E GOV RS	R. HONORIO SILVEIRA DIAS,1830	RS	PORTO ALEGRE	3.797	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,93%
AG. CAMPOS GOYTACAZES	PCA. DAS 4 JORNADAS,11	RJ	CAMPOS DOS GOYTACAZES	5.241	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,87%
AG. DUQUE DE CAXIAS	AV. PRES.KENNEDY,1461	RJ	DUQUE DE CAXIAS	2.384	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,64%
AG. NITEROI (RJ)	AV. ERNANI AMARAL PEIXOTO, 347	RJ	NITEROI	4.431	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,34%
AG. CINELANDIA	AV. 13 DE MAIO,13	RJ	RIO DE JANEIRO	1.834	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,21%
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	1,70%
AG. ZONA SUL	AV. N.SRA.COPACABANA,594	RJ	RIO DE JANEIRO	2.062	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,48%
CSL CURITIBA	PCA. TIRADENTES, 410	PR	CURITIBA	12.260	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	3,89%
AG. MARINGÁ	AV. DUQUE DE CAXIAS 448	PR	MARINGA	6.497	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,03%
AG. TOLEDO	R. 7 DE SETEMBRO, 1209	PR	TOLEDO	3.450	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,55%
AG. BELÉM - CENTRO	AV. PRESIDENTE VARGAS, 248	PA	BELEM	8.132	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,18%
SUPER VAR E GOV MT	R. FELINTO MULLER, 2104/PRES.JOSE LINHARES, 50	MT	CUIABÁ	871	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,24%
AG. AFONSO PENA	AV. AFONSO PENA,2202	MS	CAMPO GRANDE	5.928	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,60%
AG. BELO HORIZONTE	R. RIO DE JANEIRO,750	MG	BELO HORIZONTE	13.021	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	3,55%
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	2,78%
CSL BELO HORIZONTE	R. DA BAHIA,2500	MG	BELO HORIZONTE	9.421	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	3,55%
AG. UBERLANDIA	AV. AFONSO PENA, 745, ESQUINA R. QUINTINO BOCAIUVA	MG	UBERLANDIA	4.674	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,14%
CSL BRASÍLIA	AV. GOIAS, 980 - QD.14	GO	GOIÂNIA	8.070	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,50%
AG. ASA NORTE 504	SEPN. QUADRA 504 BL B EDIFICIO VIRGO	DF	BRASILIA	4.594	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,82%
AG. ASA SUL 507	AV. W-3, Q.7, LT.7,8 E 9	DF	BRASILIA	1.758	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	0,75%
AG. CONJUNTO NACIONAL	SDN. CONJ A LOJA C-03 2 PAVIMENTO	DF	BRASILIA	1.207	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,40%
ED. SEDE III	QD. 1, BL.G, LT. 32	DF	BRASILIA	31.702	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	20,83%
AG. ALDEOTA	AV. SANTOS DUMONT,2889	CE	FORTALEZA	3.306	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	1,43%
AG. MANAUS	R. GUILHERME MOREIRA, 315	AM	MANAUS	7.034	Típico	Ocupado	nov/22	nov/27	2,02%

# Regularização dos Imóveis

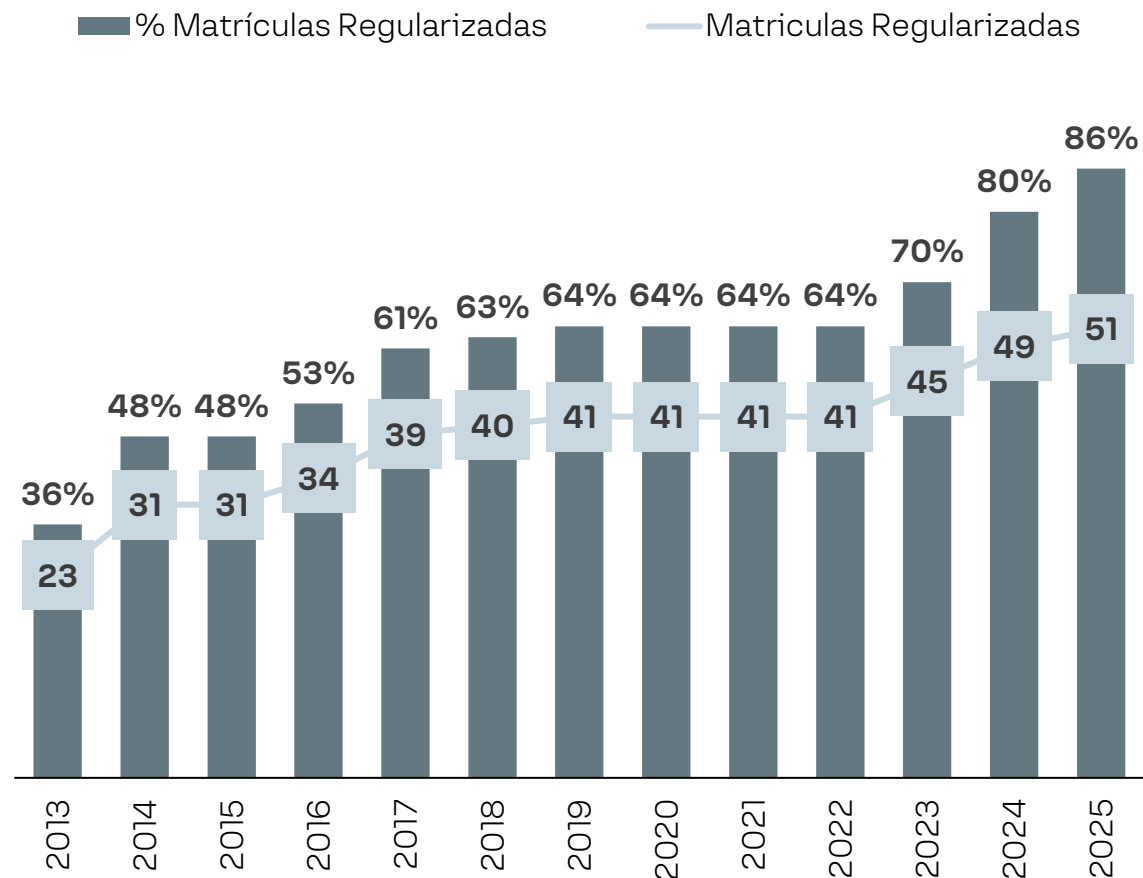
O processo de regularização de matrículas é um processo que pode ser complexo e varia de acordo com cada cartório de registro de imóvel, em muitos casos é necessário que o processo seja realizado através de vias judiciais.

Em 2025 concluímos a regularização de mais 2 matrículas, chegando a um total de 51 imóveis de um total de 59 imóveis com a matrícula regularizada e devidamente averbada em nome do Fundo. Com relação as 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)



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