

TIVIO
CAPITAL

Condomínio Modular Santa Cruz

Fundo de Investimento em Participações

Relatório Gerencial | 1T 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 Administração

0,75% a.a. sobre o PL

Taxa de Performance

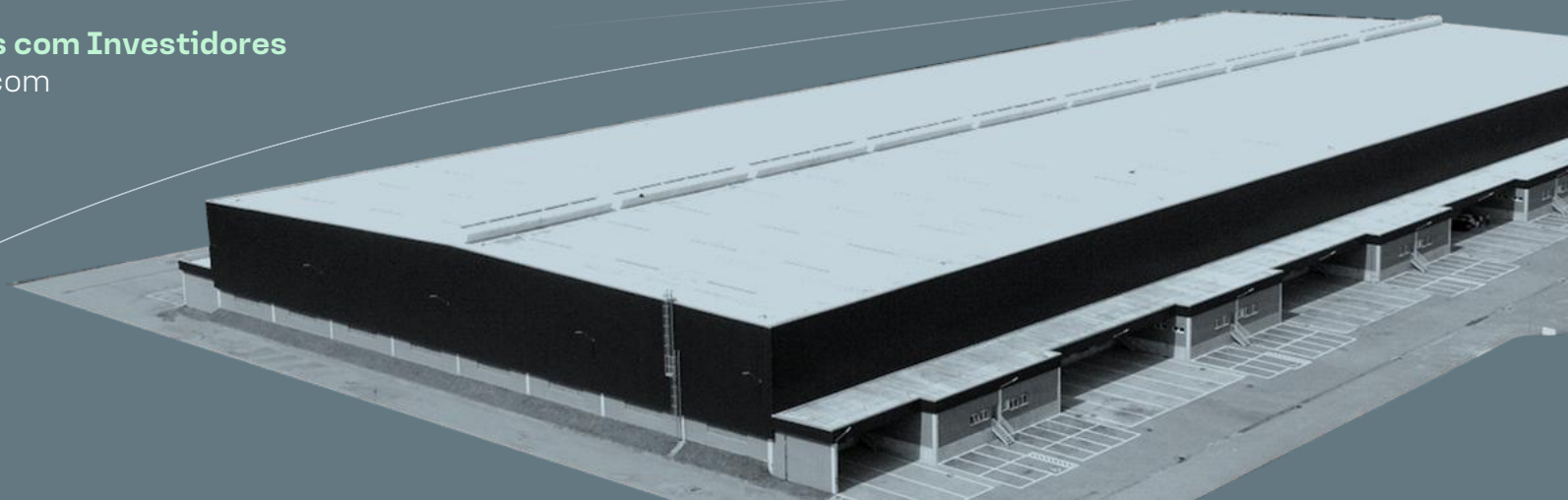
20% sobre o que exceder 7,50% a.a. + indexador

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



Fluxo de Caixa

A SPE encerrou o trimestre com receita acumulada de R\$ 808 mil, R\$ 404 mil abaixo do esperado. Essa redução ocorreu devido à falta de pagamento do aluguel em janeiro. A gestão está avaliando as penalidades aplicáveis, incluindo juros e multas, e analisando a situação financeira do locatário para compreender os motivos da inadimplência. O objetivo é negociar uma solução viável para sua regularização, assegurando a continuidade do contrato de locação. Quanto as despesas, no mês de fevereiro houve o pagamento da IPTU, que deve ser reembolsado parcialmente pelo locatário durante o ano.

A SPE possui um caixa acumulado de **R\$ 2,2M** no encerramento do trimestre.

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.

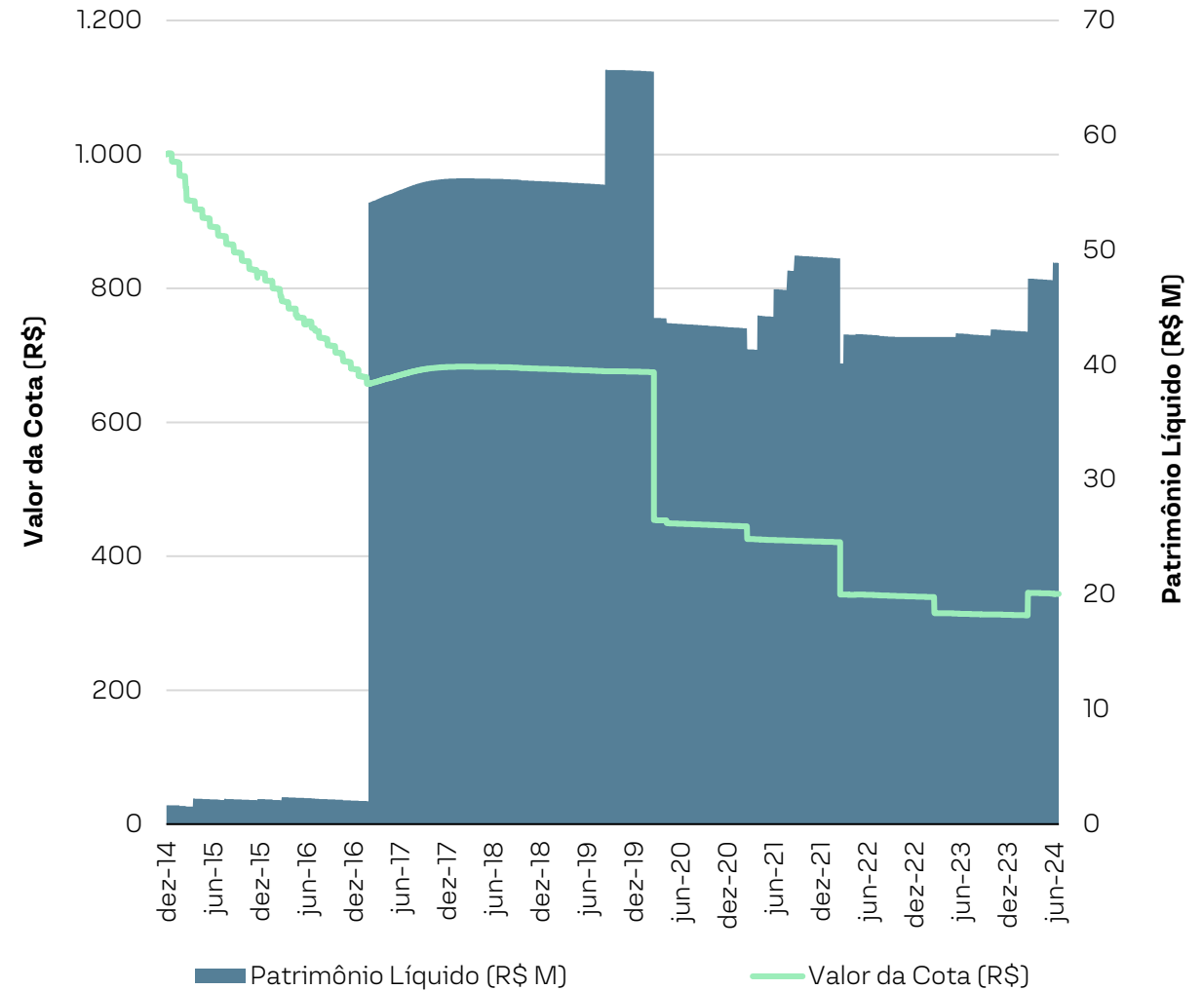
SPE	jan-25	fev-25	mar-25	1T25	2025
Total de Receitas	15.038	416.938	416.726	848.703	848.703
Aluguel de Imóveis	-	404.116	404.123	808.239	808.239
Receita Financeira	15.038	12.822	12.603	40.464	40.464
Despesas Total	(154.758)	(323.715)	(38.171)	(516.644)	(516.644)
Imobiliárias	(5.400)	(16.740)	(5.400)	(27.540)	(27.540)
Administrativas e de Ocupação	(3.579)	(306.412)	(6.318)	(316.310)	(316.310)
Impostos	(145.779)	(563)	(26.453)	(172.794)	(172.794)
Resultado de Caixa	(139.719)	93.223	378.555	332.059	332.059
Caixa SPE	1.716.731	1.809.954	2.188.509	2.188.509	2.188.509

FIP	jan-25	fev-25	mar-25	1T25	2025
Total de Receitas	11.352	9.943	8.575	29.870	29.870
Receita Financeira	11.352	9.943	8.575	29.870	29.870
Despesas Total	(80.493)	(84.358)	(155.839)	(320.690)	(320.690)
Despesas Operacionais	-	-	(74.500)	(74.500)	(74.500)
Taxa de Administração	(80.493)	(84.358)	(81.339)	(246.190)	(246.190)
Resultado de Caixa	(69.141)	(74.414)	(147.265)	(290.820)	(290.820)
Caixa Fundo	1.077.214	1.002.799	855.535	855.535	855.535

Patrimônio Líquido do Fundo	Número de Cotistas	Valor da Cota	Qte. de Cotas Emitidas
R\$ 42,2M	14	R\$ 296,95	142.213

Integralização de Cotas

Data da Integralização	Número de Cotas	Valor Integralizado
dez/14	1.650,00	1.650.000,00
mar/15	756,58	704.000,00
jul/15	125,31	110.000,00
dez/15	110,00	110.000,00
mar/16	375,73	275.000,00
fev/17	79.332,88	52.151.000,00
ago/19	14.788,12	10.000.000,00
abr/21	7.054,63	3.000.000,00
jun/21	5.658,69	2.400.000,00
ago/21	4.014,66	1.700.000,00
ago/21	3.190,20	1.350.000,00
mar/22	7.441,58	2.550.000,00
fev/23	11.066,25	3.762.525,12
mar/23	424,46	144.318,00
out/23	1.596,36	500.000,00
jun/24	4.627,34	1.593.156,88
Total	142.212,79	82.000.000,00

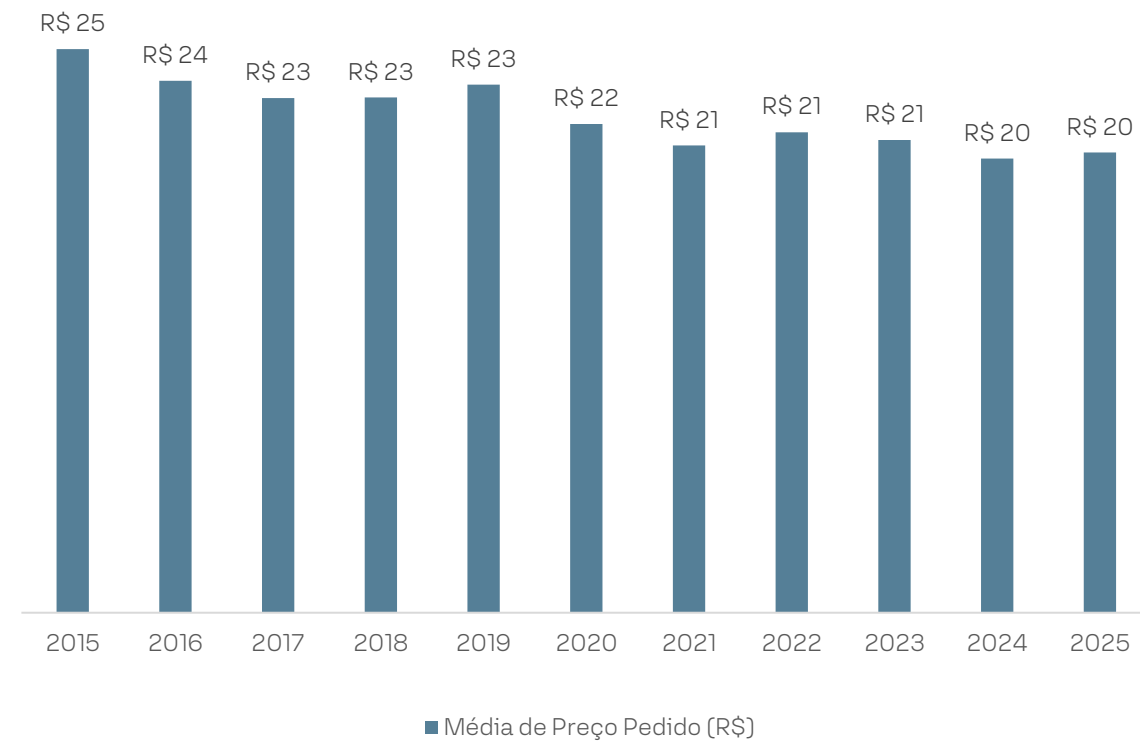
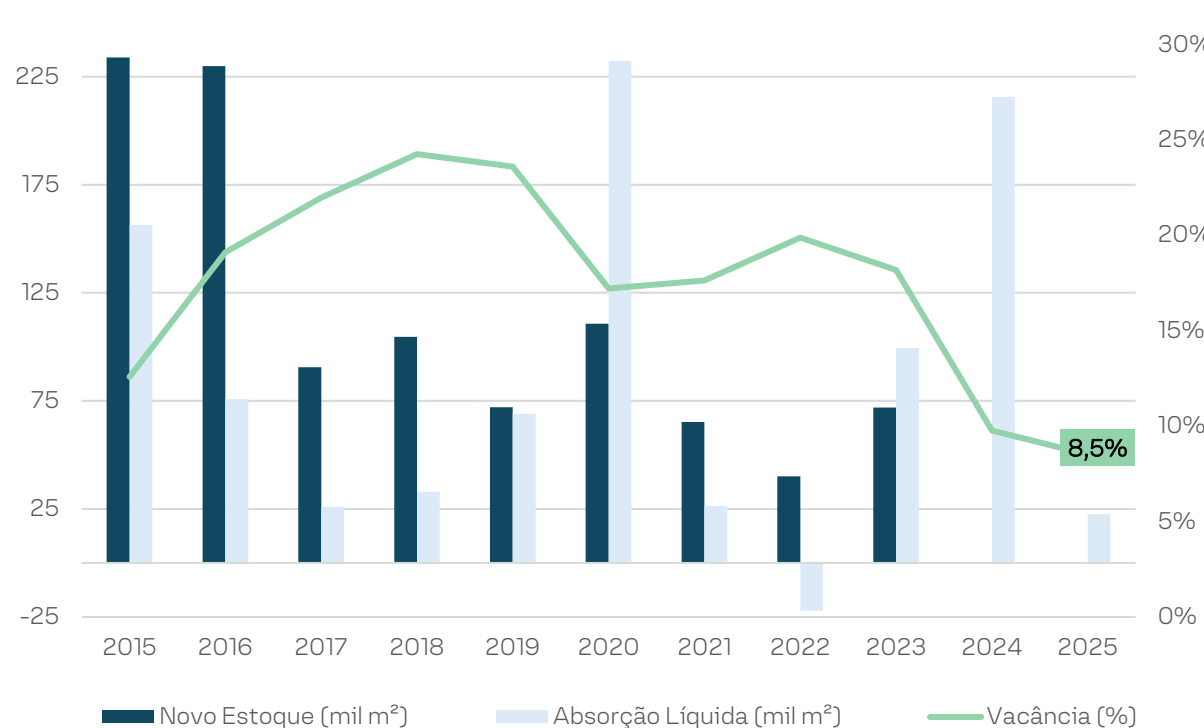


Mercado Imobiliário Logístico - RJ

A região metropolitana do Rio de Janeiro encerrou o primeiro 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 trimestre resultaram em uma absorção líquida positiva de 22,7 mil m², reduzindo a vacância 1,2% em relação ao trimestre anterior, encerrando a uma taxa de 8,52%.

Já a média de preços pedidos para locação na região metropolitana do Rio de Janeiro se manteve em R\$ 20/m².



Características do projeto

Área de Terreno

229.050m²

Área Construída
Aprovada:

94.441m²

Pé
direito

12 metros
livre

Capacidade
de piso

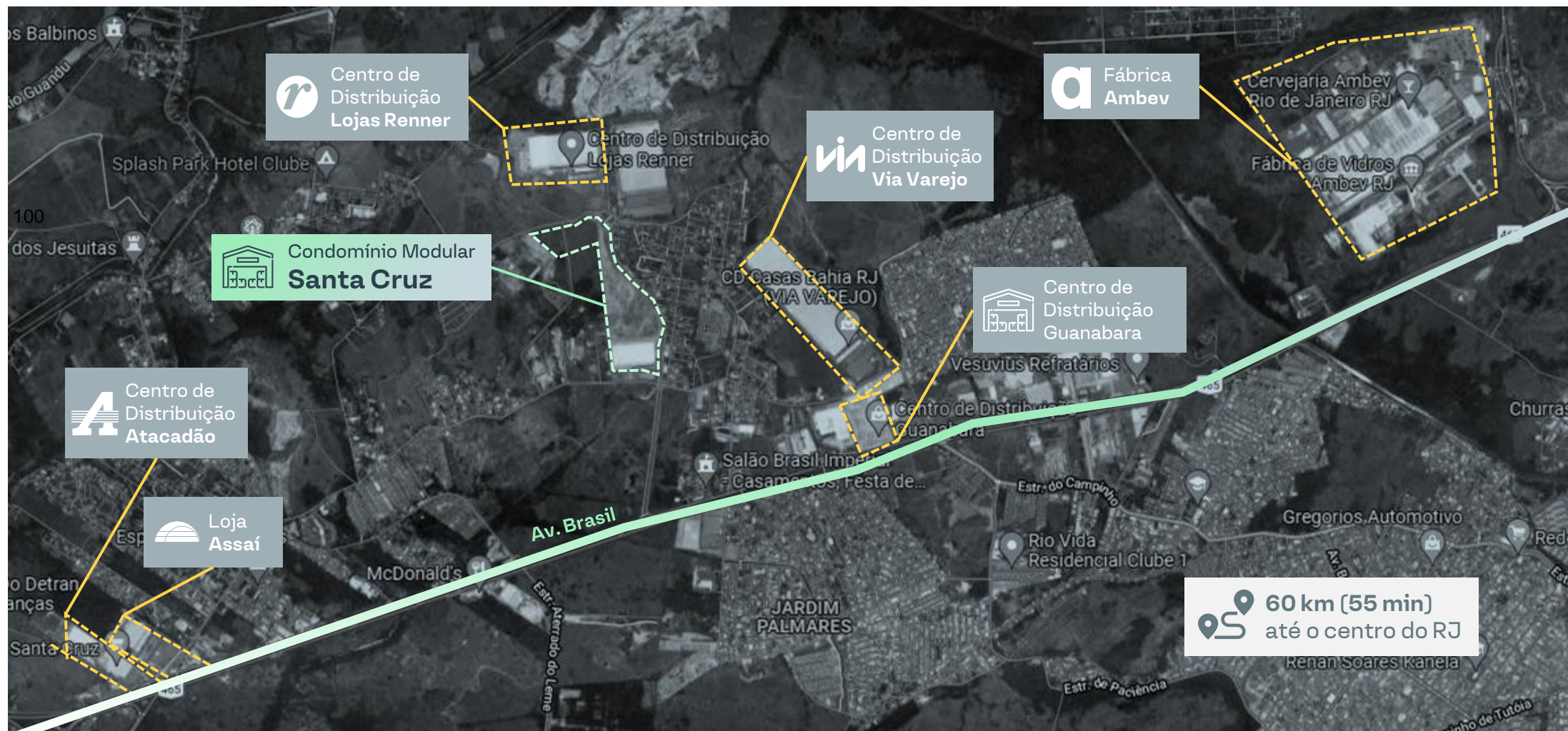
6 Ton/m²

Sprinklers



Localização

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



Implantação – Fase I

Entregue



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%

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 poderão ser observadas no regulamento do fundo, que estará disponível no site <https://tivio.com/fundos/> quando este estiver operacional. 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 poderão ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/> quando o fundo estiver operacional. 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