

4T 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

 /tiviocapital

 @tiviocapital

 @tiviocapital

 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

Prazo do Fundo
02/01/2028

Quantidade de Cotas Emitidas
Classe A: 65.320 | Classe B: 78.851

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

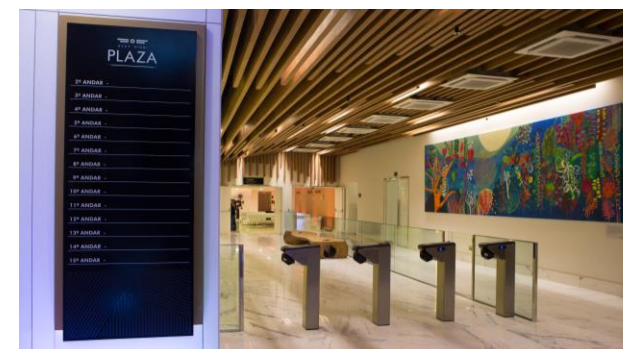
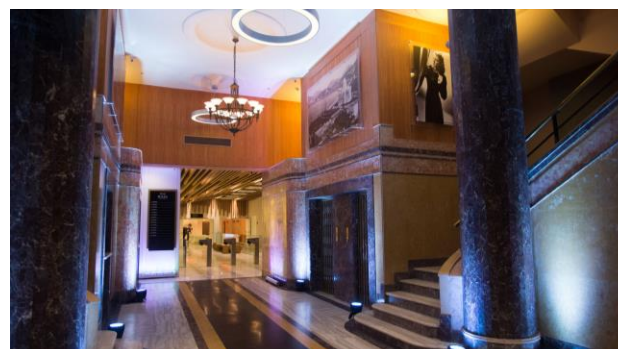
Informações

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 m²**, 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

Em **30 de outubro**, o Fundo recebeu os recursos referentes à 3ª emissão de cotas da subclasse B, no montante de **R\$ 1,8 milhões, conforme aprovado em Assembleia Geral Extraordinária** realizada em setembro. Adicionalmente, houve **redução de capital da SPE de R\$ 900 mil**, sendo 80% correspondendo à participação do Fundo. Os recursos foram direcionados para a quitação integral das despesas em aberto, que acumulavam R\$ 1,9 milhões em setembro que estavam provisionadas no balanço do fundo. No momento, o Fundo não possui pendências financeiras, além de caixa livre de R\$ 645 mil no fechamento do ano.

Na SPE, houve antecipações de aluguel ao longo do trimestre, o que elevou a receita em comparação ao trimestre anterior. Ao final do período, a SPE encerrou o mês de dezembro com saldo de **caixa livre²** acumulado de R\$ 916 mil. Dentro do trimestre houve despesas de comercialização dos últimos contratos.

Em novembro, foi realizado o aditamento do contrato de locação do **12º pavimento**, com prorrogação de prazo por mais **60 meses. Desde 2024, a taxa de ocupação do edifício aumento de 29% para 56%**, impulsionada pelos esforços das equipes de gestão e comercial na prospecção de inquilinos estratégicos e na melhoria contínua da experiência dos ocupante.

SPE	out/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$ mil)	dez/25 (R\$ mil)	4T25	3T25	2T25	1T25
Receitas	349	271	442	1.061	812	1.138	381
Aluguel	349	271	442	1.061	812	1.138	381
Despesas	(52)	(196)	(121)	(370)	(398)	(532)	(599)
Investimentos	-	-	-	-	(38)	(162)	(6)
Custo de Ocupação ¹	(44)	(75)	11	(108)	(331)	(325)	(523)
Despesas Administrativas	(8)	(122)	(132)	(262)	(29)	(45)	(70)
Impostos	(103)	(13)	(10)	(125)	(155)	(290)	(107)
Impostos	(103)	(13)	(10)	(125)	(155)	(290)	(107)
Resultado SPE	194	62	311	566	259	316	(326)
Redução de Capital	-	(900)	-	(900)	-	-	-
Caixa SPE²	1.449	612	916	916	1.249	876	555
Caixa do Fundo	1.801	867	646	646	1	1	1

¹ Despesas relacionadas ao funcionamento do prédio, licenças, taxas e condomínio de áreas vagas

² Caixa livre da SPE, desconsiderando os cheques caução dos locatários

Comentário do Gestor

Trend 2025

Relatório Gerencial

BVEP PLAZA

Fundo de Investimento
em Participações

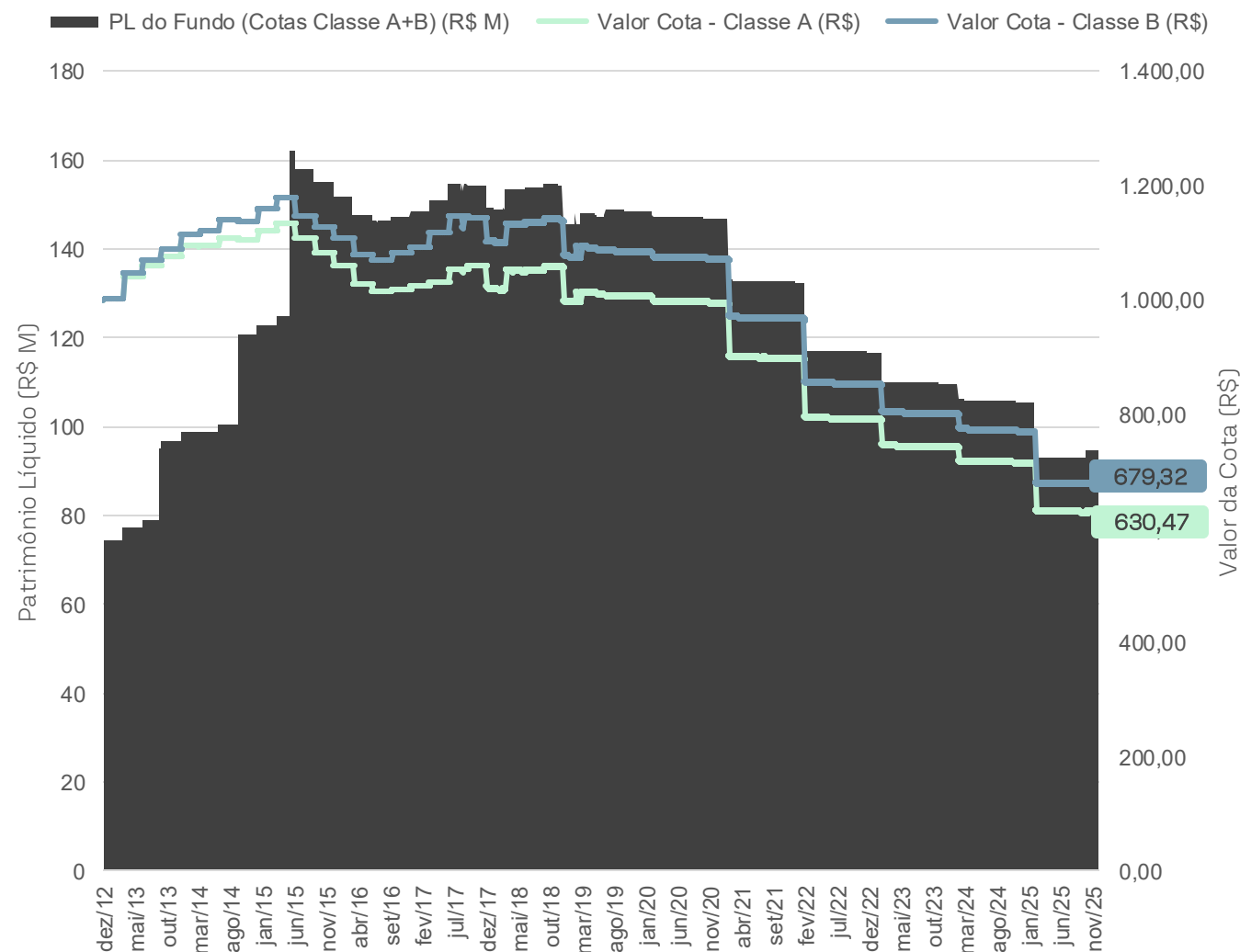
TIVIO
CAPITAL

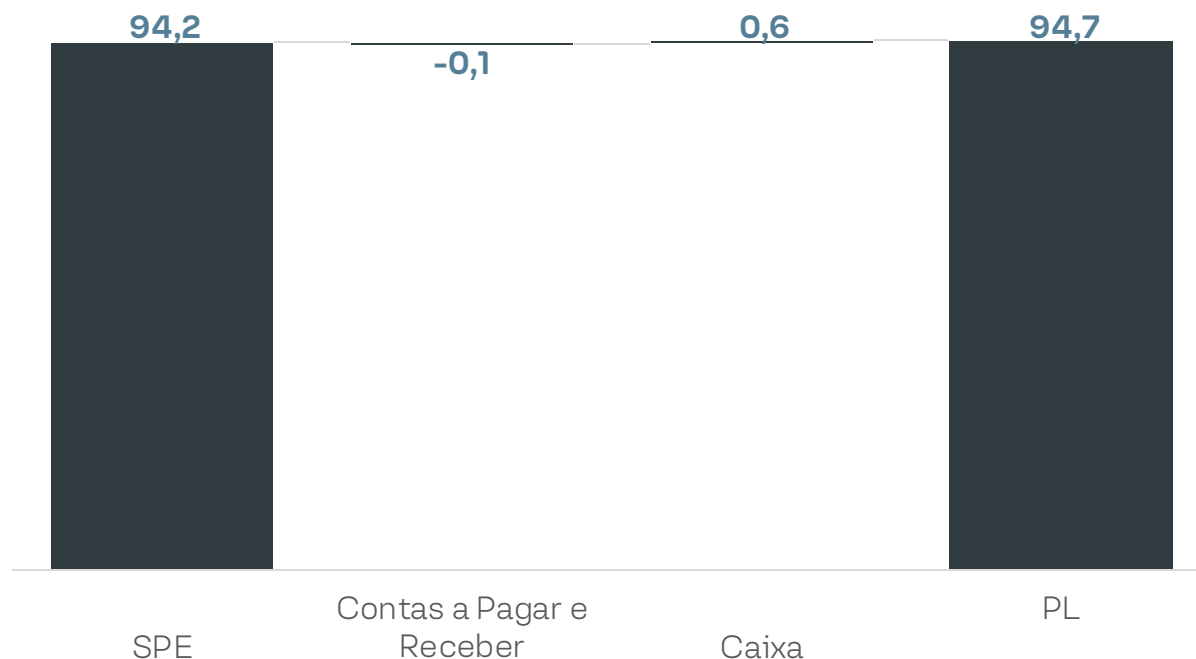
SPE	jan/25 (R\$ mil)	fev/25 (R\$ mil)	mar/25 (R\$ mil)	abr/25 (R\$ mil)	mai/25 (R\$ mil)	jun/25 (R\$ mil)	jul/25 (R\$ mil)	ago/25 (R\$ mil)	set/25 (R\$ mil)	out/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$ mil)	dez/25 (R\$ mil)	YTD25
Receitas	262	25	94	597	262	279	349	193	271	349	271	442	3.392
Aluguel	262	25	94	597	262	279	349	193	271	349	271	442	3.392
Despesas	(157)	(304)	(139)	(244)	(131)	(157)	(139)	(145)	(114)	(52)	(196)	(121)	(1.899)
Investimentos	(6)	-	-	(99)	-	(63)	(16)	(22)	-	-	-	-	(206)
Custo de Ocupação ¹	(107)	(296)	(121)	(119)	(119)	(86)	(107)	(116)	(108)	(44)	(75)	11	(1.287)
Despesas Administrativas	(44)	(7)	(18)	(25)	(12)	(8)	(16)	(7)	(6)	(8)	(122)	(132)	(405)
Impostos	(86)	(10)	(11)	(254)	(26)	(10)	(135)	(13)	(7)	(103)	(13)	(10)	(677)
Impostos	(86)	(10)	(11)	(254)	(26)	(10)	(135)	(13)	(7)	(103)	(13)	(10)	(677)
Resultado SPE	19	(288)	(56)	99	105	112	75	35	149	194	62	311	816
Redução de Capital	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(900)	-	(900)
Caixa SPE²	907	622	555	652	757	876	1.043	1.087	1.249	1.449	612	916	916
Caixa do Fundo	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1.801	867	646	646

¹ Despesas relacionadas ao funcionamento do prédio, licenças, taxas e condomínio de áreas vagas

² Caixa livre da SPE, desconsiderando os cheques caução dos locatários

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
30-out-25	-	-	2.651	1.799.331
Total	65.320	65.320.000	78.852	77.999.330





Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de junho em **R\$ 94,7 milhões**. Desse total, **R\$ 94,2 milhões correspondem ao valor da SPE**, **R\$ 112 mil referem-se às obrigações do Fundo** e **R\$ 645 mil de caixa alocados em fundo de liquidez¹ imediata**.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 95,4 MM**.

A **SPE possui R\$ 916 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\$ 4,12	26	630	65.320
Classe B	R\$ 53,6	8	679	78.851
FIP Consolidada	R\$ 94,7	34	657	144.171

Timeline – Gestão Ativa

Em um ano de nova gestão **um total de 3.655m² em novas locações foram realizadas**, aumentando a taxa de ocupação de 29% para 56%.



Atualmente, **estudos para investimentos** em benfeitorias estão sendo realizados

BVEP Plaza – Divulgação

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

Expositores com produtos incríveis

DOCES • QUEIJOS • ACESSÓRIOS
FUMES • PAPELARIA ARTESANAL
DO PASSEIO, 78 - CINELANDIA

• DOCES • ACESSÓRIOS • MUITO MAIS!
EDIÇÃO ESPECIAL DIA DAS MÃES

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

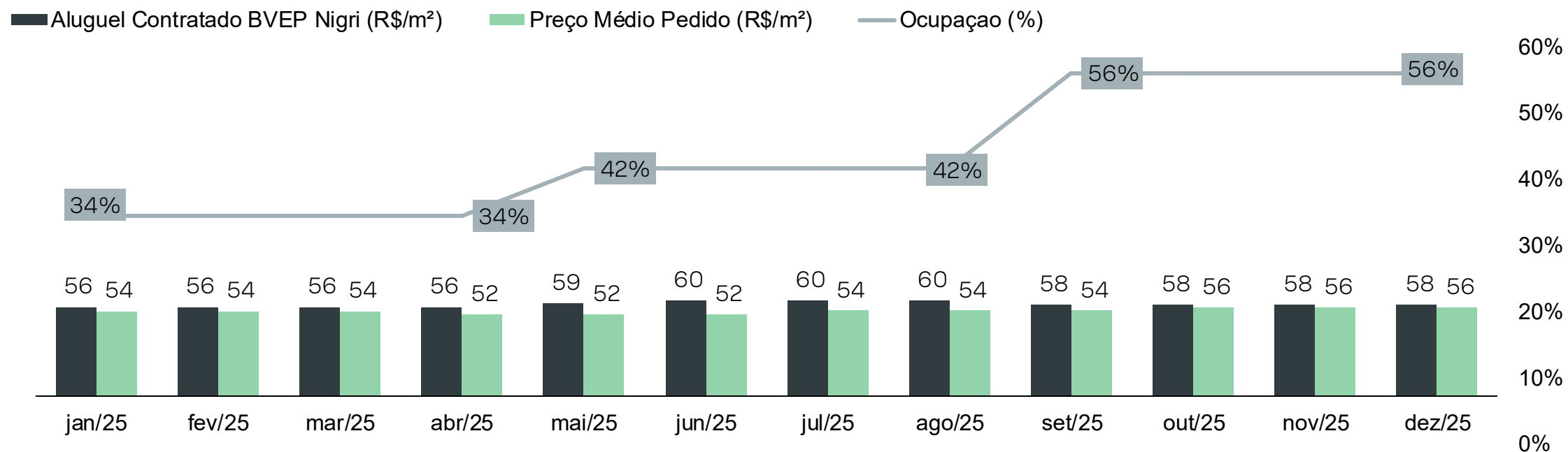
RUA DO PASSEIO, 78 - CINELANDIA



Indicadores Operacionais

Desde o início da nova gestão, a taxa de ocupação física do prédio **aumentou de 29% para 56%, impulsionada por três novas locações que totalizam 3.655 m²**. Esses contratos possuem carência com previsão de recebimento a partir do segundo semestre de 2026 de forma que a vacância financeira¹ é de 69%.

Preço médio por m² contratual²



Fonte: CRETool (Buildings) e Tivio Capital

¹ Vacância Financeira = 1 - Aluguel efetivo/Aluguel Potencial (considera imóvel 100% locado)

² Aluguel contratado, desconsiderando carência dos novos contratos

Comentário do Gestor

Mercado Rio de Janeiro 4T25

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 1.460 mil m² e 84 imóveis.

Esse aumento ocorreu principalmente entre a Copa do Mundo (2014) e os Jogos Olímpicos (2016), mas não foi acompanhado por demanda consistente. No ano de 2025, a vacância diminuiu 5% em relação ao fechamento de 2024 com uma absorção líquida de 60 mil m².

O preço médio Pedido sofreu um reajuste positivo de R\$ 8/m² em 2025 em relação a 2024.

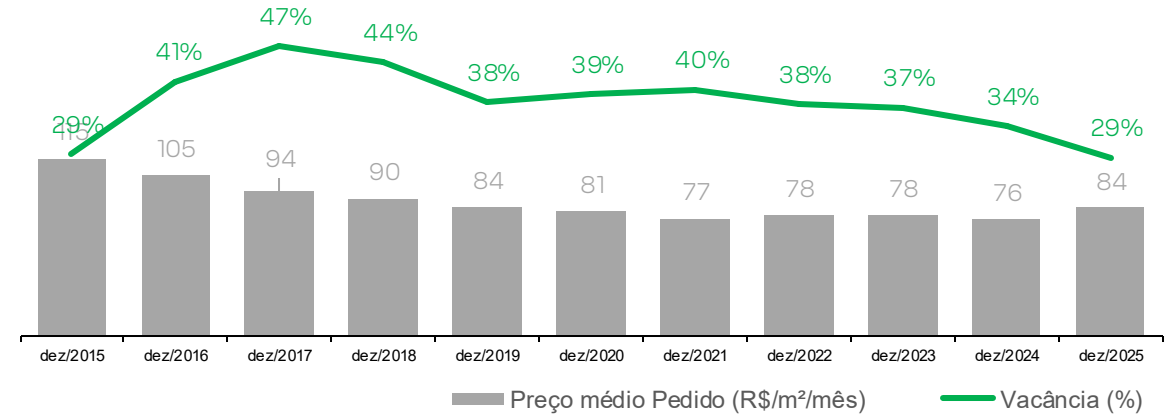
REGIÃO CENTRAL E O BVEP NIGRI

A região central do Rio possui 52 empreendimentos corporativos, sendo 31 de Padrão A, totalizando 320 mil m² disponíveis e com 38% de vacância.

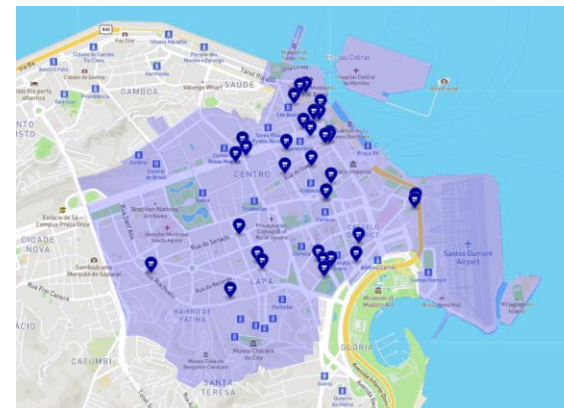
Apesar da alta vacância, houve melhora nos últimos 5 anos, com o retorno ao trabalho presencial, reduzindo a vacância de 51% para 38% e absorção líquida acumulada de 41 mil m² no período. Atualmente o aluguel médio pedido é de R\$ 54/m².

O BVEP Nigri tem vacância de 44% e a gestão vem trabalhando junto a parceiros locais para aumentar a ocupação e reduzir despesas condominiais.

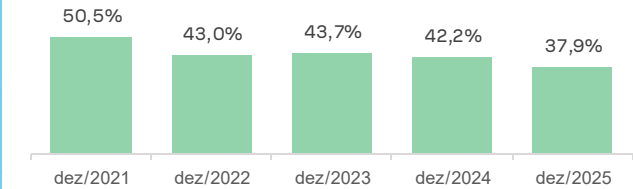
PRINCIPAIS INDICADORES LAJES AAA, AA E A



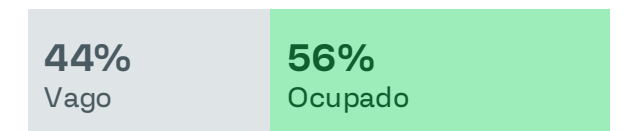
REGIÃO CENTRO RJ



VACÂNCIA CENTRO PADRÃO A



TAXA OCUPAÇÃO BVEP



BVEP Nigri Plaza



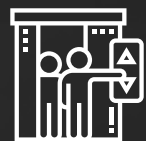
ABL total

13.444 m²



Tamanho Médio de Laje

921 m²



de Andares

16



Vagas de Estacionamento

27



Quantidade
de Elevadores

6



Auditório & Foyer

Capacidade

220 pessoas



Classificação

A

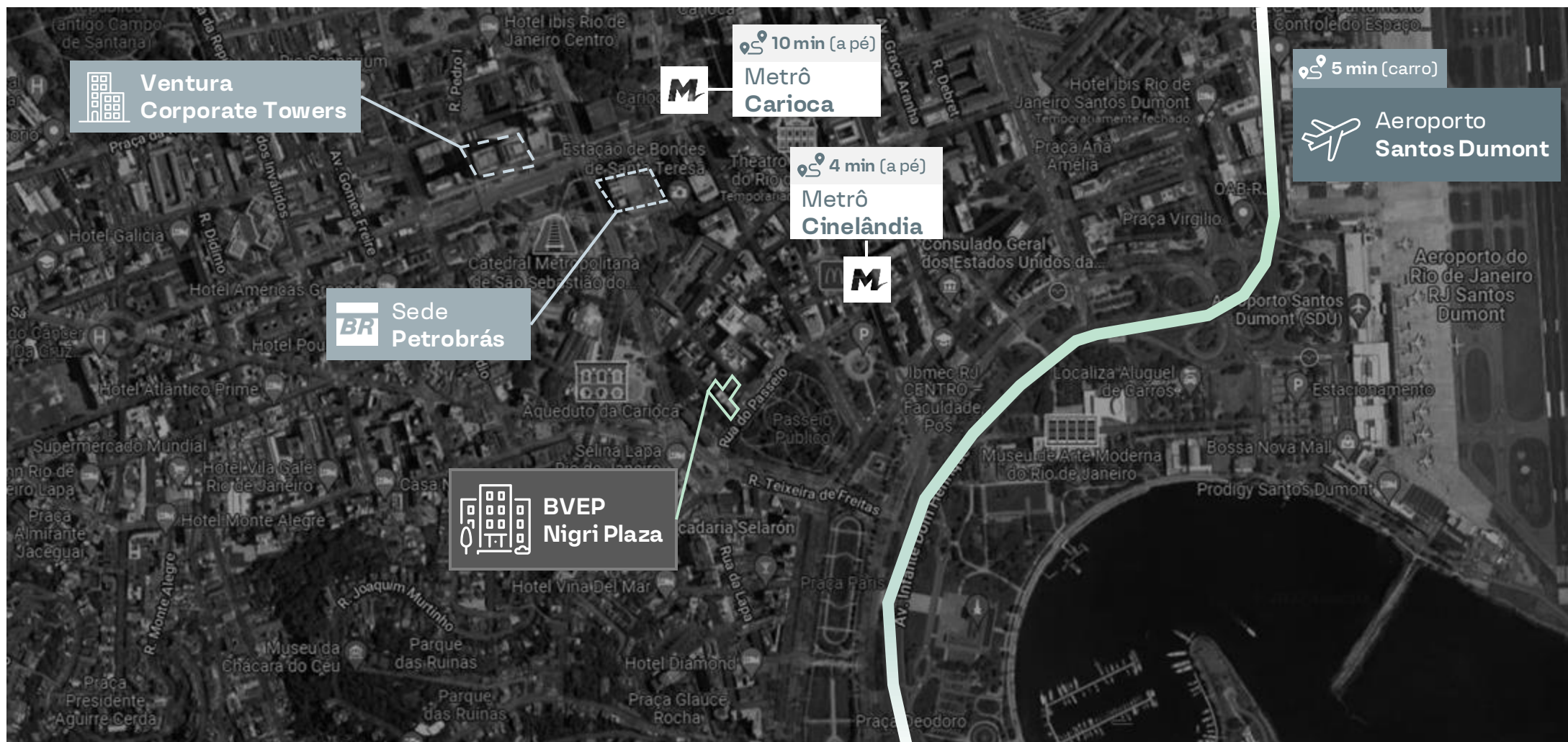


Certificação

Green Building Gold

Localização

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



Corte Lateral

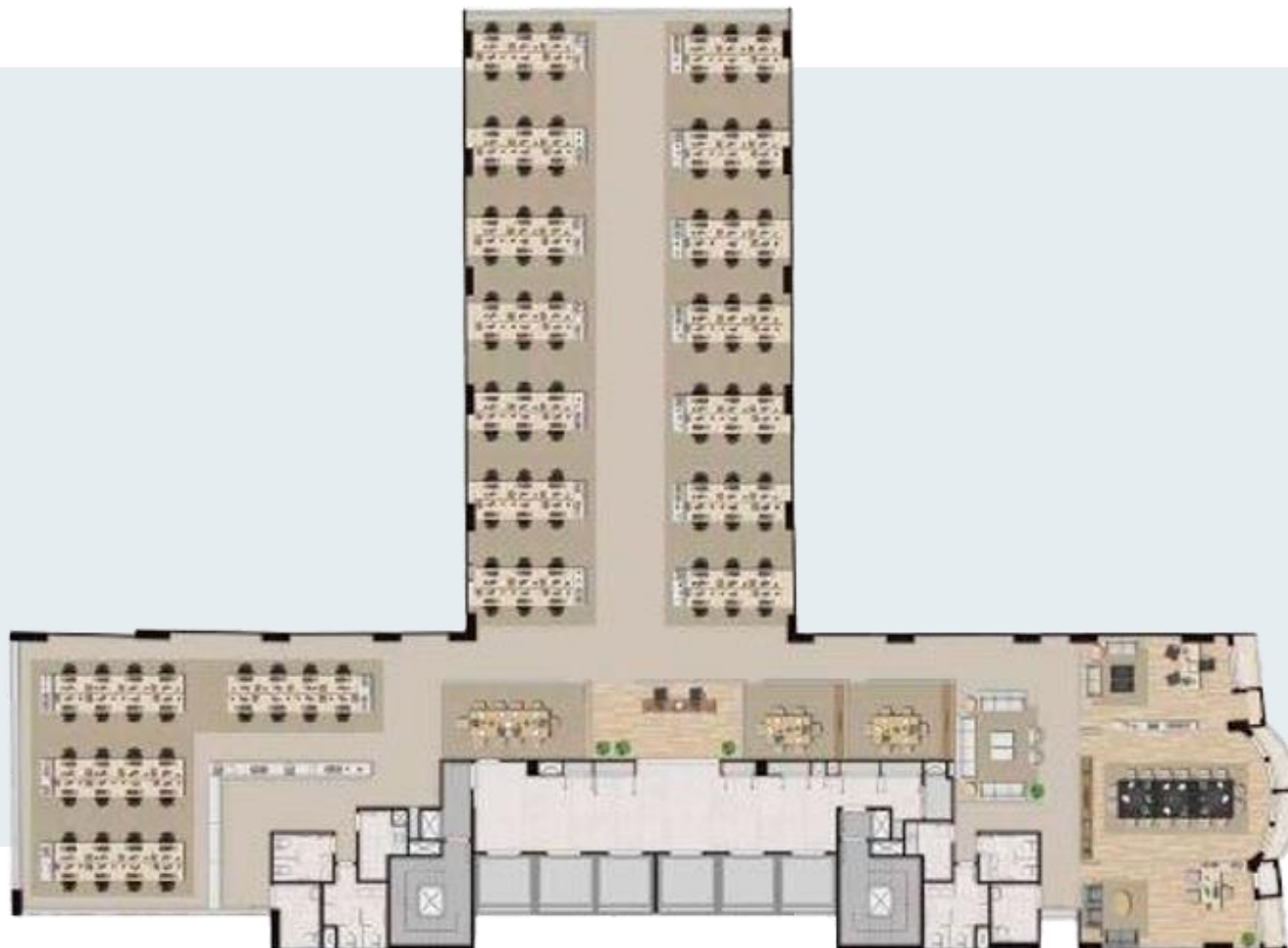
Andar	Área Privativa (m ²)	Locatário
1501 (duplex)	981,0	Voltália
1401	968,6	Voltália
1301	968,6	Voltália
1201	968,6	Log-in Logística
1101	968,6	Log-in Logística
1001	968,6	Sul América –Rede Dor
901	968,6	Sul América –Rede Dor
801	968,6	
701	968,6	
601	968,6	
501	975,5	
401	749,7	4SubSea
301	774,5	
201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



- 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 m²

Sugestão com
116 estações
de trabalho

Sugestão de Implantação

Meio Andar



Área Locável
419,0 m²

Sugestão com
**60 estações
de trabalho**

Fachada Noturna



Hall de Entrada



PLAZA

- 3^{er} ANDAR
- 4^{to} ANDAR
- 5^{to} ANDAR
- 6^{to} ANDAR
- 7^o ANDAR
- 8^o ANDAR
- 9^o ANDAR
- 10^o ANDAR
- 11^o ANDAR
- 12^o ANDAR
- 13^o ANDAR
- 14^o ANDAR
- 15^o ANDAR

Hall dos Elevadores com controle de acesso



Elevadores Inteligentes





Entrada para o Auditório



A obra foi desenvolvida em parceria com o Núcleo de Arte Contemporânea, sob a orientação do Prof. Dr. Carlos José de Almeida, em âmbito de projeto de extensão pedagógica da Universidade Federal do Rio de Janeiro. O projeto foi financiado pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq) e pelo Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq).

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