



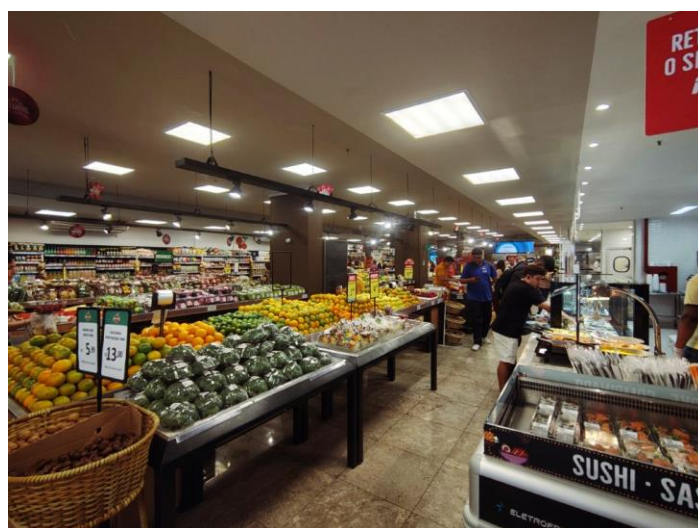
TVRI11

HORTIFRUTI | Transação de Aquisição

Conforme divulgado via fato relevante nesta data, o Fundo realizou a **aquisição de imóvel para varejo** localizado em Botafogo, no Rio de Janeiro/RJ, locado via contrato típico para o Hortifruti por 120 meses.

SOBRE O ATIVO

O ativo está localizado na Rua Professor Álvaro Rodrigues, 355, Loja A, com entrada complementar pela Rua General Polidoro, 58 – Botafogo, no Rio de Janeiro/RJ e possui área de **2.881 m²**. O imóvel conta com docas para carga e descarga além de estacionamento privativo com 58 vagas, um diferencial na região da Zona Sul do Rio.



SOBRE A LOCAÇÃO

O imóvel encontra-se locado para o HNT Comercio de Hortifrutigranjeiros (“Hortifruti”), através de contrato típico com **vigência até 31/Jul/35, renovado há apenas um mês**. No âmbito da renovação, foi concedido um desconto de 29,4% até jan/26 e de 15,8% até jul/26 a partir de quando o aluguel passa a ser integralmente devido.

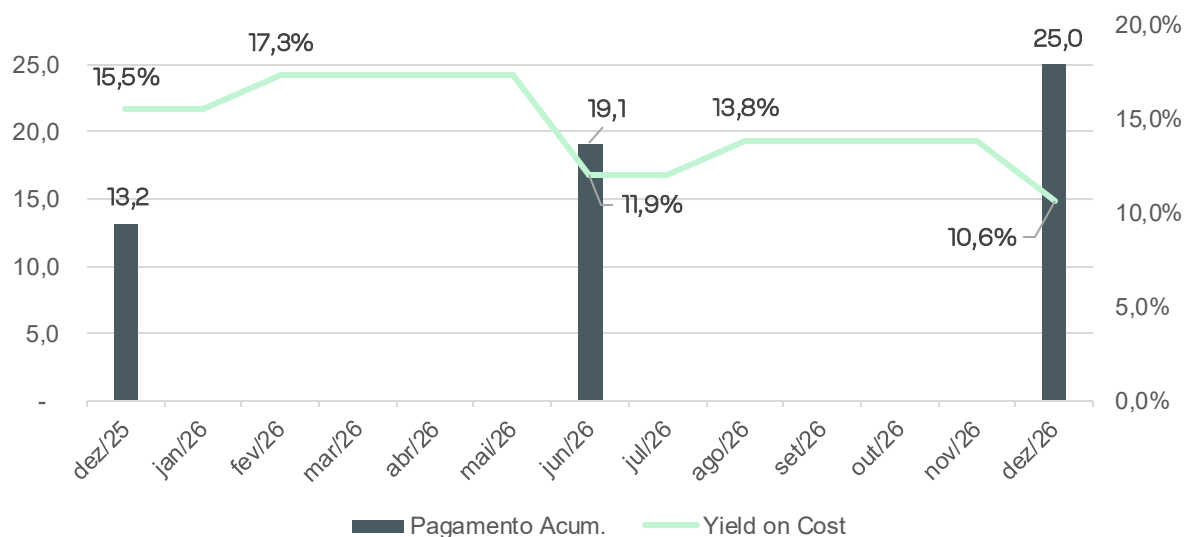
Na visão da Gestora, o Locatário possui **alta aderência** ao imóvel pois já o ocupa desde Jan/2017, com estrutura diferenciada para a região.

SOBRE A OPERAÇÃO

O valor do imóvel foi de **R\$ 25 milhões**, e representa um CAP de **10,6%** sobre o aluguel estabilizado. O preço de aquisição do imóvel será pago em 3 parcelas semestrais, corrigidas por IPCA, representando um Dividend Yield médio de **14,2% para os primeiros 12 meses**.

Apesar dos descontos de locação concedidos nos primeiros meses, o fato do pagamento estar sendo realizado de forma parcelada leva a um dividend yield do primeiro ano, superior ao cap da operação.

Pagamento (R\$MM) x Yield



SOBRE A OPERAÇÃO

Início da gestão ativa

Ago/23



Venda Brás

Jun/24



Venda Catedral Sorocaba

Abril/25



Venda Maringá

Julho/25



Aquisição Day Hospital Santo André

Dez/25



Nov/23

Venda Juiz de Fora

Jun/24

Venda Tijuca

Abril/25

Venda Ponta Grossa

Ago/25

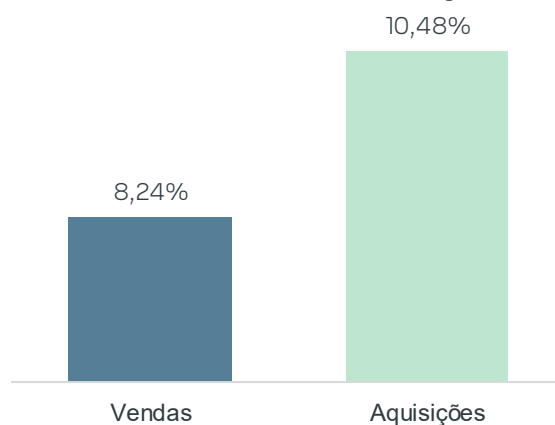
Venda Paraíso

Aquisição Hortifruti

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 de 120 meses** 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



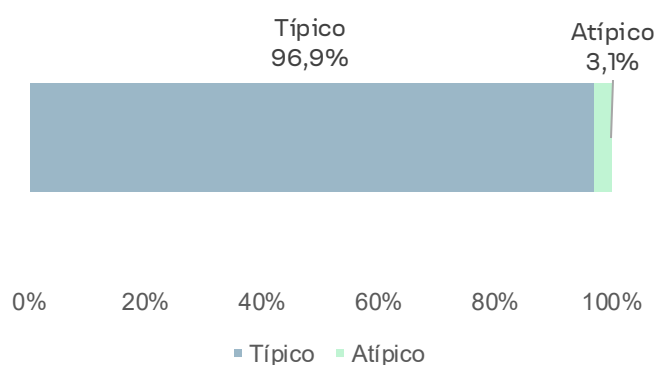
HISTÓRICO DA GESTÃO ATIVA

COMPARATIVO DA CARTEIRA

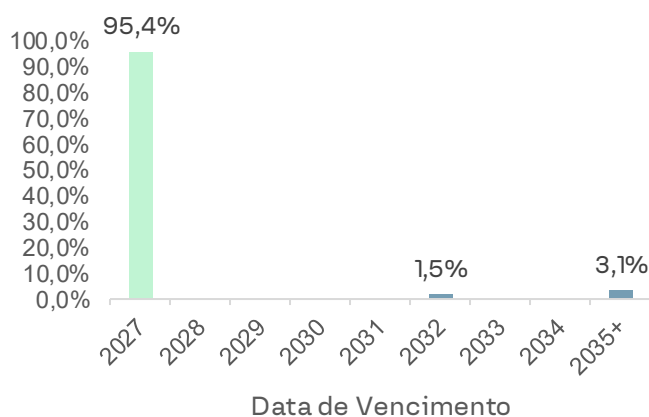
% da Receita de Locação ¹

PRÉ AQUISIÇÃO

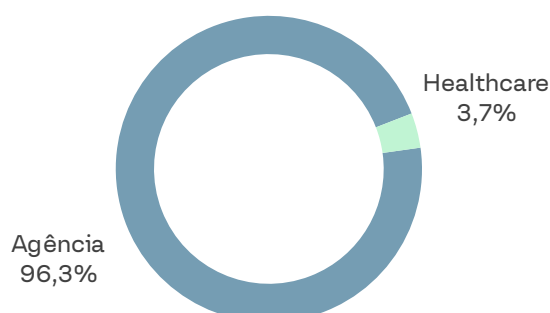
Tipo de contrato - % Receita



Prazo dos contratos - % Receita

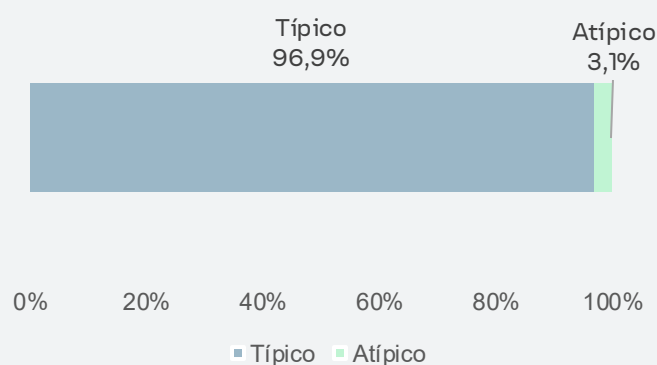


% Portfolio (PL)

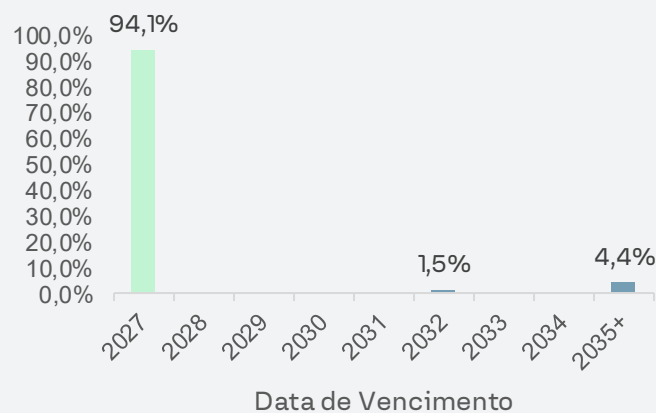


PÓS AQUISIÇÃO

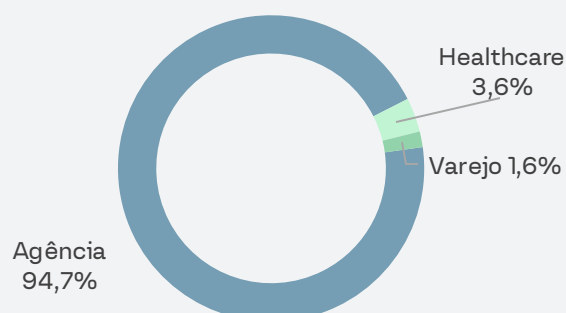
Tipo de contrato - % Receita



Prazo dos contratos - % Receita



% Portfolio (PL)

¹ Receita da locação dos imóveis detidos diretamente pelo Fundo TVRI11 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



tivio.com/fundos



Leia o QR Code
e acesse as redes
da Tivio Capital



RATING S&P:
AMP-1



Signatory of:
PRINCIPLES FOR RESPONSIBLE INVESTMENT

TIVIO
CAPITAL