



Fundo de Investimento Imobiliário

Tivio Renda Imobiliária

(TVRI11)

Relatório Gerencial | Setembro 2023





Tivio Renda imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII

Código bolsa: BBPO11 CNPJ: 14.410.722/0001-29

Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de adquirir agências e centros administrativos do Banco do Brasil, para alugá-los ao próprio Banco do Brasil pelo prazo inicial de 10 anos (contrato atípico), proporcionando aos cotistas renda mensal advinda da locação. O Fundo possui 64 imóveis, localizados em diversas regiões do Brasil.

Relações com investidores

ri.asset@bv.com.br

Site

<https://bbprogressivoii.bv.com.br/>

Informe de Rendimentos

[Banco Votorantim \(bv.com.br\)](http://Banco Votorantim (bv.com.br))

Administrador

BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA.

Gestor

BV DTVM S.A.

Escriturador das Cotas

Banco Bradesco S.A.

Auditor

PWC

Início de Negociação na B3

30/12/2012

Prazo do Fundo

Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas

15.919.690

Público Alvo

Investidores em geral

Taxa de Administração

0,28% a.a.

Taxa de Performance

Não há

Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º útil do mês

Principais Indicadores



Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,90

Dividend Yield Mensal

0,93%

Dividend Yield Anualizado

11,16%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 96,75

Cota Patrimonial

R\$ 99,02

Valor de Mercado

R\$ 1,5 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,6 bi

P/VP

0,98

Liquidez

Volume Negociado no Mês

R\$ 36,3 MM

Número de Negócios no Mês

41.592

Número de Cotistas

74.877

Portfólio

Ativos

64

Área Bruta Locável (m²)

317.017

WALE

4,2

Vacância Física

2,94%

Vacância Financeira

1,43%

Comentário do Gestor

Cenário Macro - Juros e Inflação

A retórica que dominou o mercado de renda fixa no mês de setembro foi a abertura abrupta das taxas de juros globais tanto dos países desenvolvidos como dos países emergentes, mais especificamente, os títulos de vencimentos mais longos. No cenário local, o que acentuou o movimento nos juros de prazos mais longos foi a ainda permanente incerteza sobre o fiscal.

Vemos assimetria na curva de juros nominal, principalmente nos vencimentos intermediários/longos, por acreditar que a Selic terminal será menor do que a precificada atualmente pelo mercado com a adição de que a economia americana irá desacelerar no final do ano.

Para acessar o relatório completo, clique [aqui](#).

Tivio Renda Imobiliária – Atualizações

Em continuidade ao divulgado no relatório do mês passado, em 02 de Outubro de 2023, por conta da nova estrutura societária da gestora e nova administradora, houve a alteração da denominação social do Fundo de BB Progressivo II para Tivio Renda Imobiliária, e o Fundo passou a ser negociado em bolsa através do *ticker* TVRI11, conforme [Comunicado ao Mercado](#) de 22 de Setembro.

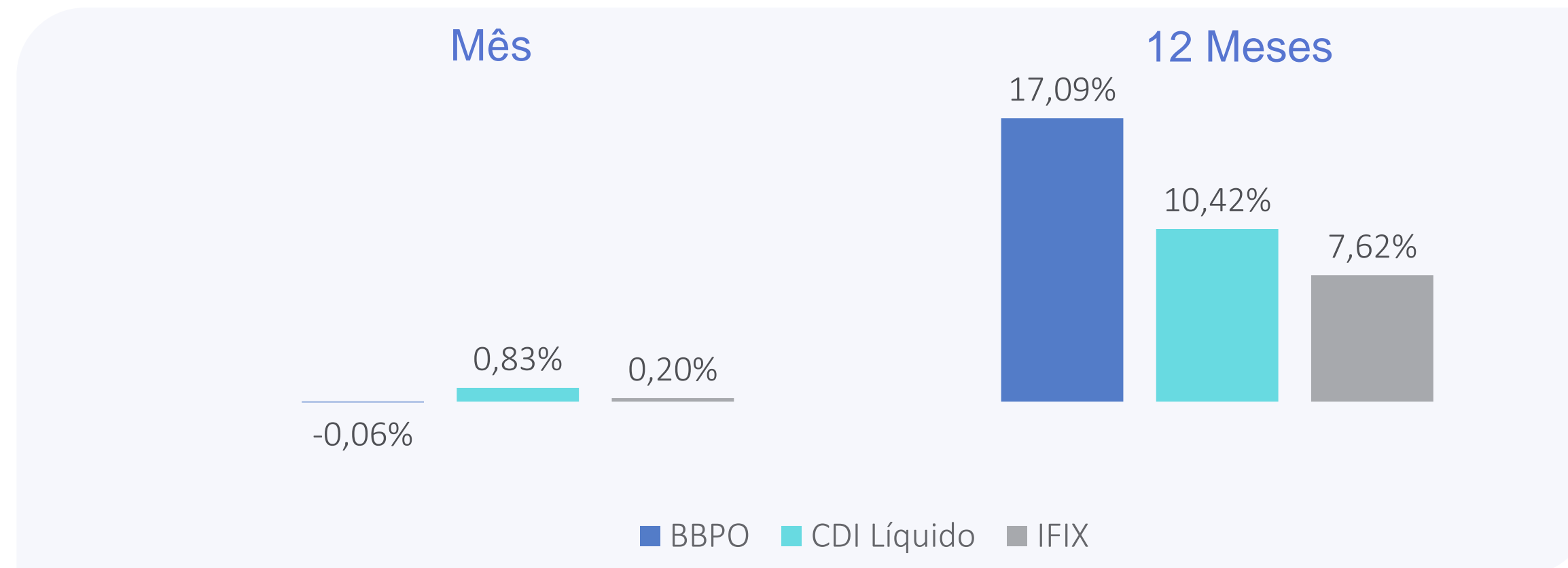
Reajustes de Aluguel

Os aluguéis de 4 imóveis com contratos com data base de reajuste agosto, que não haviam sido reajustados por conta de um erro operacional do locatário, foram pagos de forma correta em setembro. A diferença apurada entre o aluguel devido e o aluguel efetivamente pago em agosto também foi paga pelo locatário. Como os aluguéis são pagos sempre no primeiro dia útil do mês subsequente, o impacto caixa ocorrerá em outubro.

Já os demais 58 contratos, todos com reajustes programados para novembro, não devem ter grande impacto na receita do semestre do Fundo, pois:

- Conforme dito anteriormente, os aluguéis são pagos sempre no primeiro dia útil do mês subsequente, ou seja, os aluguéis de novembro terão impacto caixa em dezembro;
- Os contratos tem como data base dia 22, portanto o reajuste será feito de forma *pro rata*.

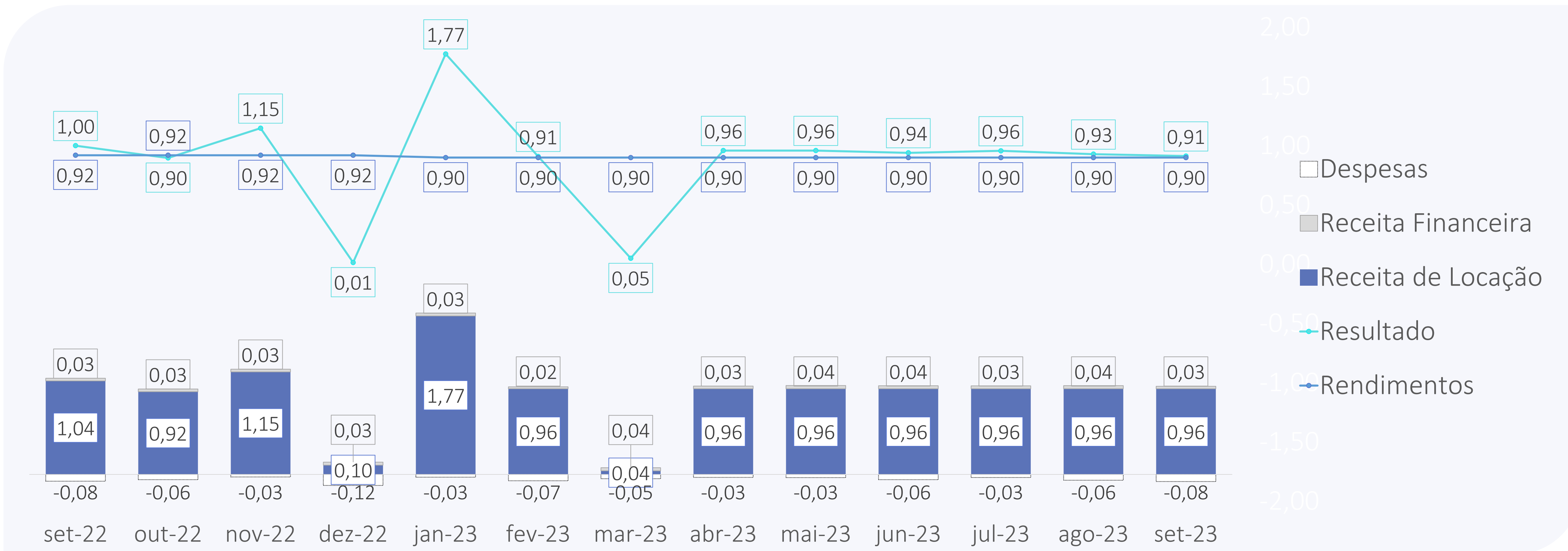
Retorno¹



¹O retorno do fundo considera os rendimentos distribuídos no período. CDI considera tributação de 15%

Evolução do Resultado e Distribuição de Rendimentos

- O Fundo apresentou um resultado de R\$0,91 por cota no mês;
- A distribuição declarada para o mês foi de R\$0,90 por cota, representando 99% do resultado;
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de 96%.



DRE Gerencial

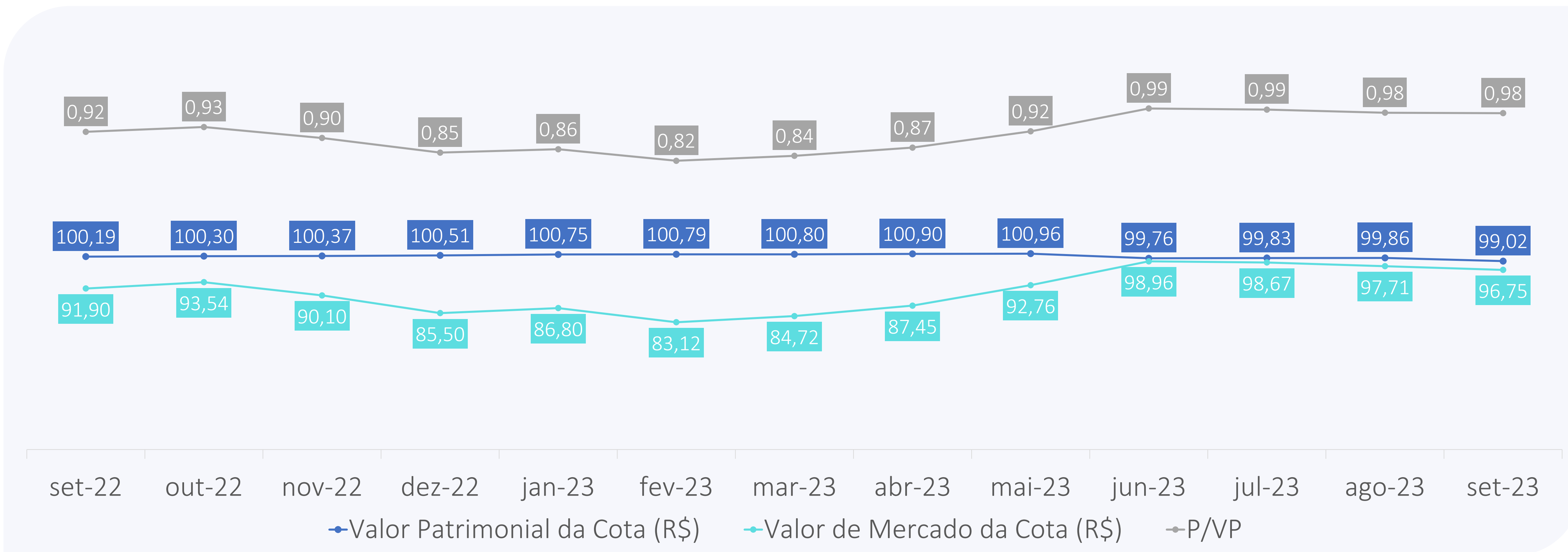


	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	Acumulado Semestre	Acumulado Ano
Total de Receitas	28.614.889	15.723.878	1.551.473	15.788.359	15.832.469	15.891.369	15.776.779	15.805.831	15.792.605	47.375.216	140.777.654
Receita de Locação	28.198.165	15.240.379	637.264	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	45.721.137	135.518.083
Receita Financeira	416.724	483.499	569.491	494.782	592.090	557.981	536.400	565.452	460.640	1.562.493	4.677.060
Outras Receitas	-	-	344.718	53.198	-	93.009	-	-	91.586	91.586	582.511
Total de Despesas	- 490.196	- 1.119.782	- 745.637	- 518.274	- 556.811	- 924.562	- 537.619	- 1.017.096	- 1.258.985	-2.813.701	-7.168.963
Despesas Imobiliárias	- 208.510	- 518.416	- 444.667	- 162.496	- 267.381	- 440.772	- 141.290	- 633.408	- 226.251	- 1.000.949	- 3.043.191
Despesas Operacionais	50.961	- 271.937	- 36.649	- 24.550	- 21.593	- 139.794	- 47.189	- 24.657	- 304.436	- 376.281	- 819.843
Taxa de administração	-332.648	- 329.430	- 264.321	- 331.229	- 267.837	- 343.996	- 349.141	- 359.031	- 728.299	-1.436.470	-3.305.930
Resultado	28.124.693	14.604.096	805.836	15.270.085	15.275.658	14.966.807	15.239.160	14.788.735	14.533.620	44.561.515	133.608.691
Rendimento Distribuído	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	14.327.721	42.983.166	129.267.891
Resultado por Cota	1,77	0,91	0,05	0,96	0,96	0,94	0,96	0,93	0,91	2,80	8,40
Rendimento por Cota	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	2,70	8,10
Proporção Distribuída	50,9%	98,1%	1778,0%	93,8%	93,8%	95,7%	94,0%	96,9%	98,6%	96,5%	96,5%

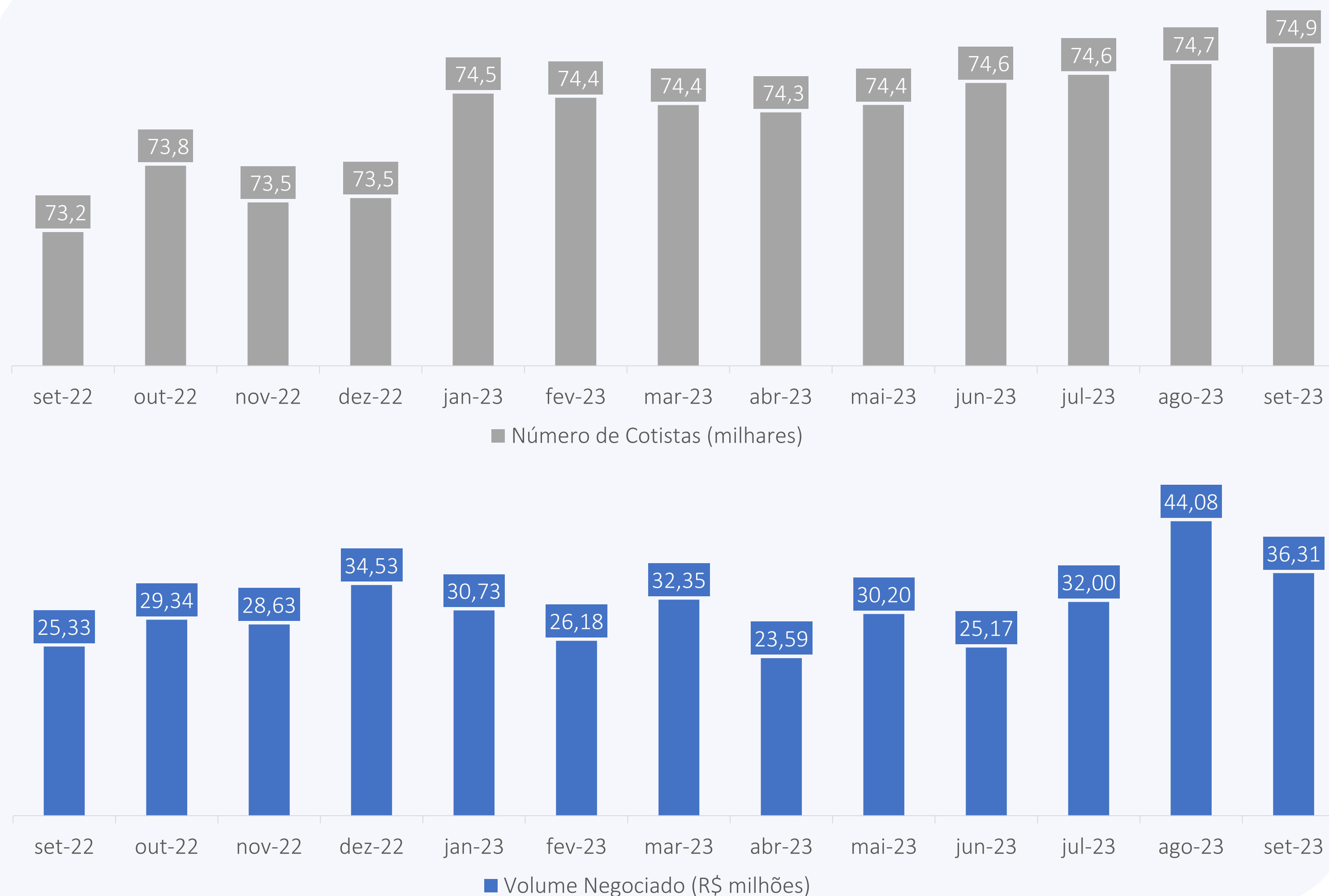
*resultado apresentado em regime de caixa

Evolução da Cota Patrimonial, Cota de Mercado e P/VP

- A cota de mercado fechou o mês em **R\$96,75** representando uma variação de **-0,98%** frente ao mês anterior.
- O P/VP atual está em **0,98**, indicando que a cota de mercado está **2%** abaixo do valor patrimonial do Fundo.

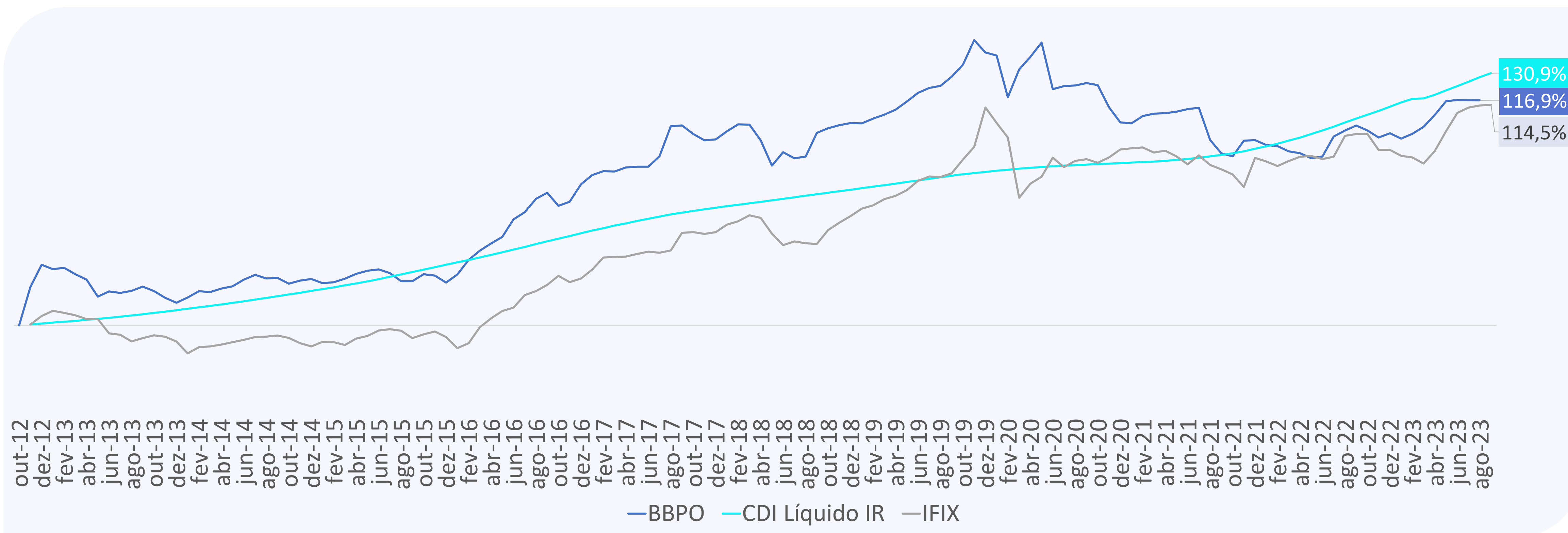


- O Fundo encerrou o mês com **74.877 cotistas**, representando um **aumento de 0,21%** comparado ao mês anterior e um **aumento de 2,28%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$36,31 milhões**, representando um variação de **-36,31%** com relação ao mês anterior e uma variação de **43,35%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



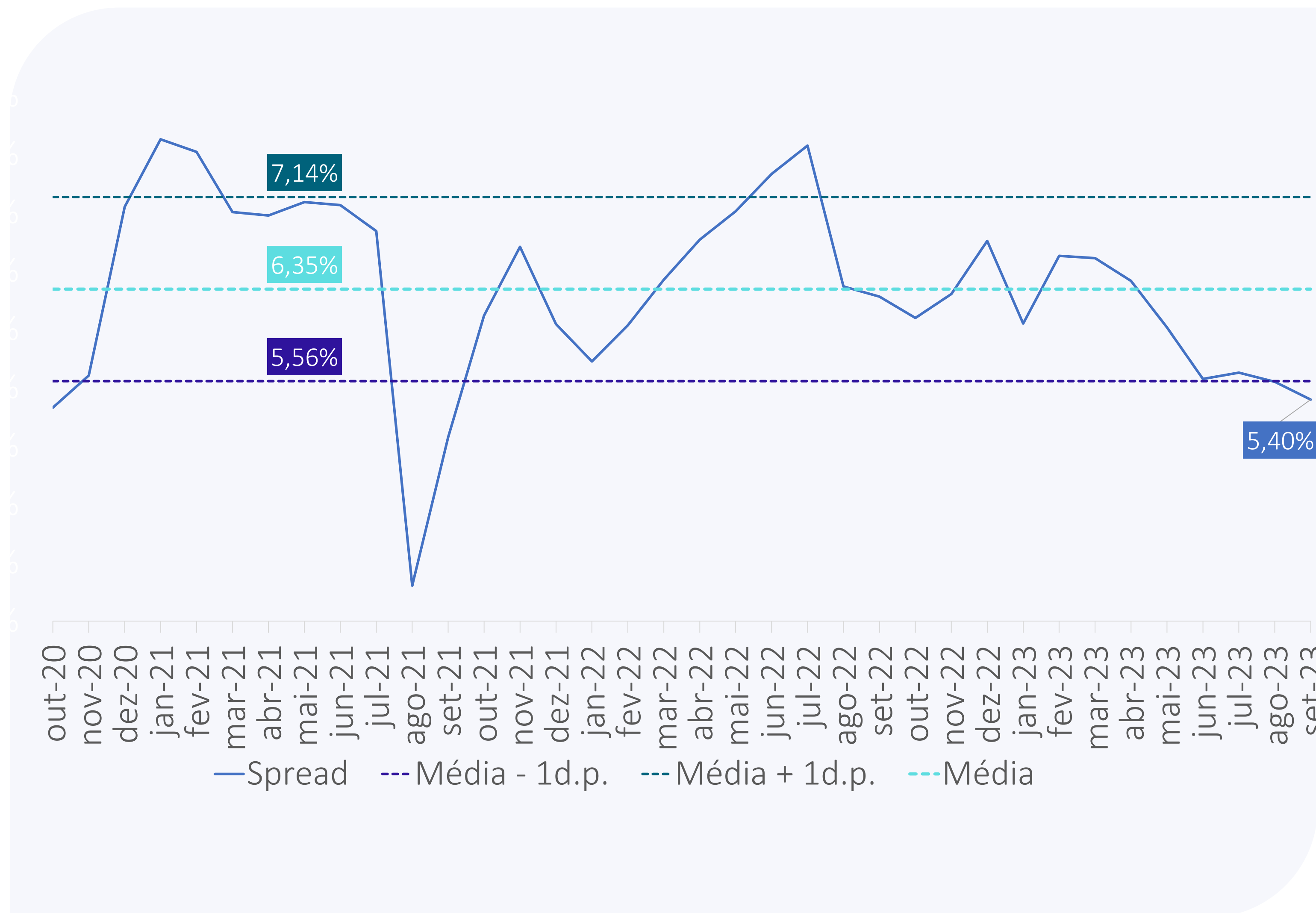
Rentabilidade

	Mês	12 Meses	Desde o início
BBPO11 ¹ (Cota de Mercado)	-0,06%	17,09%	116,85%
IFIX	0,20%	7,62%	114,54%
CDI Líquido	0,83%	10,42%	130,94%

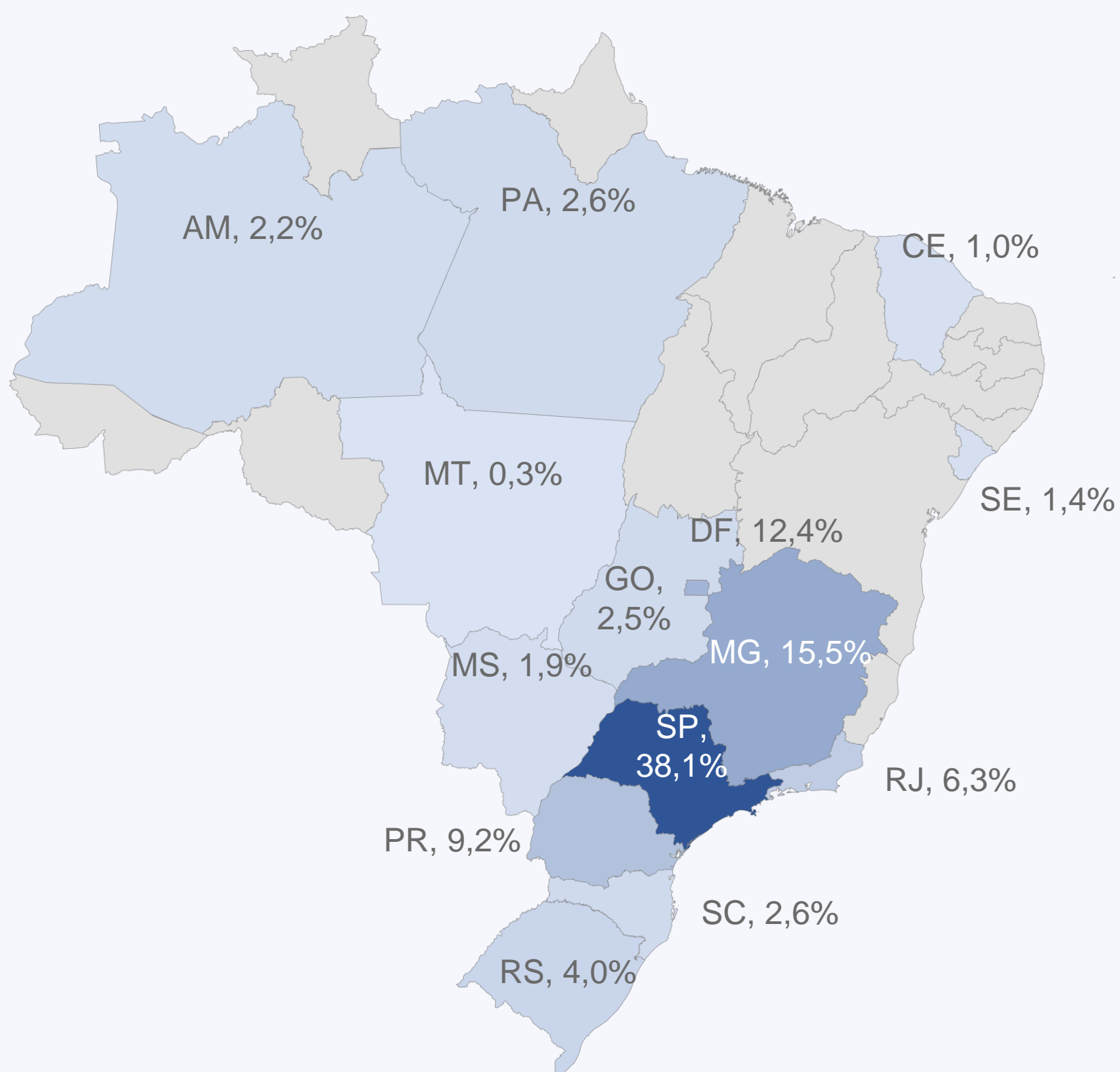


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,16% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,40%**. Esse spread está acerca **95 bps abaixo** da média observada nos últimos 3 anos de **6,35%**.
- O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.
- Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o Dividend Yield do fundo.



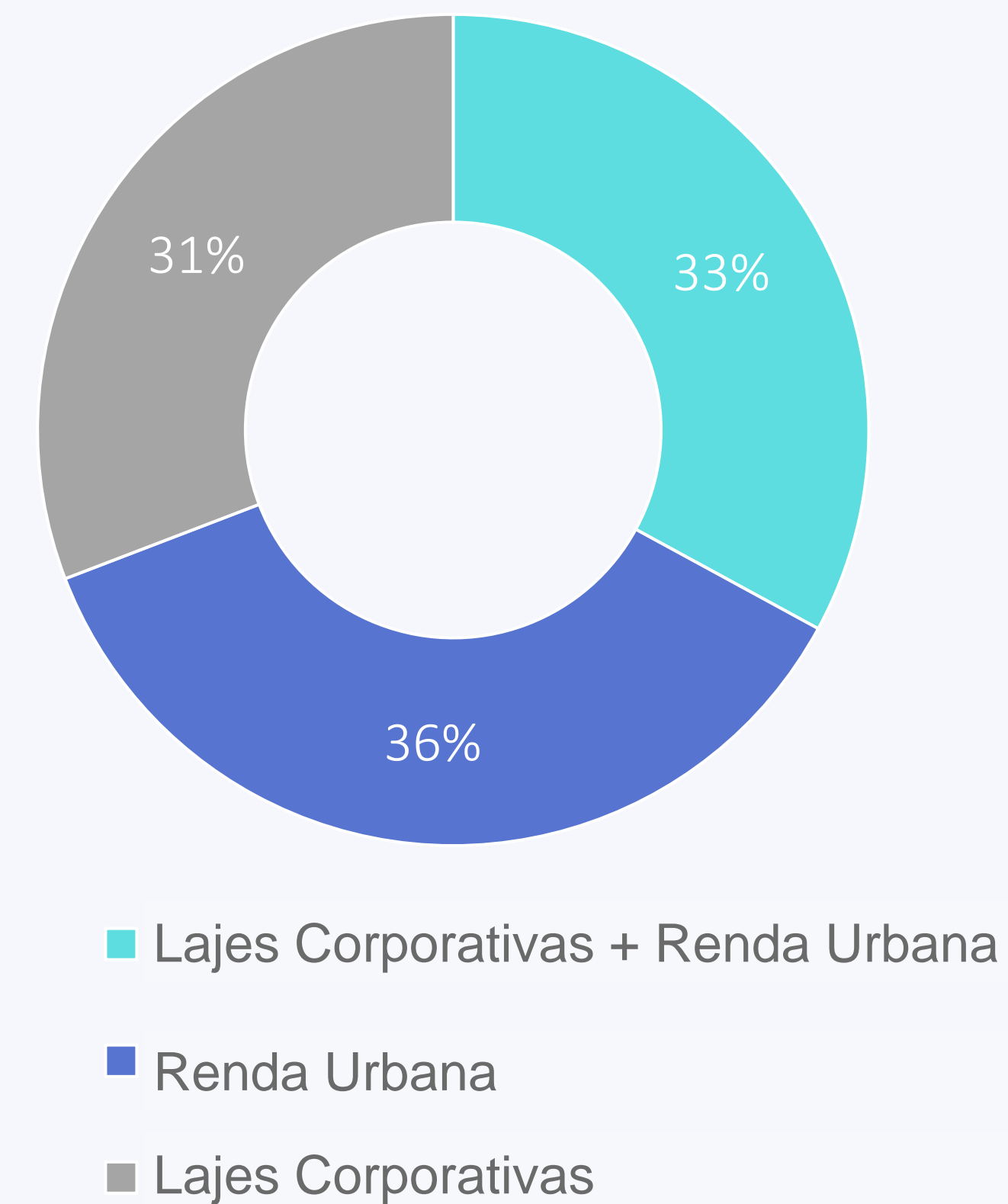
Distribuição geográfica em % de ABL



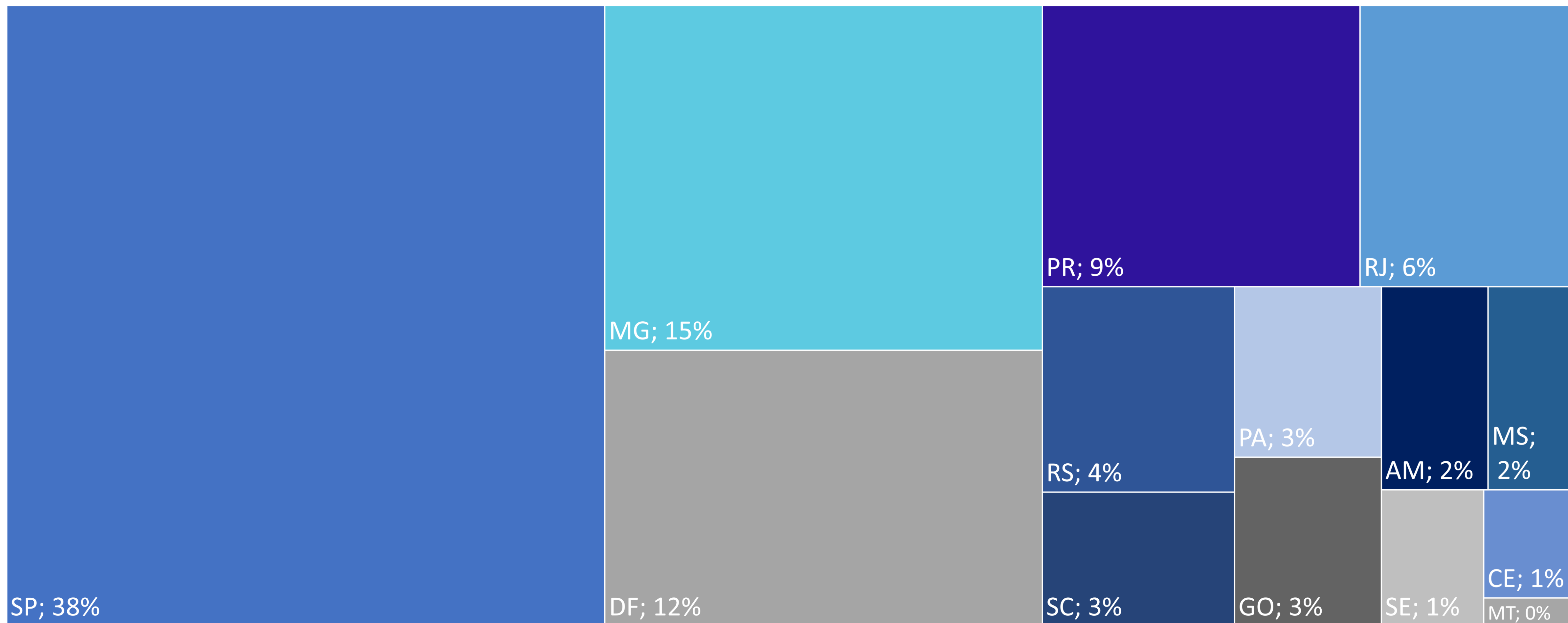
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

UF	ABL (m²)
SP	120.687
MG	49.029
DF	39.261
PR	29.025
RJ	19.919
RS	12.832
SC	8.382
PA	8.132
GO	8.070
AM	7.034
MS	5.928
SE	4.541
CE	3.306
MT	871
Total	317.017

Distribuição em % de Receita



Distribuição geográfica em % de ABL



Contratos de Locação



Característica dos Contratos

	Tipo 1	Tipo 2
Tipo de Contrato	Tipo 1	Tipo 2
Total de Contratos	58	4
Data de Início	Ago/12	Ago/12
Data de Término	Nov/27	Nov/27
Mês de Reajuste	Novembro	Agosto
Próxima Revisional	Nov//25	Nov/25
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	6 meses	9 meses
Multa por Rescisão Antecipada	Até o 24º mês: 12 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	Até o 36º mês: multa de 12 aluguéis fixos
	Entre o 25º e o 36º mês: 8 aluguéis vigente proporcionais ao tempo remanescente ao contrato	A partir 37º mês: sem multa
	Após o 37º mês: 6 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	
Devolução de Desconto	Até o 36º mês: devolução integral	
	A partir do 37º mês: devolução proporcional desconsiderando os primeiro 36 meses do contrato	

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m²)	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita
1	CSL São Paulo	Av.S.Joao,32/R.Libero Badaro,568/R.S.Bento,465	Sao Paulo - SP	LC	23.334	nov-27	Tipo 1	7,5%
2	Ed. Cacex	Rua Sao Bento, 483 / Rua Libero Badaro, 582	Sao Paulo - SP	LC	7.106	nov-27	Tipo 2	2,3%
3	Ag. Santo Amaro Paulista	R.Paulo Eiro,471/Praca Floriano Peixoto, 254	Sao Paulo - SP	RU	4.652	nov-27	Tipo 1	1,5%
4	Ag. Moema	Alameda Dos Jurupis, 1156	Sao Paulo - SP	RU	2.259	nov-27	Tipo 1	1,4%
5	Ag. Campos Eliseos	Av.Rio Branco,1437	Sao Paulo - SP	RU	5.669	nov-27	Tipo 1	1,1%
6	Ag. Nossa Senhora Lapa	R.Nossa Senhora Da Lapa, 281	Sao Paulo - SP	RU	2.397	nov-27	Tipo 1	1,1%
7	Ag. Pinheiros	R.Pinheiros,1492	Sao Paulo - SP	RU	2.120	nov-27	Tipo 1	1,0%
8	Ag. Paraiso	Av.Bernardino De Campos,250	Sao Paulo - SP	RU	1.455	nov-27	Tipo 1	0,8%
9	Ag. Brás	Av.Rangel Pestana,2128	Sao Paulo - SP	RU	4.014	nov-27	Tipo 1	0,8%
10	Ag. Bairro Bom Retiro	R.Julio Conceicao,438	Sao Paulo - SP	RU	2.662	nov-27	Tipo 1	0,8%
11	Ag. Praca Da Arvore	Av.Jabaquara 424	Sao Paulo - SP	RU	1.506	nov-27	Tipo 1	0,7%
12	Ag. Brooklin Paulista	R.Joaquim Nabuco, 246	Sao Paulo - SP	RU	1.843	nov-27	Tipo 1	0,7%
13	Ag. Santana	R.Voluntarios Da Patria,1769	Sao Paulo - SP	RU	1.785	nov-27	Tipo 1	0,7%
14	Ag. Ana Rosa	R.Domingos De Moraes, 438	Sao Paulo - SP	RU	1.527	nov-27	Tipo 1	0,7%
15	Ag. Vila Carrao (SP)	Av.Conselheiro Carrao,2411	Sao Paulo - SP	RU	2.483	nov-27	Tipo 1	0,6%
16	Ag. Penha Franca	Av.Penha De Franca,549	Sao Paulo - SP	RU	1.534	nov-27	Tipo 1	0,6%
17	Ag. Freguesia Do O	Av.Santa Marina 2618	Sao Paulo - SP	RU	2.259	nov-27	Tipo 1	0,6%
18	Ag. Casa Verde	R.Barore,284	Sao Paulo - SP	RU	2.060	nov-27	Tipo 1	0,5%
19	Ag. Ipiranga-SP	R.Bom Pastor,153/169	Sao Paulo - SP	LC + RU	6.540	nov-27	Tipo 1	0,3%
20	Ag. Bonfim	Av.Gov.Pedro De Toledo,1099	Campinas - SP	LC + RU	5.295	nov-27	Tipo 1	1,3%
21	Ag. Campinas	R.Dr.Costa Aguiar,626	Campinas - SP	RU	3.999	nov-27	Tipo 1	1,1%
22	Ag. Centro - Sorocaba(SP)	Rua Xv De Novembro, N. 191	Sorocaba - SP	LC + RU	5.337	nov-27	Tipo 1	0,8%
23	Ag. Catedral-Sorocaba	R.Xv De Novembro,63/67	Sorocaba - SP	RU	2.089	nov-27	Tipo 1	0,3%
24	Pso Piracicaba	Pca.Jose Bonifacio,945	Piracicaba - SP	RU	4.476	nov-27	Tipo 1	1,0%
25	Ag. Sao Jose Dos Campos	R.Dr.Nelson D Avila,149-Centro	Sao Jose Dos Campos - SP	RU	4.813	nov-27	Tipo 1	1,0%
26	Ag. Aracatuba	Pca. Rui Barbosa, 322	Aracatuba - SP	LC + RU	4.876	nov-27	Tipo 1	0,9%
27	Ag. Pc.Rui Barbosa-Bauru	Pca.Rui Barbosa,1-55/R.Ant. Alves, 9-38	Bauru - SP	LC + RU	3.043	nov-27	Tipo 1	0,8%
28	Ag. São Caetano Do Sul	Pca.Cardeal Arcoverde,52	Sao Caetano Do Sul - SP	RU	3.733	nov-27	Tipo 1	0,6%
29	Ag. Sao Jose Rio Preto SP	R.Voluntarios De S.Paulo,2975	Sao Jose Do Rio Preto - SP	RU	2.569	nov-27	Tipo 1	0,6%
30	Ag. Ribeirao Preto SP	R.Duque De Caxias,725	Ribeirao Preto - SP	LC + RU	3.251	nov-27	Tipo 1	0,5%
Sub-Total - SP					120.687			32,6%

LC = Lajes Corporativas

RU = Renda Urbana

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m²)	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita
31	Ed. Sede III	Qd. 1, Bl.G, Lt. 32	Brasilia - DF	LC	31.702	nov-27	Tipo 1	19,9%
32	Ag. Asa Norte 504	Sepr Quadra 504 Bl B Edificio Virgo	Brasilia - DF	RU	4.594	nov-27	Tipo 1	1,7%
33	Ag. Conjunto Nacional	Sdn Conj A Loja C-03 2 Pavimento	Brasilia - DF	RU	1.207	nov-27	Tipo 1	1,3%
34	Ag. Asa Sul 507	Av W-3, Q.7, Lt.7,8 E 9	Brasilia - DF	RU	1.758	nov-27	Tipo 1	0,7%
Sub-Total – DF					39.261			23,7%
35	Ag. Belo Horizonte	R.Rio De Janeiro,750	Belo Horizonte - MG	LC + RU	13.021	nov-27	Tipo 1	3,4%
36	CSL Belo Horizonte	R.Da Bahia,2500	Belo Horizonte - MG	LC + RU	9.421	nov-27	Tipo 1	3,4%
37	Ag. Tamoios BH	R.Tamoios,731/R. Guarani, 504	Belo Horizonte - MG	LC + RU	10.729	nov-27	Tipo 2	2,7%
38	Ag. Carijós	R.Espirito Santo,571, Esq. C/ Rua Carijós, 185	Belo Horizonte - MG	LC + RU	4.391	nov-22	-	0,0%
39	Ag. Juiz De Fora	Rua Halfeld, 770 / Esq. Rua Marechal Deodoro, 497	Juiz Fora - MG	RU	5.226	nov-27	Tipo 1	1,8%
40	Ag. Uberlândia	Av. Afonso Pena, 745, Esquina R. Quintino Bocaiuva	Uberlandia - MG	RU	6.241	nov-27	Tipo 1	1,1%
Sub-Total – MG					49.029			12,4%
41	Ag. Zona Sul	Av.N.Sra.Copacabana,594	Rio De Janeiro - RJ	RU	2.062	nov-27	Tipo 1	2,4%
42	Ag. Leblon	Av.Bartolomeu Mitre 438-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.373	nov-27	Tipo 1	1,6%
43	Ag. Cinelândia	Av.13 De Maio,13	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.834	nov-27	Tipo 1	1,2%
44	Ag. Tijuca	R.Conde Bonfim,369-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.292	nov-27	Tipo 1	0,9%
45	Ag. Jacarepaguá	Av.Geremario Dantas,78	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.301	nov-27	Tipo 1	0,5%
46	Ag. Campos Goytacazes	Pca.Das 4 Jornadas,11	Campos Dos Goytacazes - RJ	LC + RU	5.241	nov-27	Tipo 1	1,8%
47	Ag. Niterói (RJ)	Av.Ernani Amaral Peixoto, 347	Niterói - RJ	RU	4.431	nov-27	Tipo 1	1,3%
48	Ag. Duque De Caxias	Av.Pres.Kennedy,1461	Duque De Caxias - RJ	RU	2.384	nov-27	Tipo 1	0,6%
Sub-Total - RJ					19.919			10,2%
49	CSL Curitiba	Pr.Tiradentes,410/Al.Dr. Muricy,760/R. Candido Lop	Curitiba - PR	LC + RU	12.260	nov-27	Tipo 2	3,7%
50	Ag. Toledo	Rua 7 De Setembro, 1209	Toledo - PR	RU	3.450	nov-27	Tipo 1	0,5%
51	Ag. Maringa	Av.Duque De Caxias 448	Maringa - PR	LC + RU	6.497	nov-27	Tipo 1	1,0%
52	Ag. Ponta Grossa	R.Augusto Ribas,555	Ponta Grossa - PR	RU	6.818	nov-27	Tipo 1	0,7%
Sub-Total - PR					29.025			5,9%

LC = Lajes Corporativas

RU = Renda Urbana

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m²)	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita
53	CSL Brasília	Av. Goiás, 980 - Qd.14	Goiania - GO	LC + RU	8.070	nov-27	Tipo 1	2,4%
Sub-Total - GO					8.070			2,4%
54	Ag. Florianópolis	Praça XV De Novembro, 321	Florianopolis - SC	LC + RU	5.277	nov-27	Tipo 1	1,5%
55	Ag. Pca Xv Novembro/Besc	Praça XV De Novembro, 329	Florianopolis - SC	RU	3.105	nov-27	Tipo 1	0,9%
Sub-Total - SC					8.382			2,4%
56	Super Var e Gov RS	R.Honorio Silveira Dias,1830	Porto Alegre - RS	LC	3.797	nov-27	Tipo 1	0,9%
57	Ag Caxias Sul	Rua Marques Do Herval, 1354, Edificio Satelite	Caxias Do Sul - RS	RU	5.149	nov-27	Tipo 1	0,8%
58	Ag Passo Fundo	R. Bento Goncalves, 516	Passo Fundo - RS	LC+RU	3.886	nov-27	Tipo 1	0,6%
Sub-Total - RS					12.832			2,3%
59	Ag. Belem - Centro	Av.Pres.Vargas,248	Belem - PA	LC+RU	8.132	nov-27	Tipo 2	2,1%
Sub-Total - PA					8.132			2,1%
60	Ag. Manaus	Rua Guilherme Moreira, 315	Manaus - AM	LC+RU	7.034	nov-27	Tipo 1	1,9%
Sub-Total - AM					7.034			1,9%
61	Ag. Afonso Pena	Av.Afonso Pena,2202	Campo Grande - MS	LC+RU	5.928	nov-27	Tipo 1	1,5%
Sub-Total - MS					5.928			1,5%
62	Ag. Aldeota	Av.Santos Dumont,2889	Fortaleza - CE	LC+RU	3.306	nov-27	Tipo 1	1,4%
Sub-Total - CE					3.306			1,4%
63	Ag. General Valadao	Praca General Valadao,377	Aracaju - SE	LC+RU	4.541	nov-27	Tipo 1	1,2%
Sub-Total - SE					4.541			1,2%
64	Super Var e Gov MT	R. Felinto Muller, 2104/Pres.Jose Linhares, 50	Cuiaba - MT	LC	871	nov-27	Tipo 1	0,2%
Sub-Total - MT					871			0,2%
Total					317.017			100,0%

LC = Lajes Corporativas

RU = Renda Urbana

Conheça mais sobre a gente

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

BV asset
www.bancobv.com.br

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br



Conheça o site do fundo.
Escaneie o QRCode
ou [clique aqui](#).

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela Votorantim Asset Management DTVM ("BV Asset"). 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 BV Asset. 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. O Banco Votorantim S.A. (banco BV) e suas 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.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. 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. Material de Divulgação.

RATING S&P: *Signatory of:*

AMP-1



Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente 0800 728 083, Deficientes Auditivos e de Fala 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083 de 2ª a 6ª feira – 9:00 às 18:00 horas.