

TVRI11

UNIMED | Transação de Aquisição



Conforme divulgado via fato relevante nesta data, o Fundo realizou a **aquisição da totalidade das cotas do FII Bluerock, veículo que detém 100% de participação do imóvel** localizado na Avenida Dom Pedro II, nº 655, em Santo André – SP, com área total de 2.715m² e locado via contrato atípico para a Unimed Nacional.

SOBRE ATIVO

O ativo possui área de **2.715 m²** e encontra-se locado para a Unimed Nacional – Cooperativa Central, através de contrato com vencimento em Jan/45, sendo de **natureza atípica até Jan/37**. Como garantia, o contrato conta com **seguro locação da Fairfax** com vigência de 6 anos a partir do início da locação, e obrigação do locatário de renová-lo por mais 6 anos.

A Unimed Nacional é responsável pela operação dos seus planos de saúde com cobertura nacional.

O Imóvel conta com operação de *day hospital*, oferecendo serviços hospitalares em 3 andares: o primeiro possui pronto atendimento infantil e adulto e exames especializados; o segundo contém o centro cirúrgico e áreas de suporte; e o terceiro conta com apartamentos com leitos individuais e duplos para internação dia de modo a atender cirurgias de baixa complexidade.

Na visão da Gestora, o Locatário possui **alta aderência** ao imóvel devido ao elevado investimento e equipamentos médicos a serem instalados no edifício, além de ser estratégico por permitir expressiva redução de custo para o operador, possibilitando atendimento próprio e reduzindo desembolsos para hospitais terceiros.

Apesar de ser destinado a área da saúde, o Imóvel conta com tamanho e localização adequados para a alteração de seu tipo de uso, localizado no bairro Jardim, na cidade de Santo André, que conta com alta disponibilidade comercial, estando a 50m do Parque Celso Daniel e a 200m do Grand Plaza Shopping.



Acesse o link e conheça o imóvel



Fato Relevante

TVRI11

Aquisição de Novo Ativo



TIVIO
CAPITAL

SOBRE A OPERAÇÃO

O valor do imóvel, para efeitos de aquisição, foi de **R\$ 57,8 milhões**, o qual representa um CAP de **10,44%** sobre o aluguel dos próximos **12 meses**.

O Fundo irá desembolsar o valor de **R\$ 21,6 milhões** pela aquisição das cotas do FII Bluerock, observado que este, além do imóvel, possui obrigações decorrentes de um CRI com saldo devedor de **R\$ 35,1 milhões**, bem como outros passivos líquidos do caixa, conforme abaixo.

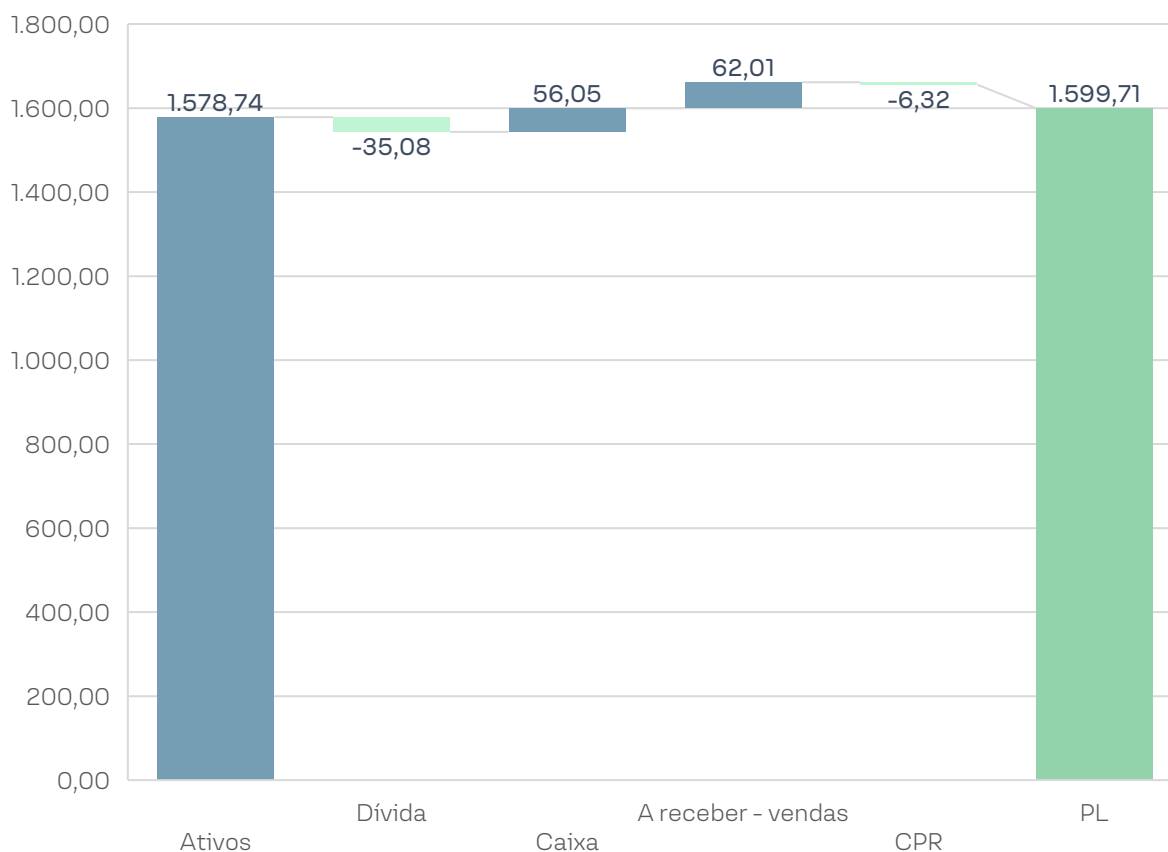
<u>Valor do Ativo</u>	<u>R\$ 57.800.000,00</u>
Preço de Aquisição das Cotas do FII Bluerock	R\$ 21.567.759,52
CRI - IPCA + 8,75%	R\$ 35.081.359,18
Outras Obrigações Líquidas do Caixa do FII Bluerock	R\$ 1.150.881,30

SOBRE O CRI

O FII Bluerock realizou uma operação de securitização, por meio de um CRI, que conta com vencimento em Mar/37 e taxa de IPCA+8,75%, com pagamento de juros e amortização mensal.

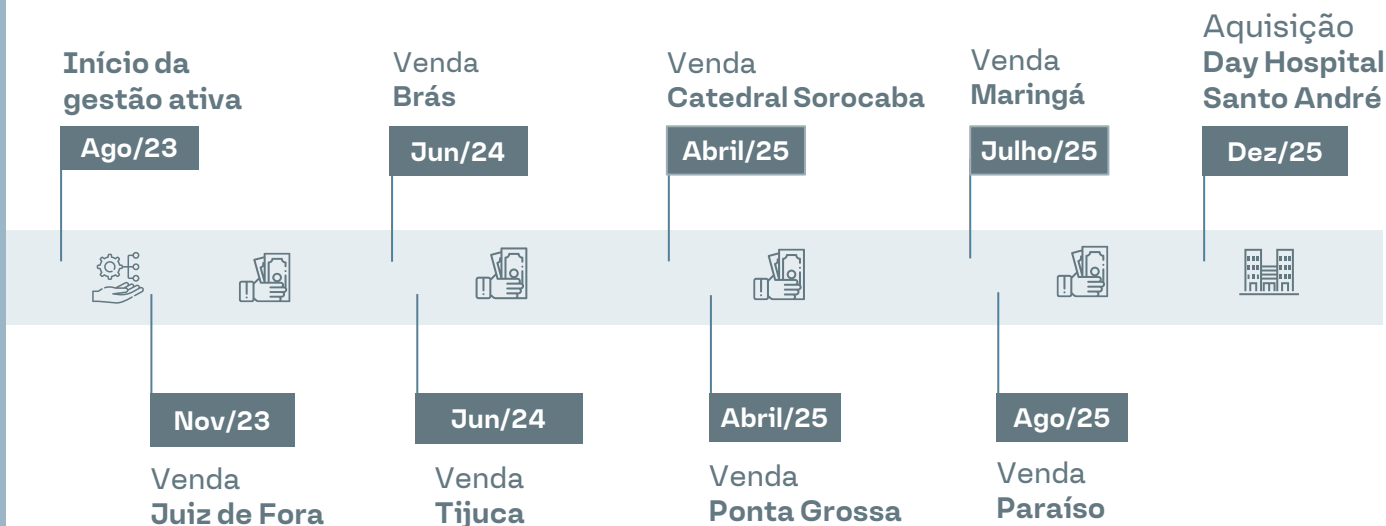
A gestão realizará um pré pagamento do CRI de **R\$ 9,3 milhões**, em até 90 dias, de forma que o CRI passará a contar com saldo devedor aproximado de R\$ 25 milhões a partir de Fev/26.

Conforme último relatório gerencial, o Fundo TVRI11 conta com aproximadamente **R\$ 77,6 milhões** de caixa, de modo que mesmo após a aquisição e considerando o pré-pagamento do CRI, ele permanecerá com caixa líquido positivo.

Composição do Patrimônio do TVRI11¹ - Pós Aquisição (R\$MM)

¹ Considera o patrimônio do TVRI11 e do FII Bluerock de forma consolidada.

LINHA DO TEMPO

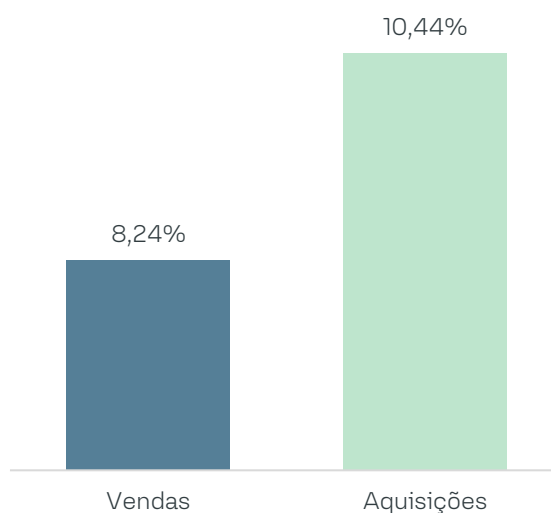


HISTÓRICO DA GESTÃO ATIVA

Desde o início da gestão ativa, foram realizadas 7 vendas que totalizam **R\$ 149,7 milhões**, equivalentes a 9,0% do patrimônio líquido do Fundo considerando o valor de venda. As vendas foram realizadas na média a um valor **42% acima** do valor patrimonial e em um cap rate médio de **8,24%**.

A aquisição de um ativo com **contrato atípico** a um cap acima de **10%** reforça o momento positivo de reciclagem dos ativos confirmando a geração de valor no reposicionamento do portfólio.

CAP médio das transações

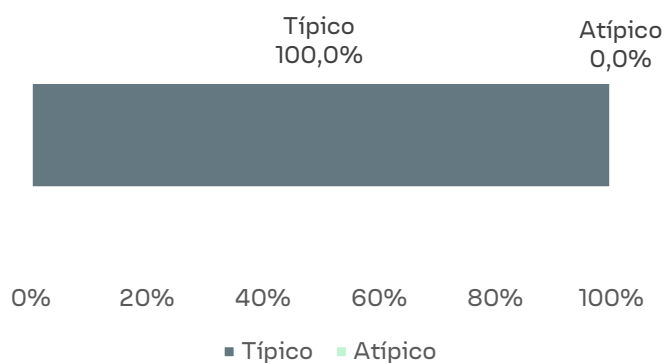


COMPARATIVO DA CARTEIRA

% da Receita de Locação ¹

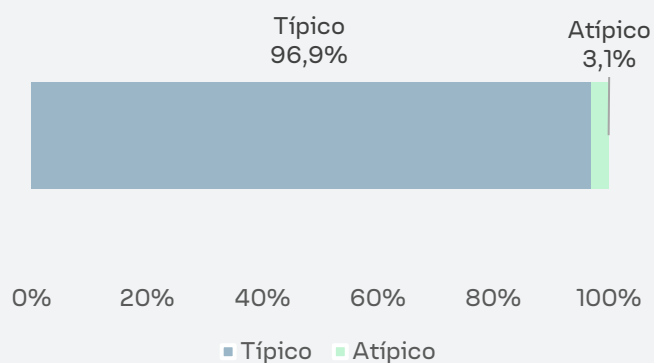
PRÉ AQUISIÇÃO

Tipo de contrato - % Receita

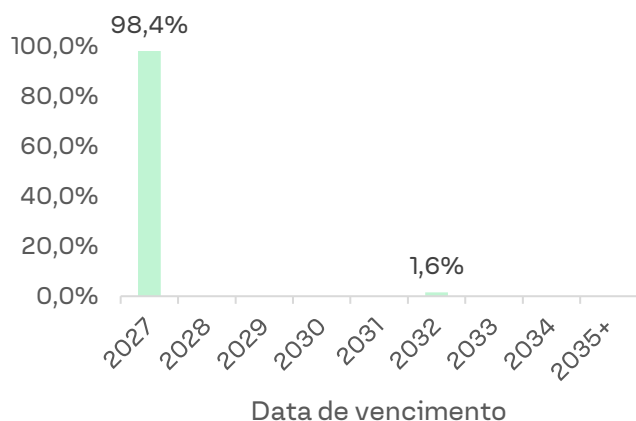


PÓS AQUISIÇÃO

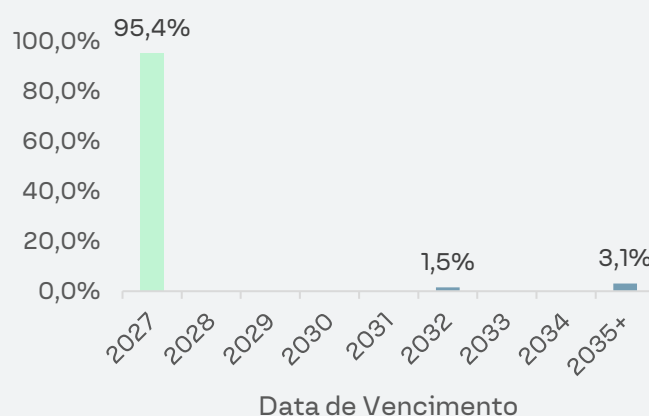
Tipo de contrato - % Receita



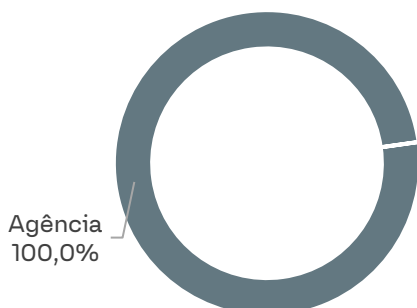
Prazo dos contratos - % Receita



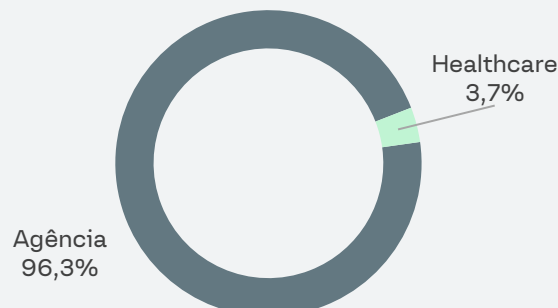
Prazo dos contratos - % Receita



% Portfolio (PL)



% Portfolio (PL) ²



¹ Receita da locação dos imóveis detidos diretamente pelo Fundo TVR111 e via cotas de outros Fundos dentro da carteira.

² O PL do Fundo considera o preço total dos imóveis, detidos direta e indiretamente.

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. “Os ativos financeiros integrantes nesta carteira podem não possuir liquidez imediata, podendo seus prazos e/ou rentabilidade variar de acordo com o vencimento ou prazo de resgate de cada ativo, caso seja negociado antecipadamente.

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



Leia o QR Code
e acesse as redes
da Tivio Capital



RATING S&P:
AMP-1



Signatory of:
PRIPRI Principles for
Responsible
Investment

TIVIO
CAPITAL