

2T 2025

Relatório Gerencial

# BVEP Plaza

# Multiestratégia

Fundo de Investimento em Participações

**TIVIO**  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL

Receba as principais notícias e  
nossos relatórios em primeira mão:



Clique aqui para falar com o nosso RI

**in** /tiviocapital

---

**ig** @tiviocapital

---

**yt** @tiviocapital

---

**globe** tivio.com

# FIP BVEP Plaza

## Multiestratégia

CNPJ 16.858.931/0001-65

Administrador  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A..

Gestor  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas  
Banco Bradesco S.A.

Auditor  
BDO RCS AUDITORES INDEPENDENTES

Início de Negociação na B3  
18/09/2012

Prazo do Fundo  
02/01/2028

Quantidade de Cotas Emitidas  
Classe A: 65.320 | Classe B: 76.200

Taxa de Administração e Gestão  
0,40% a.a. sobre o PL

Objetivo do fundo  
O FIP BVEP PLAZA tem como objetivo o investimento na empresa BVEP Empreendimentos Imobiliários SPE III S.A, sendo que sua participação na SPE é de 80%. A SPE detém 100% do imóvel comercial “BVEP Nigri Plaza”. Sua estratégia de investimento foi a construção de um edifício corporativo para locação (mono ou multiusuário) e, posteriormente, a venda do imóvel.

Público Alvo  
Investidor Qualificado

Relações com Investidores  
ri@tivio.com

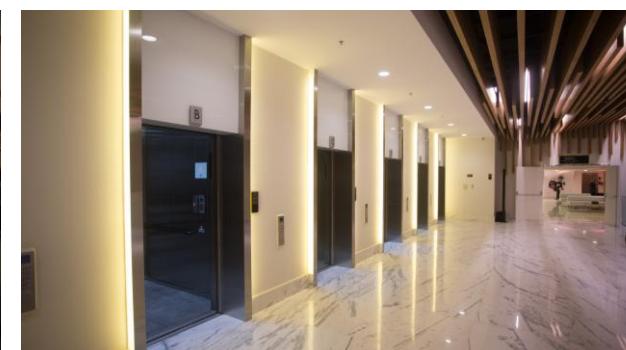
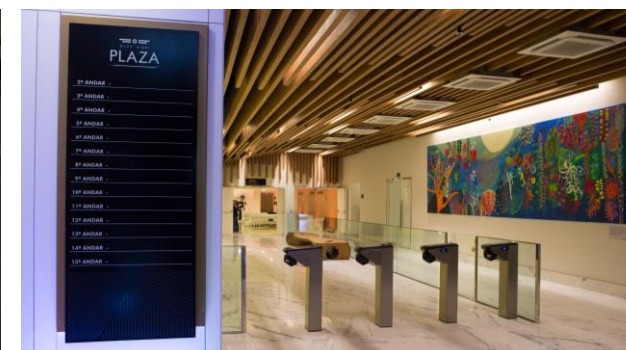
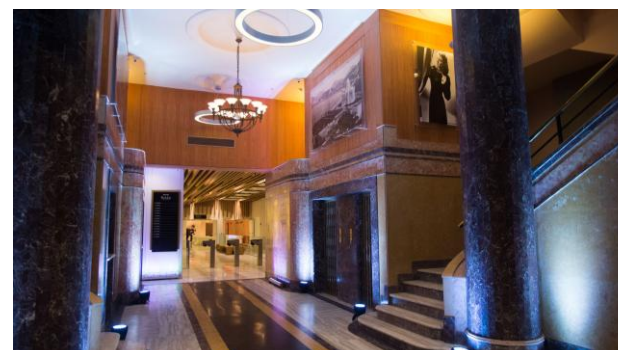
# Informações

O fundo é detentor de 80% do imóvel comercial **BVEP Nigri Plaza** localizado na **Rua do Passeio, 78**, centro da cidade do Rio de Janeiro.

O prédio possui 16 pavimentos para locação com **ABL Total de 13,4mil m<sup>2</sup>**, 6 elevadores panorâmicos e subsolo com 27 vagas de garagem; bicicletário e 2 vestiários.

Além disso, o imóvel conta com histórico auditório com capacidade para 220 pessoas. Construído em 1934, o prédio foi *retrofitado* em 2017 adquirindo Certificação LEED GOLD e categoria Padrão A de construção.

Com localização privilegiada no centro, o imóvel está há **5 minutos do Aeroporto Santos Dumont**, acesso facilitado pelas estações do metrô Cinelândia e Carioca, além inúmeras linhas de ônibus.



# Comentário do Gestor

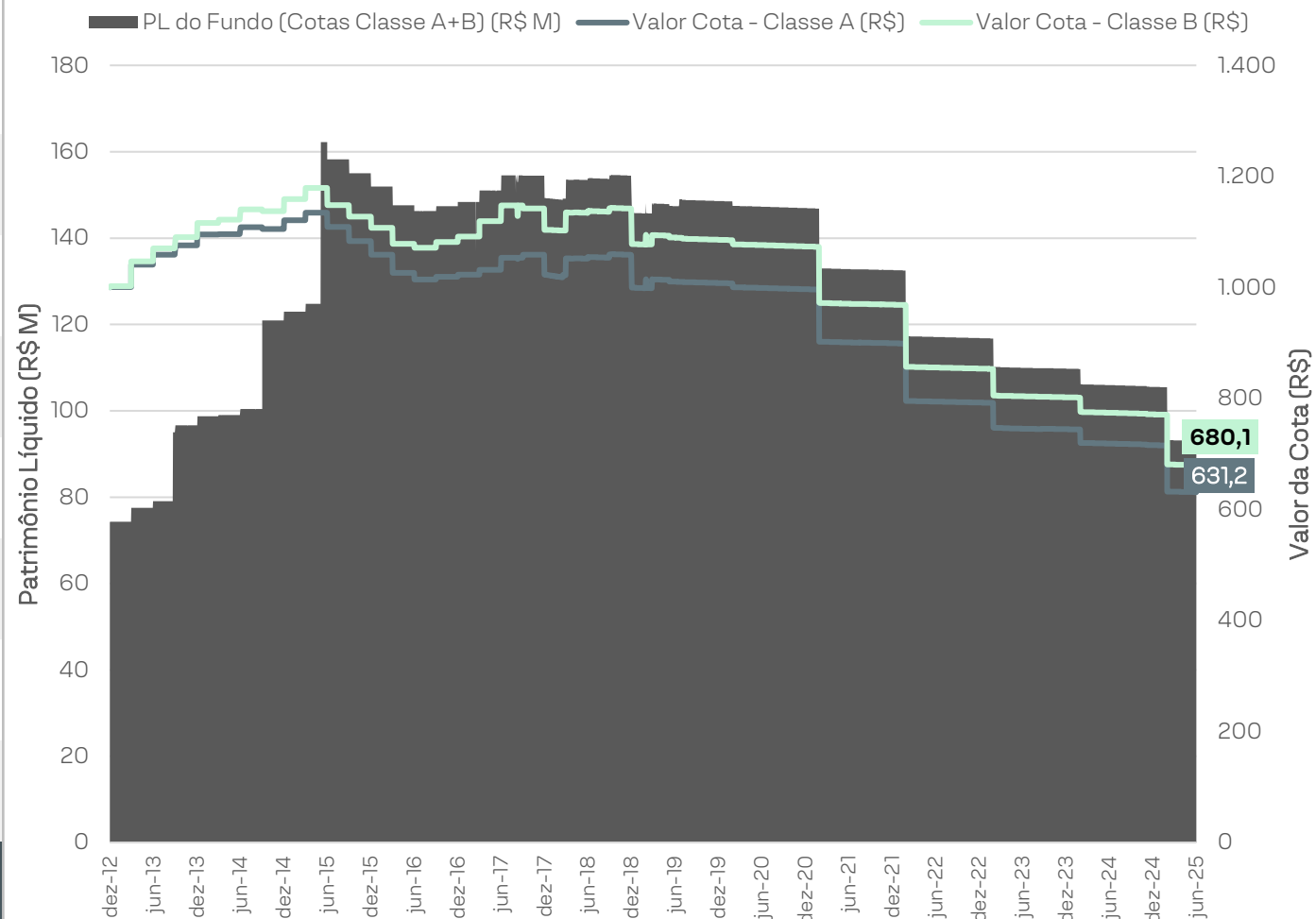
## Resultado do Trimestre

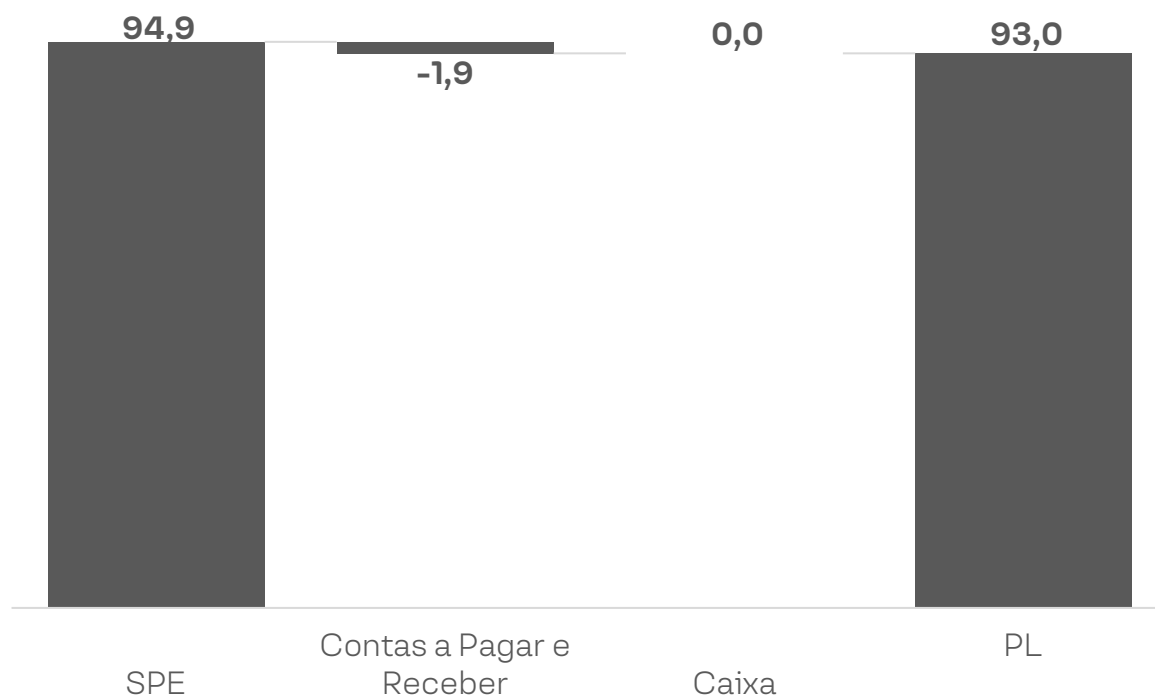
A SPE encerrou o trimestre com receita acumulada de **R\$ 1.138 mil**. Deste total, R\$ 335 mil são referentes a receitas de locação de competência do trimestre anterior, pagos com atraso neste trimestre.

No mês de maio foi firmado um contrato de locação da laje no 11º andar que possui 968m<sup>2</sup> e que aumentou em para 42% a taxa de ocupação. Atualmente o time de gestão está em negociação para a locação de mais duas lajes.

	abr/25 (R\$ mil)	mai/25 (R\$ mil)	jun/25 (R\$ mil)	2T25	1T25	2025
<b>Receitas</b>	597	262	279	1.138	381	1.519
Aluguel	597	262	279	1.138	381	1.519
<b>Despesas</b>	(243)	(131)	(157)	(532)	(586)	(1.118)
Investimentos	(99)	-	(63)	(162)	(26)	(188)
Custo de Ocupação	(119)	(119)	(86)	(325)	(504)	(829)
Despesas Administrativas	(25)	(12)	(8)	(45)	(57)	(101)
<b>Impostos</b>	(254)	(26)	(10)	(290)	(107)	(398)
Impostos	(254)	(26)	(10)	(290)	(107)	(398)
<b>Resultado Caixa</b>	99	105	112	316	(313)	3

Data da Integralização	Cotas Emitidas Classe A	Valor Integralizado Classe A (R\$)	Cotas Emitidas Classe B	Valor Integralizado Classe B (R\$)
28-dez-12	34.450	34.450.000	39.750	39.750.000
19-set-13	6.964	6.964.286	8.036	8.035.714
30-set-14	8.589	8.589.286	9.911	9.910.714
02-jun-15	2.307	2.307.143	-	-
03-jun-15	12.689	12.689.286	17.304	17.303.571
18-jul-19	240	240.000	80	80.000
19-jul-19	80	80.000	1.120	1.120.000
<b>Total</b>	<b>65.320</b>	<b>65.320.000</b>	<b>76.200</b>	<b>76.200.000</b>





### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de junho em **R\$ 93,0 milhões**. Desse total, **R\$ 94,9 milhões correspondem ao valor da SPE**, e **R\$ 1,9 milhões referem-se às obrigações do Fundo**.

Atualmente o fundo não possui disponibilidades.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 103,0 MM**.

A **SPE possui R\$ 876 mil** de caixa aplicados em CDBs emitido por instituição financeira de baixo risco.

	PL do Fundo (R\$ M)	Nº de Cotistas	Valor da Cota (R\$)	Qte de Cotas Emitidas
Classe A	R\$ 41,2	26	631	65.320
Classe B	R\$ 51,8	8	680	76.200
<b>FIP Consolidada</b>	<b>R\$ 93,0</b>	<b>34</b>	<b>657</b>	<b>141.520</b>

# Timeline – Gestão Ativa

Em apenas nove meses de nova gestão ocupou duas lajes foram, **um total de 1.940m<sup>2</sup> em novas locações**, e mais 1.940m<sup>2</sup> estão em negociação



Atualmente, **novas negociações** estão em andamento e **estudos para investimentos** em benfeitorias estão sendo realizados

# BVEP Plaza – Divulgação

Desde o início da gestão ativa, inúmeros eventos foram promovidos com objetivo de divulgar e aumentar o fluxo de pessoas no prédio, além de pequenas implantações que melhoraram o conforto dos usuários.



21/05  
08h30

É amanhã, não fique de fora dessa.  
Prepare-se para viver uma experiência incrível e inspiradora.

Clique aqui e confirme sua presença.

**BVEP Plaza**  
Rua do Passeio, 78 - Centro - Rio de Janeiro/RJ

CONDOMÍNIO  
**BVEP NIGRI PLAZA**

**DIA 11 DE MARÇO**  
Das 9h as 17h

com  
incríveis

DOCES • QUEIJOS • ACESSÓRIOS  
FUMES • PAPELARIA ARTESANAL

DO PASSEIO, 78 - CINELANDIA

• DOCES • ACESSÓRIOS • MUITO MAIS!  
EDIÇÃO ESPECIAL  
**CONDOMÍNIO BVEP NIGRI PLAZA**

**DIAS 06 E 07 DE MAIO**  
Das 9h as 17h

Encontre o presente ideal para sua mãe!

Expositores com produtos incríveis

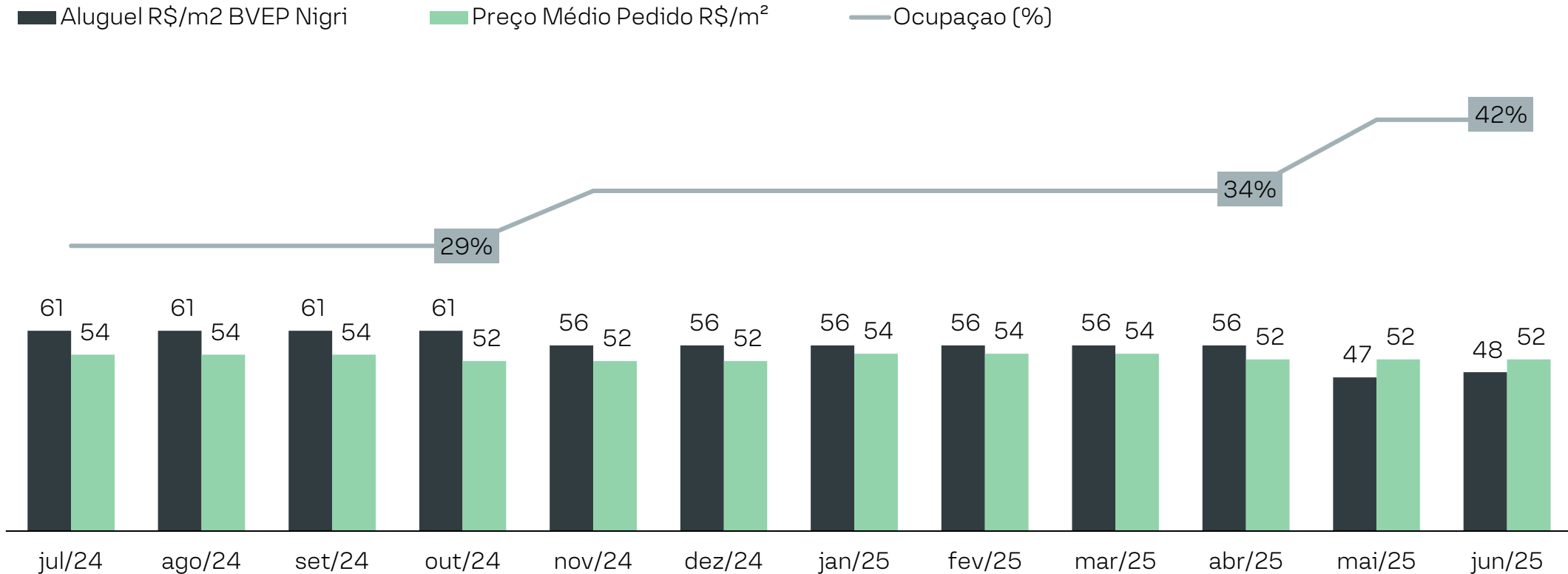
RUA DO PASSEIO, 78 - CINELANDIA



# Indicadores Operacionais

Desde o início da gestão ativa, a taxa de ocupação do prédio aumentou de 29% para 42%, impulsionada por duas novas locações que totalizam 1.940 m<sup>2</sup>. Apesar da queda no valor do m<sup>2</sup>, os preços ainda permanecem alinhados com a média praticada para edifícios de padrão A na região central do Rio de Janeiro.

### Preço médio por m<sup>2</sup> contratual



# Comentário do Gestor

## Mercado Rio de Janeiro 2T25

### MERCADO DE LAJES CORPORATIVAS DO RIO DE JANEIRO

Nos últimos 10 anos, o estoque de lajes corporativas de alta qualidade no Rio de Janeiro cresceu mais de 40%, atingindo 1.468 mil m<sup>2</sup> e 85 imóveis.

Esse aumento ocorreu principalmente entre a Copa do Mundo (2014) e os Jogos Olímpicos (2016), mas não foi acompanhado por demanda consistente. Vacância diminuiu 2% em relação ao ano de 2024 com uma absorção líquida de 16 mil m<sup>2</sup> no primeiro semestre de 2025, mas se mantendo acima de 30%.

O preço médio Pedido sofreu um reajuste positivo de R\$ 7/m<sup>2</sup> em 2025 em relação a 2024.

### REGIÃO CENTRAL E O BVEP NIGRI

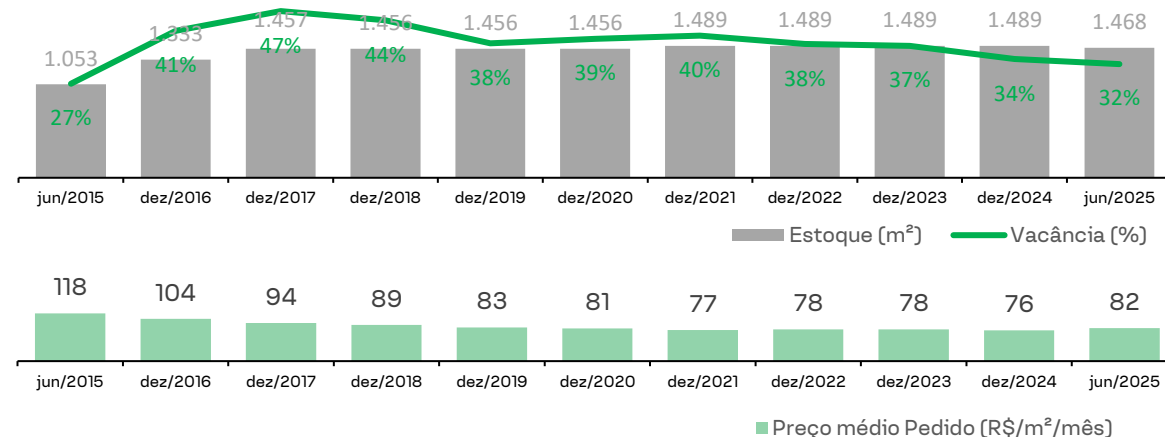
A região central do Rio possui 53 empreendimentos corporativos, sendo 33 de Padrão A, totalizando 326 mil m<sup>2</sup> disponíveis e com 43% de vacância.

Apesar da alta vacância, houve melhora nos últimos 3 anos, com o retorno ao trabalho presencial, reduzindo a vacância de 57% para 43% e absorção líquida acumulada de 55 mil m<sup>2</sup> no período. Atualmente o aluguel médio pedido é de R\$ 50/m<sup>2</sup>.

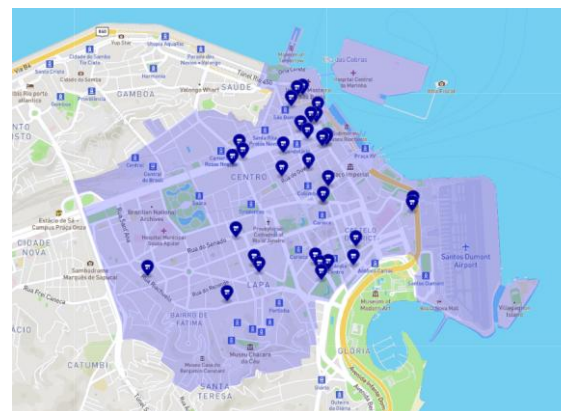
O BVEP Nigri tem vacância de 58% e a gestão vem trabalhando junto a parceiros locais para aumentar a ocupação e reduzir despesas condominiais.

Fonte: CRETool (Buildings)

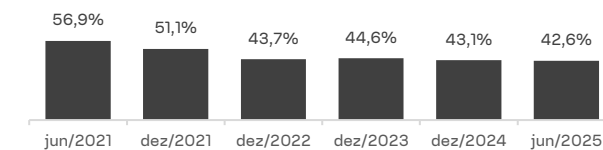
### PRINCIPAIS INDICADORES LAJES AAA, AA E A



### REGIÃO CENTRO RJ



### VACÂNCIA CENTRO PADRÃO A



### TAXA OCUPAÇÃO BVEP



# BVEP Nigri Plaza



ABL total

**13.444 m<sup>2</sup>**



Tamanho Médio de Laje

**921 m<sup>2</sup>**



# de Andares

**16**



Vagas de Estacionamento

**27**



Quantidade  
de Elevadores

**6**



**Auditório & Foyer**

Capacidade

**220 pessoas**



Classificação

**A**

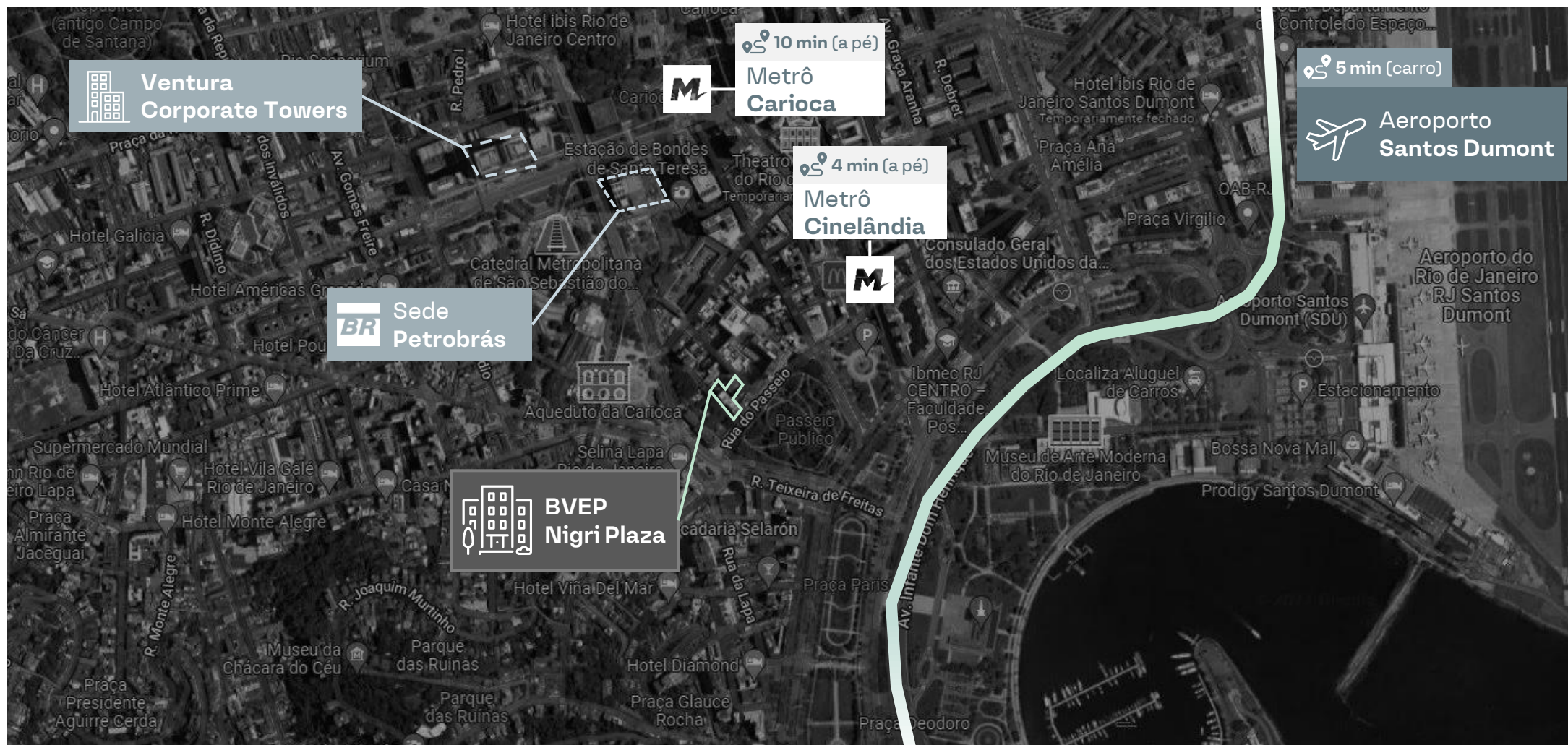


Certificação

**Green Building Gold**

# Localização

R. do Passeio, 78 – Centro, Rio de Janeiro – RJ



# Corte Lateral

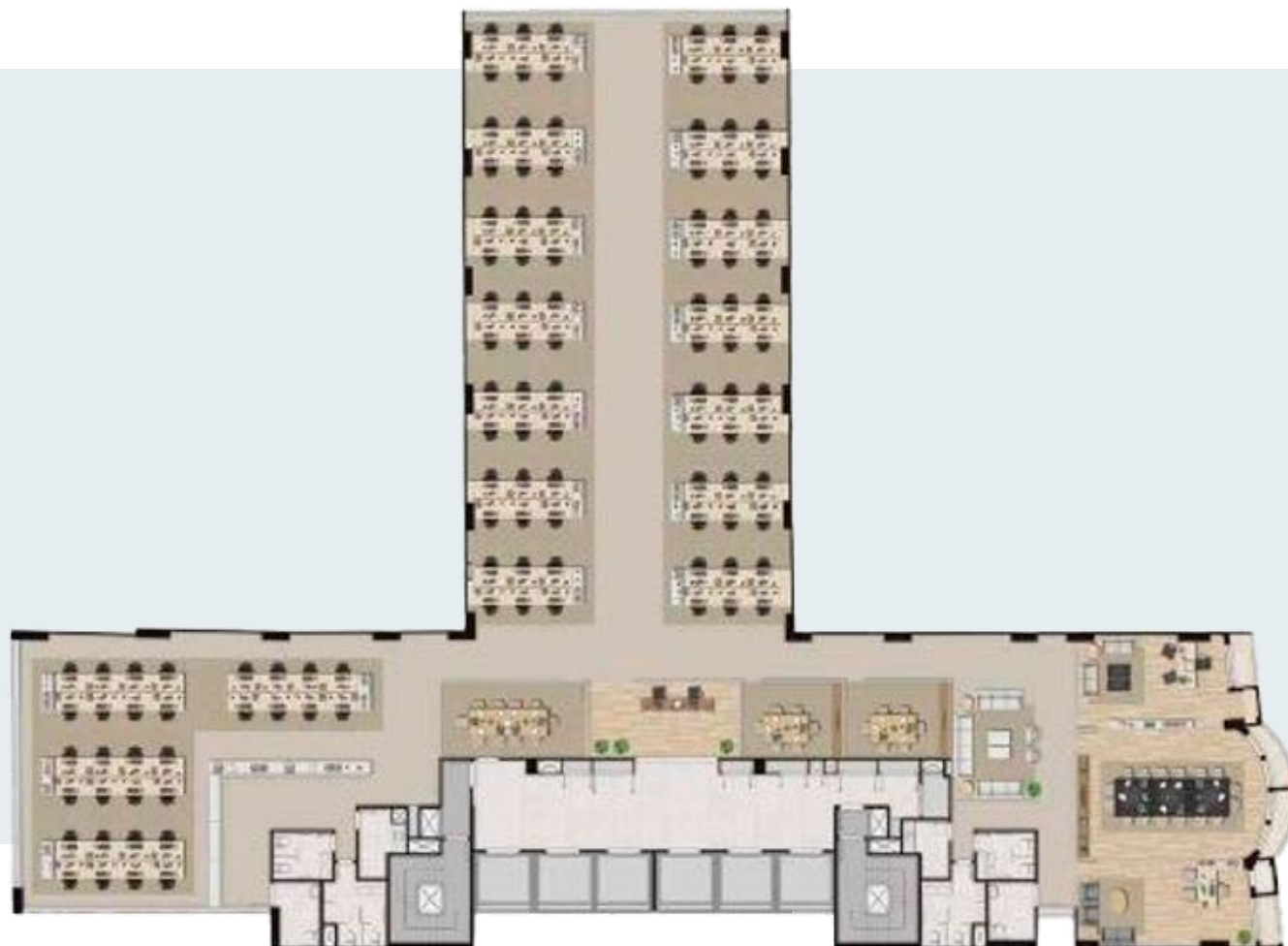
Andar	Área Privativa (m <sup>2</sup> )	Locatário
1501 (duplex)	981,0	Voltália
1401	968,6	Voltália
1301	968,6	Voltália
1201	968,6	Log-in Logística
1101	968,6	Log-in Logística
1001	968,6	
901	968,6	
801	968,6	
701	968,6	
601	968,6	
501	975,5	
401	749,7	4SubSea
301	774,5	
201	692,2	
Loja	553,8	
<b>Total</b>	<b>13.444,1</b>	



- Terraço
- 16° pav
- 15° pav
- 14° pav
- 13° pav
- 12° pav
- 11° pav
- 10° pav
- 9° pav
- 8° pav
- 7° pav
- 6° pav
- 5° pav
- 4° pav
- 3° pav
- 2° pav
- Pav. Intermediário
- Térreo / Acesso
- Subsolo

# Sugestão de Implantação

## Andar Inteiro



Área Locável  
**968,6 m<sup>2</sup>**

Sugestão com  
**116 estações  
de trabalho**

# Sugestão de Implantação

## Meio Andar



Área Locável  
**419,0 m<sup>2</sup>**

Sugestão com  
**60 estações  
de trabalho**

Fachada Noturna



# Hall de Entrada



PLAZA

- 31. AUSELLA
- 32. AUSELLA
- 33. AUSELLA
- 34. AUSELLA
- 35. AUSELLA
- 36. AUSELLA
- 37. AUSELLA
- 38. AUSELLA
- 39. AUSELLA
- 40. AUSELLA
- 41. AUSELLA
- 42. AUSELLA
- 43. AUSELLA
- 44. AUSELLA
- 45. AUSELLA
- 46. AUSELLA
- 47. AUSELLA
- 48. AUSELLA
- 49. AUSELLA
- 50. AUSELLA

Hall dos Elevadores com controle de acesso



Elevadores Inteligentes







Auditório com capacidade para 220 pessoas



Vista para os Arcos da Lapa



# 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



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

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