

TIVIO  
CAPITAL

# Condomínio Modular Santa Cruz



Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial | 4T 2025

# 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

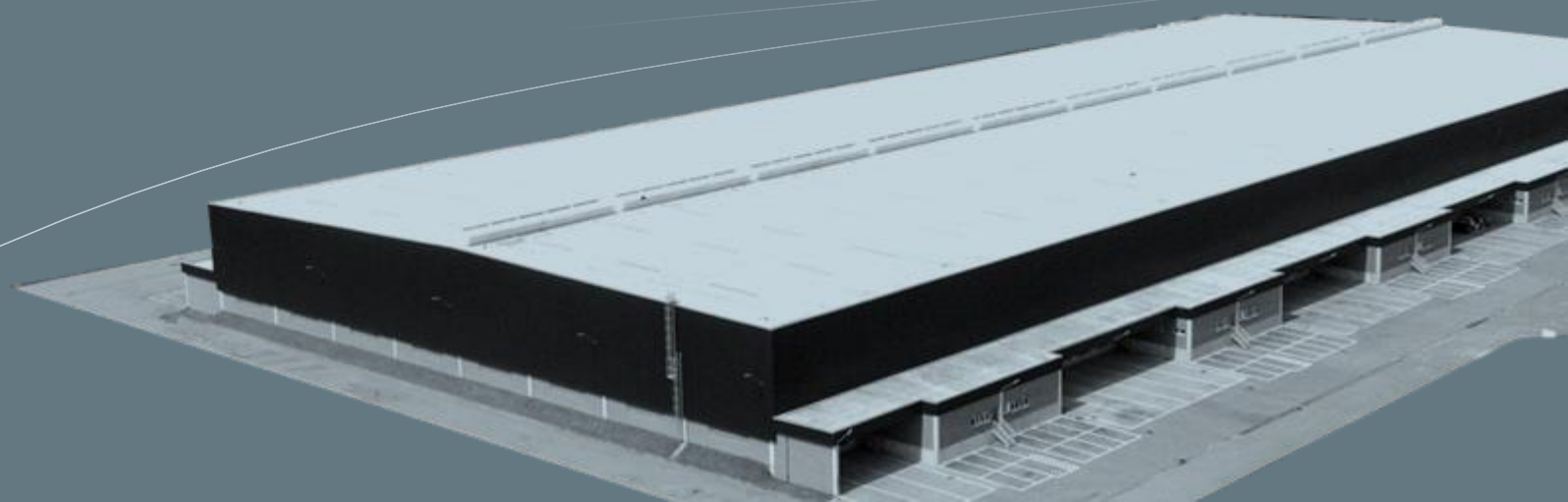
**Taxa de Performance**  
20% sobre o que exceder 7,50% a.a. +  
indexador

### 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

## Resultado do Trimestre

A SPE encerrou o trimestre com receita acumulada de R\$ 1.811 mil, superior ao semestre anterior em função do reajuste anual do contrato de locação.

A receita do período segue refletindo a renegociação dos alugueis inadimplidos pelo locatário, cujo saldo devedor foi dividido em 10 parcelas mensais de R\$ 127 mil, que passaram a ser pagas em maio/25 junto ao aluguel vigente sem aplicação encargos moratórios e correção monetária - uma decisão estratégica para preservar o relacionamento com o locatário e manter o contrato de locação. Caso haja novo inadimplemento, esses benefícios serão automaticamente revogados e as devidas penalidades contratuais serão aplicadas.

A gestão continua monitorando o mercado imobiliário local e explorando maneiras de rentabilizar o terreno remanescente, além de buscar potenciais compradores para o ativo do fundo. No entanto, a liquidez para imóveis no Rio de Janeiro permanece baixa.

SPE	dez/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$ mil)	out/25 (R\$ mil)	4T25	3T25	2T25	1T25
<b>Receitas</b>	<b>604</b>	<b>682</b>	<b>525</b>	<b>1.811</b>	<b>1.576</b>	<b>1.455</b>	<b>808</b>
Aluguel	604	682	525	1.811	1.576	1.455	808
<b>Despesas</b>	<b>(433)</b>	<b>(373)</b>	<b>(59)</b>	<b>(865)</b>	<b>(393)</b>	<b>(946)</b>	<b>(350)</b>
Obras e Manutenção	(76)	-	-	(76)	(52)	(4)	(4)
Custo de Ocupação	25	25	25	75	75	26	(306)
Despesas Administrativas	(381)	(398)	(84)	(863)	(416)	(968)	(40)
<b>Impostos</b>	<b>(25)</b>	<b>(19)</b>	<b>(218)</b>	<b>(262)</b>	<b>(229)</b>	<b>(159)</b>	<b>(166)</b>
Impostos	(25)	(19)	(218)	(262)	(229)	(159)	(166)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>146</b>	<b>290</b>	<b>249</b>	<b>684</b>	<b>954</b>	<b>350</b>	<b>292</b>
FIP	dez/25 (R\$ mil)	nov/25 (R\$ mil)	out/25 (R\$ mil)	4T25	3T25	2T25	1T25
<b>Receitas</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>10</b>	<b>18</b>	<b>24</b>	<b>30</b>
Receita Financeira	2	3	4	10	18	24	30
<b>Despesas</b>	<b>(78)</b>	<b>(81)</b>	<b>(81)</b>	<b>(240)</b>	<b>(240)</b>	<b>(249)</b>	<b>(321)</b>
Administrativas	(1)	(1)	(1)	(4)	(3)	(16)	(77)
Taxa de Administração	(76)	(80)	(79)	(236)	(236)	(232)	(243)
<b>Resultado Caixa</b>	<b>(75)</b>	<b>(78)</b>	<b>(76)</b>	<b>(230)</b>	<b>(221)</b>	<b>(225)</b>	<b>(291)</b>

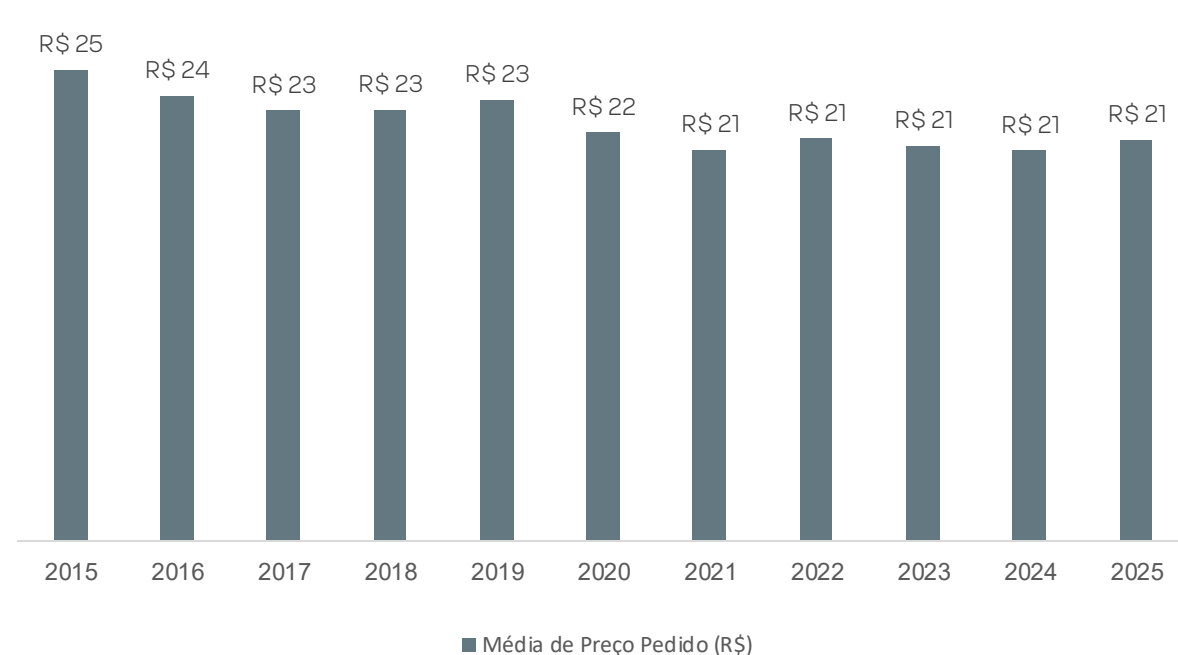
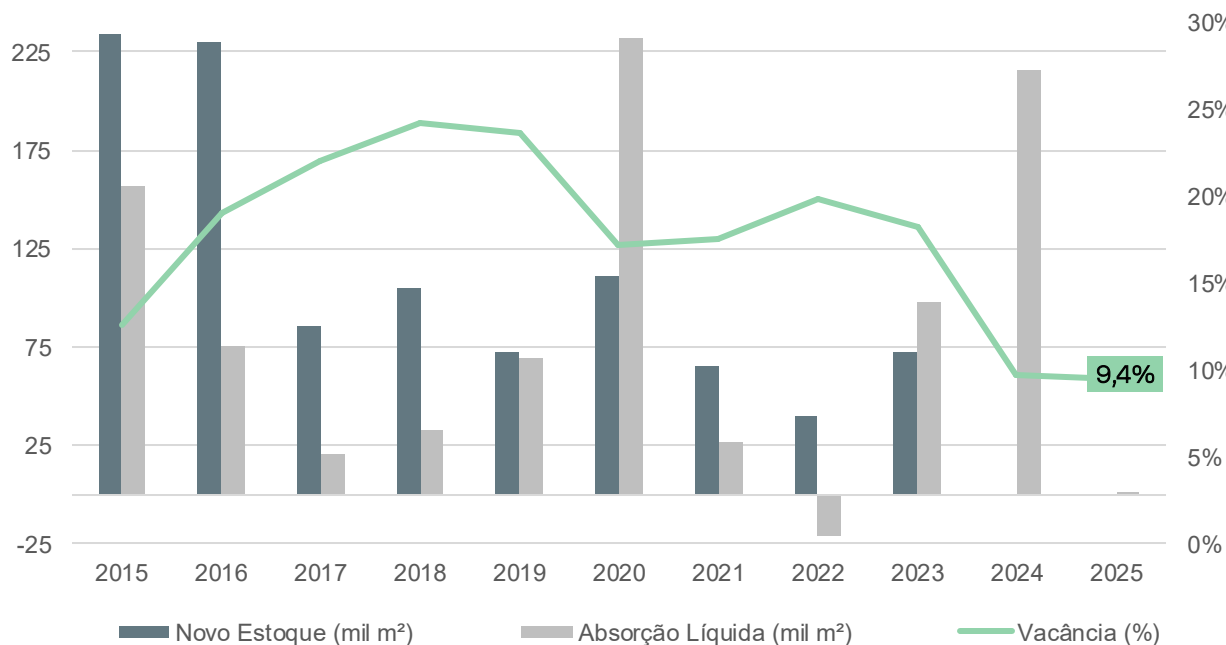
# Comentário do Gestor

## 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 m<sup>2</sup> 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.

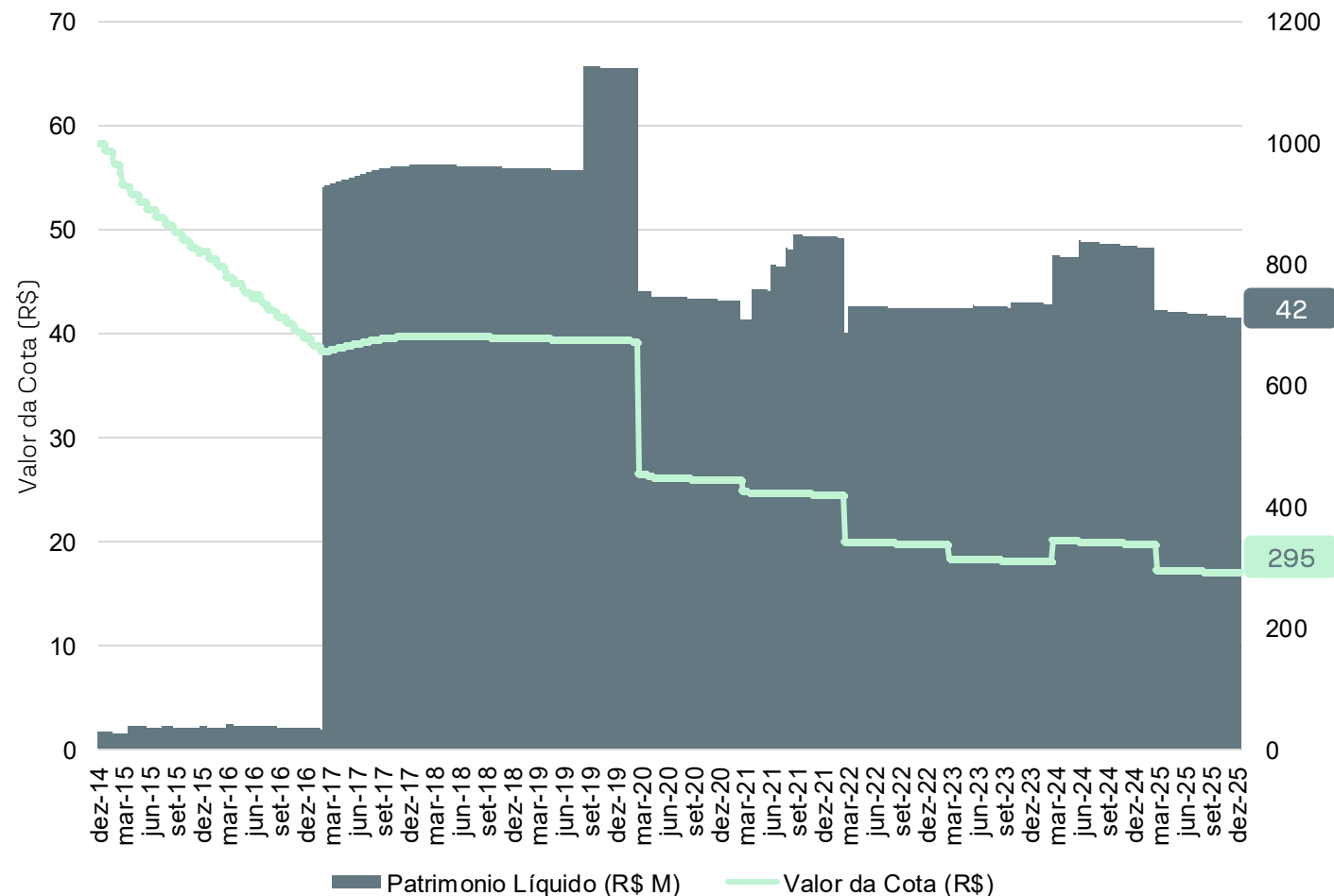
Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro se manteve em R\$ 2/m<sup>2</sup>.



# FIP Santa Cruz

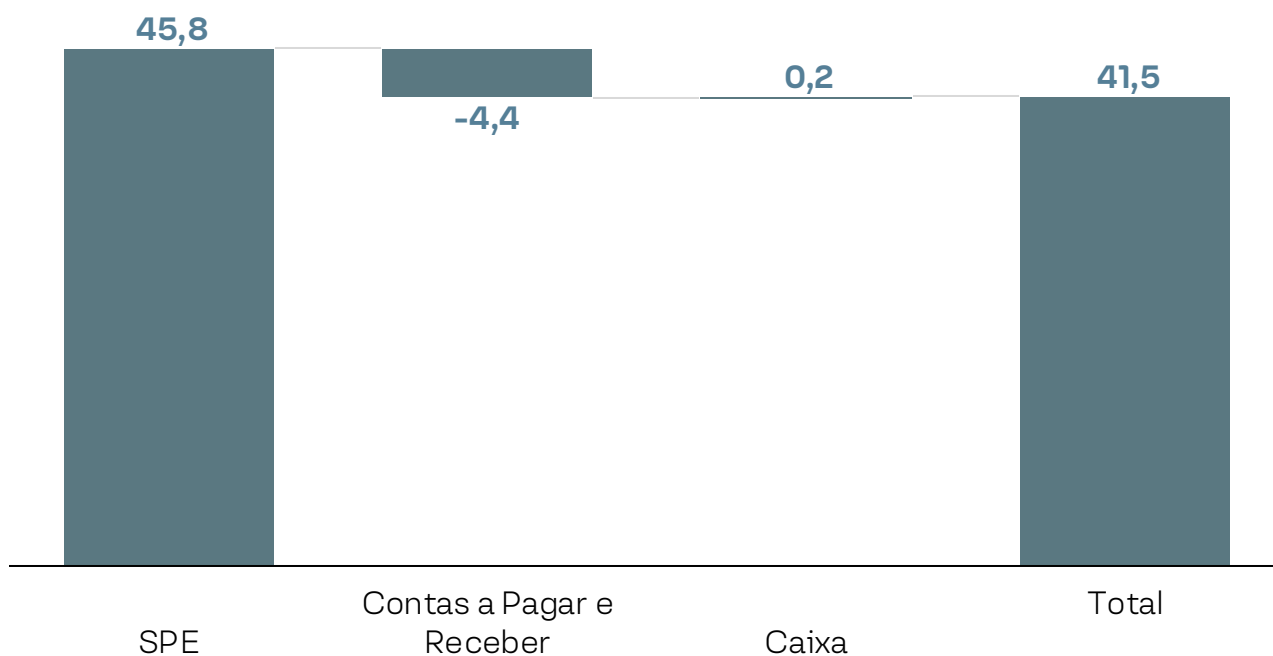
## Integralização Cotas

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	10	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
<b>Total</b>	<b>142.213</b>	<b>82.000.000</b>



# FIP Santa Cruz

## Carteira do Fundo



### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de dezembro em **R\$ 41,5 milhões**. Desse total, **R\$ 45,8 milhões correspondem a SPE**, **R\$ 4,4 milhões referem-se às obrigações do Fundo** e **R\$ 179 mil de caixa alocados em fundo de liquidez<sup>1</sup> imediata**.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de R\$ 42,9 milhões.

A SPE possui R\$ 4,5M de caixa aplicados em CDBs emitidos por instituições financeiras de baixo risco.

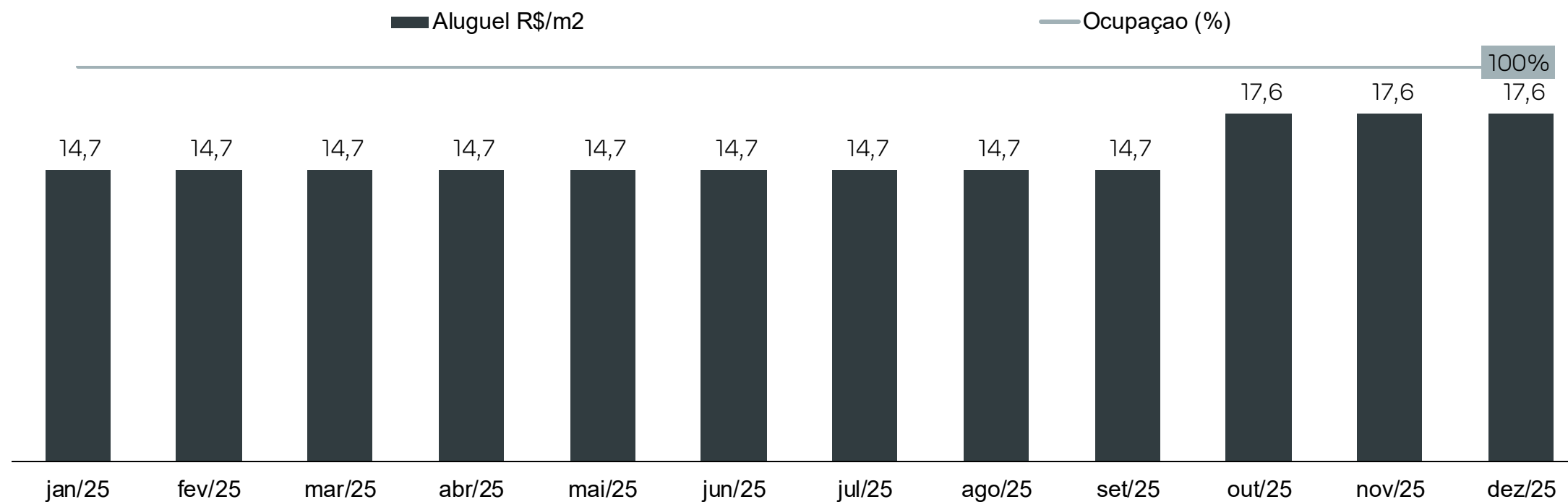
**O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.**

Patrimônio Líquido do Fundo	Número de Cotistas	Valor da Cota	Qte. de Cotas Emitidas
<b>R\$ 41,5M</b>	<b>14</b>	<b>R\$ 291,89</b>	<b>142.213</b>

# Indicadores Operacionais

O galpão encontra-se com **100% de ocupação** e um aluguel de **R\$17,6 /m<sup>2</sup>**.  
O contrato é reajustado anualmente pelo **IPCA** no **mês de Setembro**.

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



# Informações

## Condomínio

## Modular

## Santa Cruz

### Características do projeto

Área de Terreno

**229.050**m<sup>2</sup>

Área Construída  
Aprovada:

**94.441**m<sup>2</sup>

Pé  
direito

**12** metros  
livre

Capacidade  
de piso

**6** Ton/m<sup>2</sup>

Sprinklers





ABL total  
**27.417 m<sup>2</sup>**

# de Módulos (Fase I)  
**20**

Pé-Direito  
**12m livre**

Capacidade de Piso  
**6 Ton/m<sup>2</sup>**

Quantidade de Docas  
**66**

Sprinklers  
**Sim**

Eficiência\*  
**83%**



## 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



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

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