

TIVIO
CAPITAL

Condomínio Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial | 1T 2026

Desenvolvimento Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Administrador

BEM DTVM LTDA.

Gestor

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

Banco Bradesco S.A.

Auditor

KPMG

Data do Primeiro Aporte

10/12/2014

Prazo do Fundo

08/12/2027

Quantidade de Cotas Emitidas

142.213

Tipo Investidor

Investidor Qualificado

Taxa de Gestão

0,63% a.a. sobre o PL

Taxa de Administração

0,07% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance

20% sobre o que exceder 7,50% a.a. + indexador

Objetivo do fundo

O objetivo do Fundo é buscar resultados positivos acumulados no longo prazo, concentrando seus investimentos na aquisição de ações da Companhia Investida, que desenvolverá um condomínio modular de galpões próximo ao arco metropolitano da cidade do Rio de Janeiro.

Relações com Investidores

ri@tivio.com



Comentário do Gestor

Renegociação com os permutantes

Contexto do Projeto

O Fundo foi originalmente constituído para o desenvolvimento de um galpão logístico composto por 6 módulos, com área total projetada de aproximadamente 94 mil m². Como contrapartida, foi pactuada uma permuta com o terrenista equivalente a 9.975 m² da área total do empreendimento.

Renegociação da Permuta

Apenas o primeiro módulo foi executado, totalizando 27 mil m². Os demais não foram construídos em razão da ausência de demanda, gerando inadimplência do Fundo perante o permutante terrenista. Para equacionar a situação, a gestão renegociou os termos da permuta, concentrando a participação do terrenista no módulo já construído — correspondente a 36,6% de sua área — e liberando o terreno residual como propriedade exclusiva do Fundo. Com essa reestruturação, todas as obrigações com o permutante terrenista foram integralmente quitadas.

Regularização com Fornecedores

Parte dos fornecedores da obra recebeu áreas em permuta como forma de pagamento, havendo ainda alguns protestos em aberto. No último trimestre, a pendência com a Fernandes Pisos Prontos foi regularizada mediante pagamento e quitação integral das dívidas da SPE e a gestão segue trabalhando para utilizar o caixa disponível para a integral resolução dos problemas .

Comentário do Gestor

Resultado do Trimestre

No acumulado do trimestre, a SPE apresentou resultado caixa positivo de R\$ 173 mil, mesmo após o pagamento do IPTU, que representa aproximadamente R\$ 300 mil — uma despesa pontual e concentrada no período.

Ao longo do ano, a SPE gerou R\$ 2,1 milhões em caixa, reforçando a capacidade de geração recorrente do ativo.

Em março, o FIP não efetuou o pagamento da taxa de gestão por insuficiência de caixa. Essa situação será regularizada por meio da redução de capital da SPE para o FIP, já programada para junho.

SPE	mar/26 (R\$ mil)	fev/26 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	1T26	LAST 12M
Receitas	482	604	604	1.690	6.532
Aluguel	482	604	604	1.690	6.532
Despesas	(102)	(396)	(717)	(1.216)	(3.420)
Obras e Manutenção	(70)	(127)	(127)	(323)	(456)
Custo de Ocupação	20	(5)	(328)	(313)	(138)
Despesas Administrativas	(52)	(265)	(263)	(579)	(2.827)
Impostos	(22)	(24)	(255)	(301)	(951)
Impostos	(22)	(24)	(255)	(301)	(951)
Resultado Caixa	358	183	(368)	173	2.161

FIP	mar/26 (R\$ mil)	fev/26 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	4T25	3T25
Receitas	1	1	1	2	53
Receita Financeira	1	1	1	2	53
Despesas	(1)	(82)	(80)	(163)	(891)
Administrativas	(1)	(14)	(13)	(28)	(52)
Taxa de Administração	-	(68)	(67)	(135)	(839)
Resultado Caixa	(0)	(81)	(80)	(161)	(838)

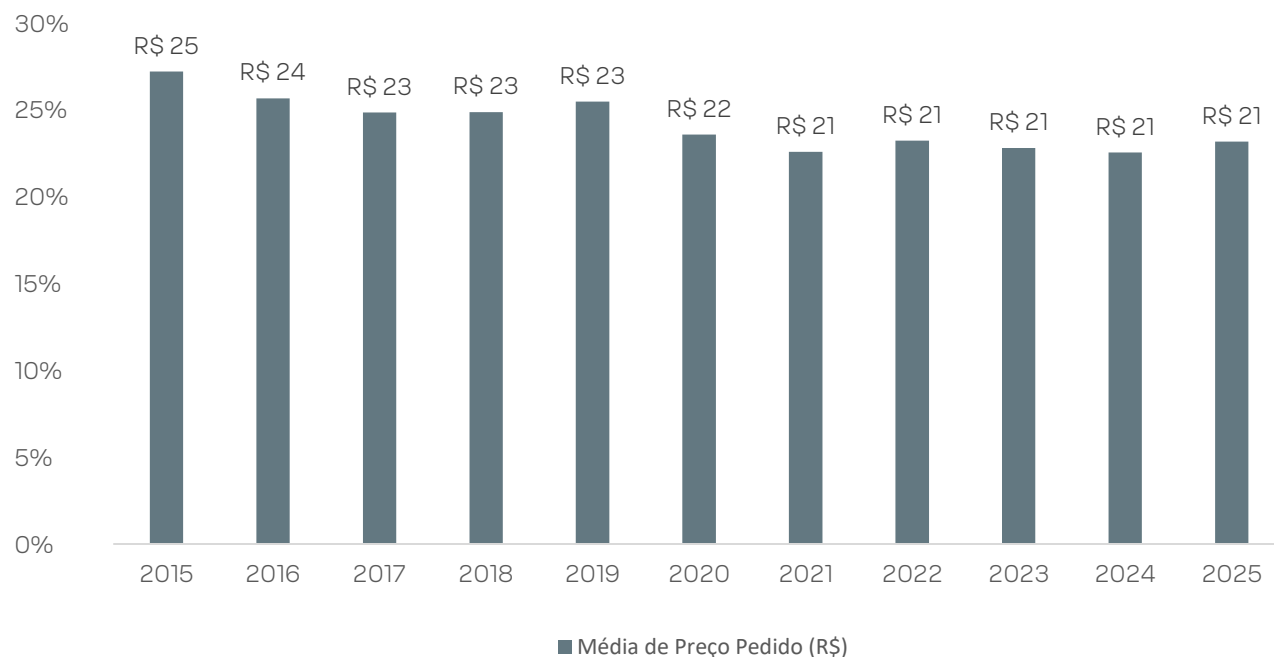
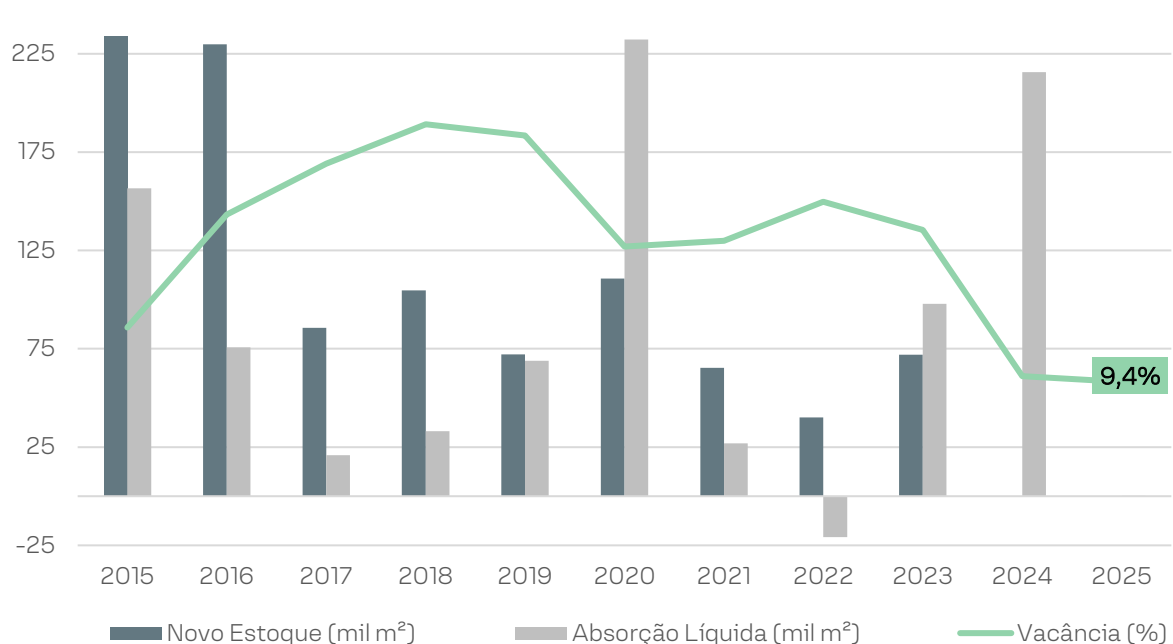
Comentário do Gestor

Mercado Imobiliário Logístico – Rio de Janeiro

A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o quarto trimestre de 2025 sem entregas de novo estoque, permanecendo com 50 condomínios prontos, totalizando 2,4 milhões de m² de ABL.

As locações dentro do ano resultaram em uma absorção líquida positiva estável, com vacância de 9,4%, frente aos 9,7% no fechamento de 2024.

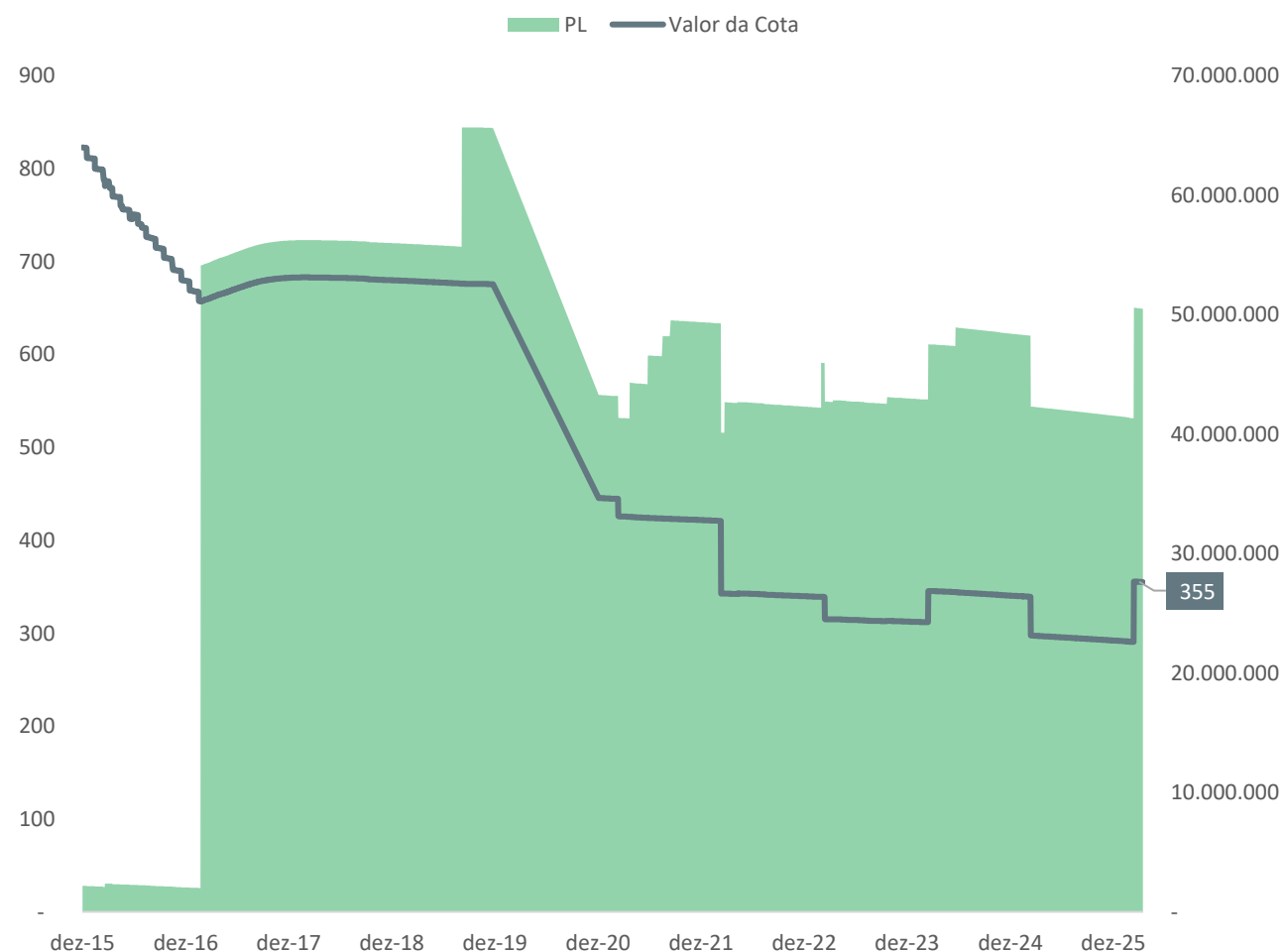
Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro se manteve em R\$ 2/m².



FIP Santa Cruz

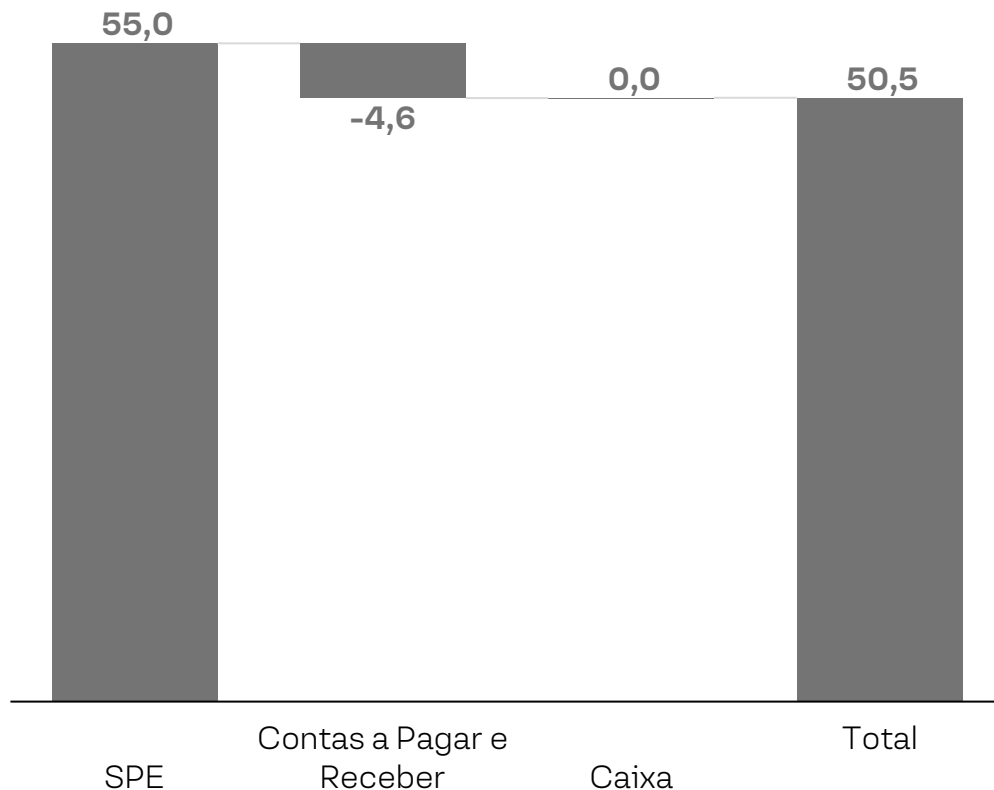
Integralização Cotas

Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado (R\$)
dez-14	1.650	1.650.000
mar-15	757	704.000
jul-15	125	110.000
dez-15	110	110.000
mar-16	376	275.000
fev-17	79.333	52.151.000
ago-19	14.788	10.000.000
abr-21	7.055	3.000.000
jun-21	5.659	2.400.000
ago-21	4.015	1.700.000
ago-21	3.190	1.350.000
mar-22	7.442	2.550.000
fev-23	11.066	3.762.525
mar-23	424	144.318
out-23	1.596	500.000
jun-24	4.627	1.593.157
Total	142.213	82.000.000



FIP Santa Cruz

Carteira do Fundo



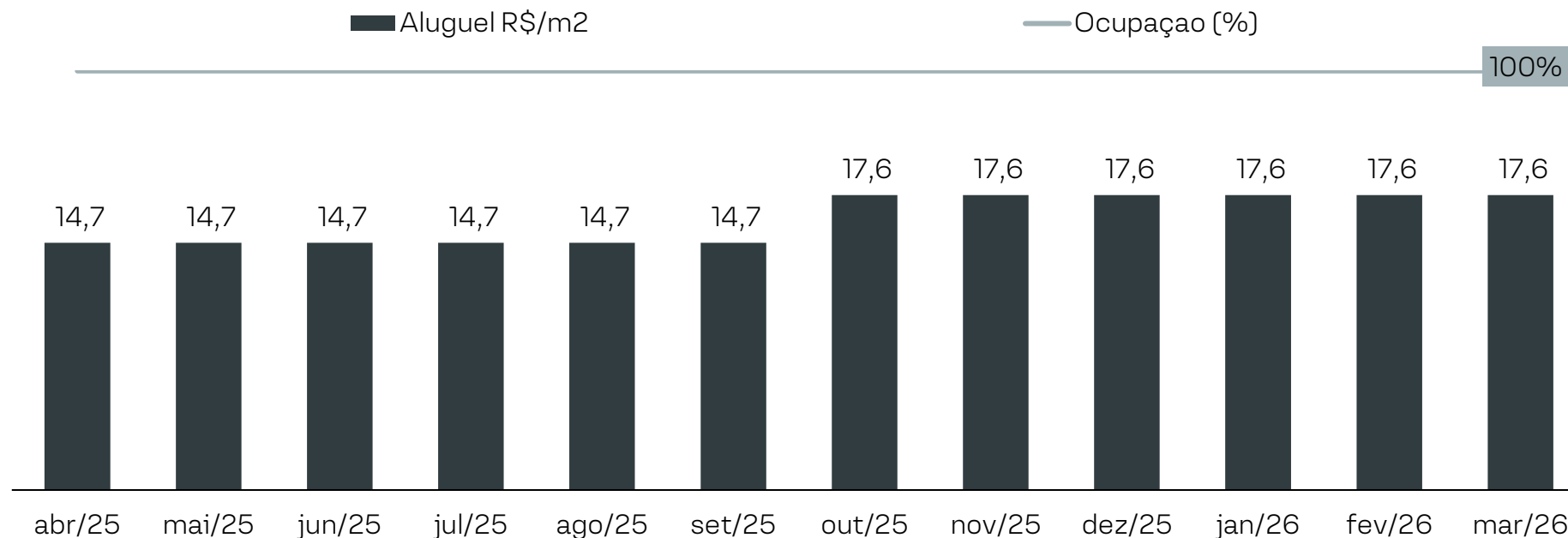
O imóvel foi reavaliado gerando um impacto positivo de aproximadamente 22% no valor patrimonial do Fundo. O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de março em **R\$ 50,5 milhões e a cota em R\$ 355**. O Fundo encerrou o mês com R\$ 4,6 milhões a pagar que são majoritariamente reflexo do aumento de capital da SPE a integralizar.

Patrimônio
Líquido do Fundo**R\$ 50,5**Número
de Cotistas**14**Valor
da Cota**R\$ 355**Qte. de
Cotas Emitidas**142.213**

Indicadores Operacionais

O galpão encontra-se com **100% de ocupação** e um aluguel de **R\$17,6 /m²**.
O contrato é reajustado anualmente pelo **IPCA** no **mês de Setembro**.

TAXA DE OCUPAÇÃO E ALUGUEL CONTRATADO POR M²



Informações

Condomínio

Modular

Santa Cruz

Características do projeto

Área de Terreno

229.050m²

Área Construída
Aprovada:

94.441m²

Pé
direito

12 metros
livre

Capacidade
de piso

6 Ton/m²

Sprinklers





ABL total
27.417 m²

de Módulos (Fase 1)
20

Pé-Direito
12m livre

Capacidade de Piso
6 Ton/m²

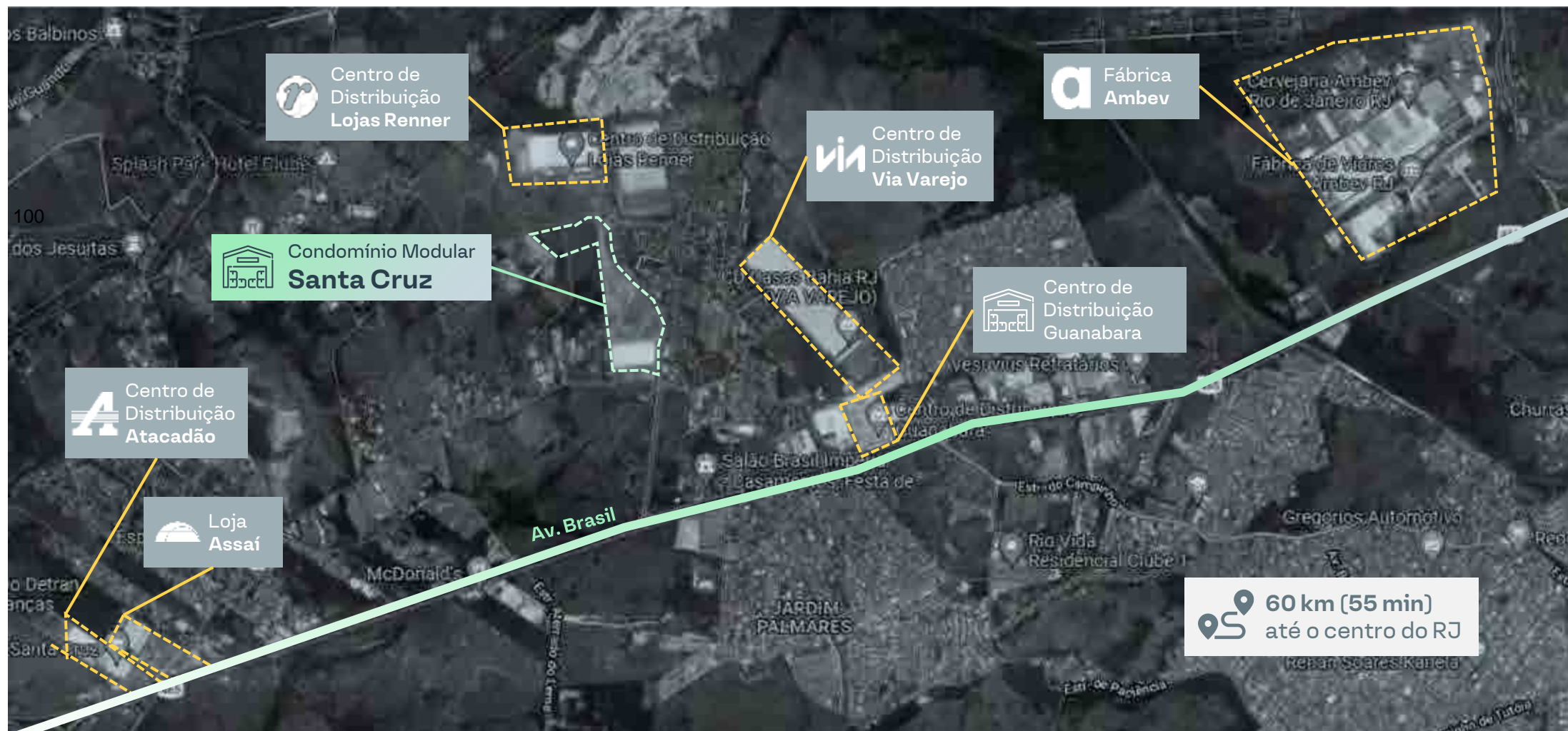
Quantidade de Docas
66

Sprinklers
Sim

Eficiência*
83%

Localização

Estrada da Lama Preta, S/N Santa Cruz - Rio de Janeiro - RJ



Visão Aérea do Empreendimento

Área de Expansão



Vista Interna do Galpão



Vista do Patio Externa de Manobras



Vista das docas



Vista Interna do Galpão



Vista da Área Administrativa do Módulo



Vista Interna do Galpão



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

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com