



Conforme divulgado no fato relevante no dia 01/08/2025, o Fundo realizou a **venda da Ag. Paraíso**.



SOBRE O ATIVO

Imóvel localizado na Av. Bernardino de Campos, 250 em São Paulo, SP possui **1.455 m²** e representava **0,76% 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\$ 18.139.000, equivalente a R\$ 12.468/m² e foi integralmente recebido pelo fundo na data da assinatura. O valor de venda bruto está **43%** acima do valor patrimonial do ativo, representa um lucro de **33%** e gera um resultado não recorrente de R\$ 0,28/cota. O preço de venda representa um cap de **9,2%** sobre o aluguel corrente.

Preço de venda

R\$ 18,1 MM

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

43%

Resultado da operação

R\$ 0,28/cota

Lucro

33%

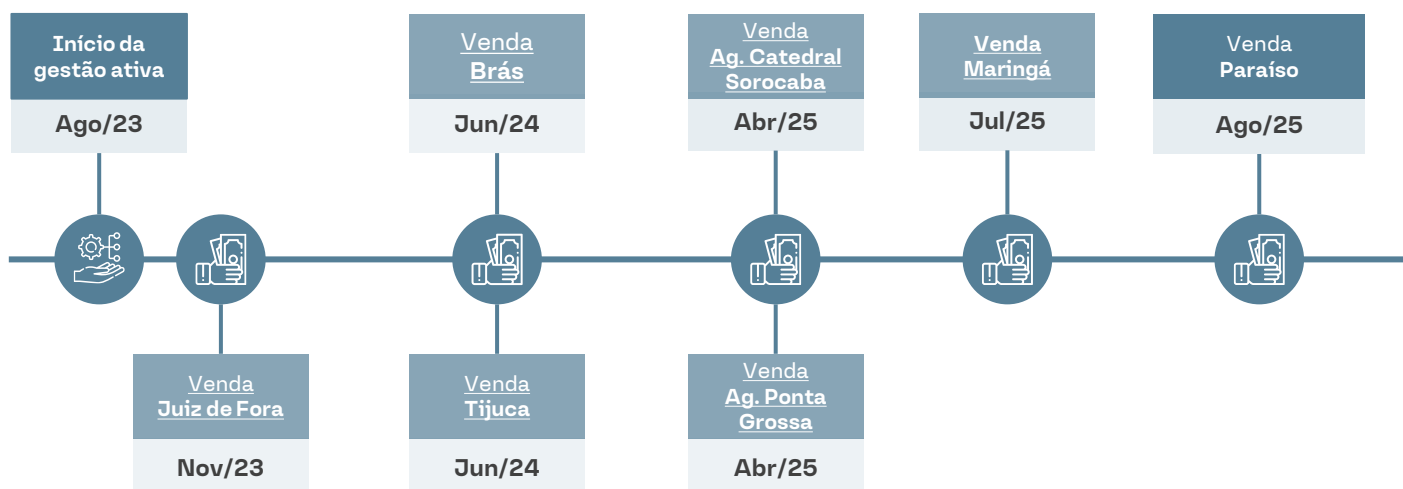
A transação está em linha com a estratégia de reciclagem do portfólio que busca **destravar valor dos imóveis existentes e gerar recursos para a modernização dos ativos do portfólio e para a aquisição de novos ativos que possam trazer a necessária diversificação para o Fundo**.

¹ Valor do ativo na carteira do fundo em 31/07/2025.

Transação de Venda

Desde o início da gestão ativa, foram realizadas 7 vendas que totalizam R\$ 149,7 milhões e equivalem a 9,0% do patrimônio líquido do fundo considerando o valor de venda e 6,51% considerando a participação dos ativos na carteira no momento da venda. As vendas foram realizadas 41% acima do valor patrimonial dos ativos e geraram um lucro de R\$2,69/cota dos quais **R\$ 1,66/cota serão recebidos a partir do 2º semestre de 2025 conforme apresentado abaixo.**

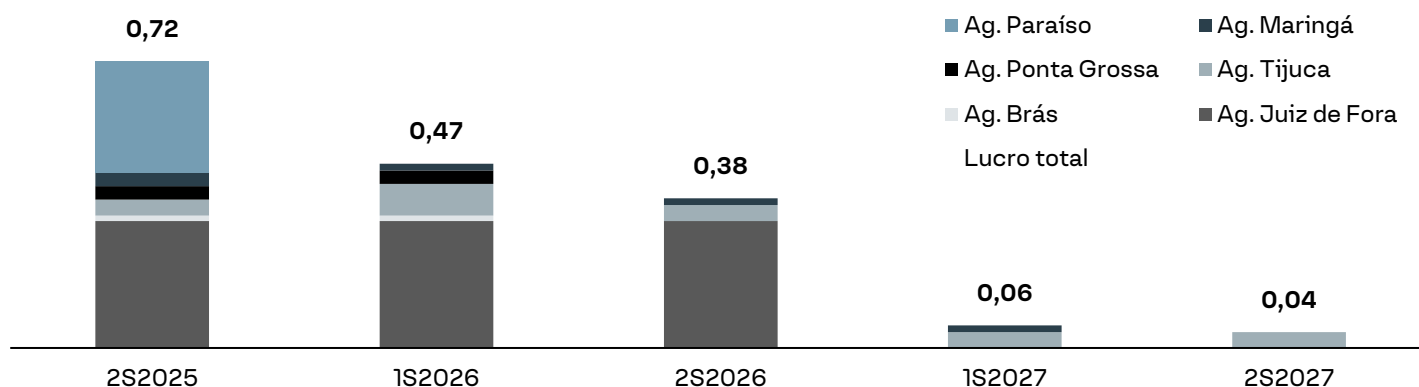
LINHA DO TEMPO



CONSOLIDADO DAS OPERAÇÕES

Imóvel	Valor da Venda ² (R\$ mm)	Cap Rate	Mês do Anúncio	% Acima da Patrimonial	Lucro Gerado por Cota ³	Mês da Última Parcela
Ag. Juiz de Fora	R\$ 54,0	6,4%	nov/23	59%	R\$ 1,78	jul/26
Ag. Brás	R\$ 15,5	10,0%	jun/24	35%	R\$ 0,15	jun/26
Ag. Tijuca	R\$ 17,5	9,4%	jun/24	14%	R\$ 0,32	jul/27
Ag. Catedral Sorocaba	R\$ 6,1	10,5%	abr/25	12%	R\$ 0,01	abr/25
Ag. Ponta Grossa	R\$ 14,5	9,6%	abr/25	30%	R\$ 0,07	abr/27
Ag. Maringá	R\$ 24,0	8,2%	jul/25	37%	R\$ 0,09	jul/27
Ag. Paraíso	R\$ 18,1	9,2%	ago/25	43%	R\$ 0,28	ago/25
Total	R\$ 149,7	8,2%	-	41%	R\$ 2,69	-

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



² Aqui estão os valores brutos 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



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 (agências bancárias) e a um único locatário (Banco do Brasil) cujos contratos todos possuem a mesma data de vencimento, representam um ponto de atenção.

A gestão iniciou então um trabalho de reciclagem do portfólio com o intuito de destravar valor dos imóveis existentes e gerar recursos para a modernização dos ativos do portfólio e para a aquisição de novos ativos que possam trazer a necessária de diversificação para o Fundo.

GESTÃO ATIVA E RECICLAGEM DO PORTFÓLIO

Parte dos recursos recebidos pela venda dos ativos foram utilizados para realizar obras e 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 para evitar a depreciação do patrimônio.

Atualmente a gestão está envolvida na análise de aquisição de novos ativos que tragam a devida diversificação pretendida tanto em termos de perfil de ativo como de locatário, localização e outros critérios.

CRITÉRIOS

A análise para a escolha dos ativos a serem vendidos e também adquiridos pelo Fundo levam em consideração fatores que vão além dos fatores convencionais, como localização privilegiada e preços de locação adequados para cada região mas também fatores como utilização do imóvel pelos locatários, potencial construtivo, flexibilidade de conversão para outros usos no caso de vacância.

Localização	Potencial de construtivo	Nível de ocupação do imóvel e aderência do locatário ao ativo	Flexibilidade de conversão para outros usos
Tamanho dos ativos e ticket médio	Qualidade e estado de conservação dos ativos		

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



RATING S&P:
AMP-1

Signatory of:



tivio.com/fundos



Leia o QR Code
e acesse as redes
da Tivio Capital

TIVIO
CAPITAL