



Fundo de Investimento Imobiliário

Tivio Renda Imobiliária

(TVRI11)

Relatório Gerencial | Outubro 2023





Tivio Renda imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário FII

Código bolsa: TVRI11 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://tvri11.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\$ 0,91

Dividend Yield Mensal

0,98%

Dividend Yield Anualizado

11,79%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 92,60

Cota Patrimonial

R\$ 99,07

Valor de Mercado

R\$ 1,5 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,6 bi

P/VP

0,93

Liquidez

Volume Negociado no Mês

R\$ 30,3 MM

Número de Negócios no Mês

26.952

Número de Cotistas

73.037

Portfólio

Ativos

64

Área Bruta Locável (m²)

317.017

WALE

4,1

Vacância Física

2,94%

Vacância Financeira

1,43%

Comentário do Gestor

Cenário Macro - Juros e Inflação

No mês de outubro, o mercado de renda fixa continuou condicionado, em boa parte, a dinâmica das *Treasuries* e ao aumento das incertezas fiscais no cenário local. A abertura das taxas dos títulos americanos registrou novas máximas no mês com os títulos de 10 anos, atingindo um pico de um pouco mais de 5% e a curva inclinando significativamente. O impacto nos ativos locais foi direto, e a curvas de juros nominais abriram. Mesmo com dados de inflação mais benignos, a dinâmica internacional, mais as incertezas com relação ao fiscal, colocaram em dúvida se o Copom manteria o ritmo dos cortes, bem como o nível da Selic terminal.

Vemos assimetria na curva de juros nominal, principalmente, nos vencimentos intermediários/longos, por acreditar que a Selic terminal será menor 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 decorrência da transferência de administrador do fundo, por motivos operacionais, em setembro foi feita a retenção do valor da taxa de administração referente ao mês de outubro e, por esse motivo, em outubro não houve cobrança da referida taxa.

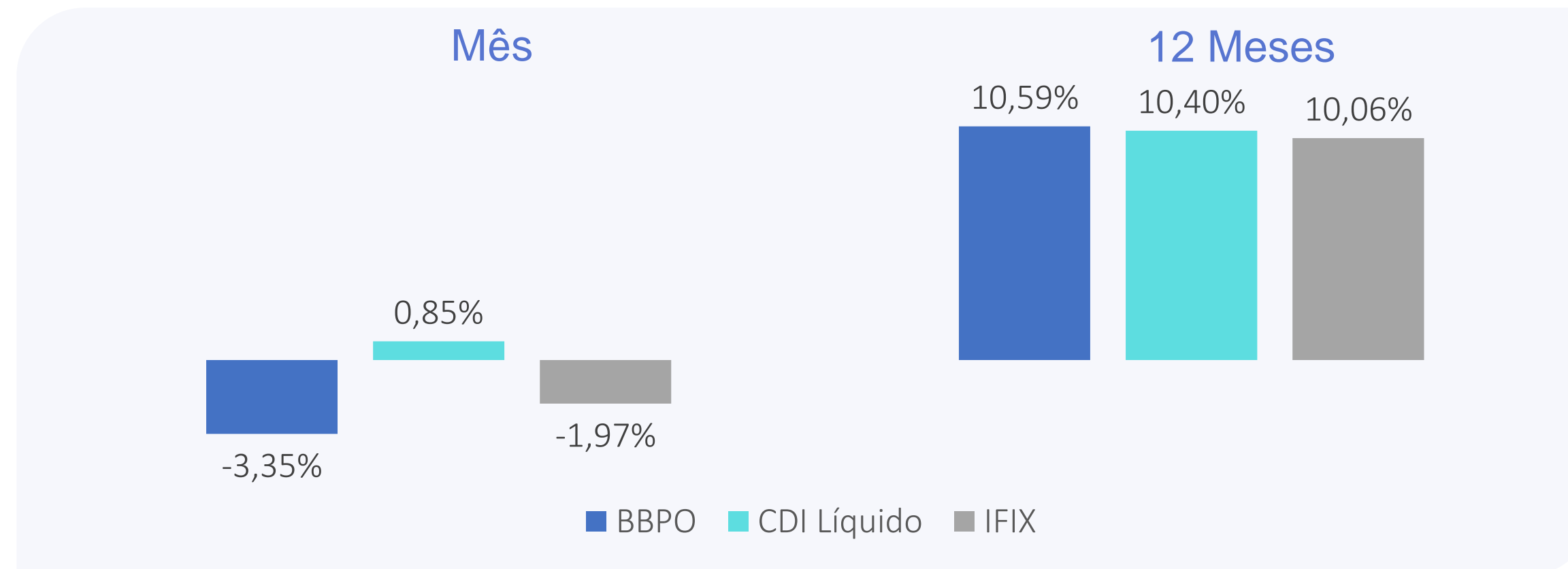
Ainda em outubro, conforme [instrumento particular de conclusão da consulta](#), foram aprovadas as demonstrações contábeis auditadas do Fundo, referentes ao exercício social encerrado em junho/23.

Reajustes de Aluguel

No mês, houve o impacto caixa referente ao recebimento dos aluguéis dos 4 imóveis com contratos com data base de reajuste no mês de agosto, adicionado da diferença apurada entre o aluguel devido e o aluguel efetivamente pago em agosto. Tal impacto já havia sido previsto e divulgado no relatório do mês passado.

Dado que os outros 58 contratos de locação têm como data o dia 22 e os pagamentos dos alugueis são feitos sempre no primeiro dia útil do mês subsequente, o fundo receberá no mês de dezembro o reajuste pro rata de novembro. Dessa forma, a maior variação da distribuição de dividendos deverá acontecer apenas no mês de janeiro quando o fundo receber o reajuste do mês de dezembro por completo.

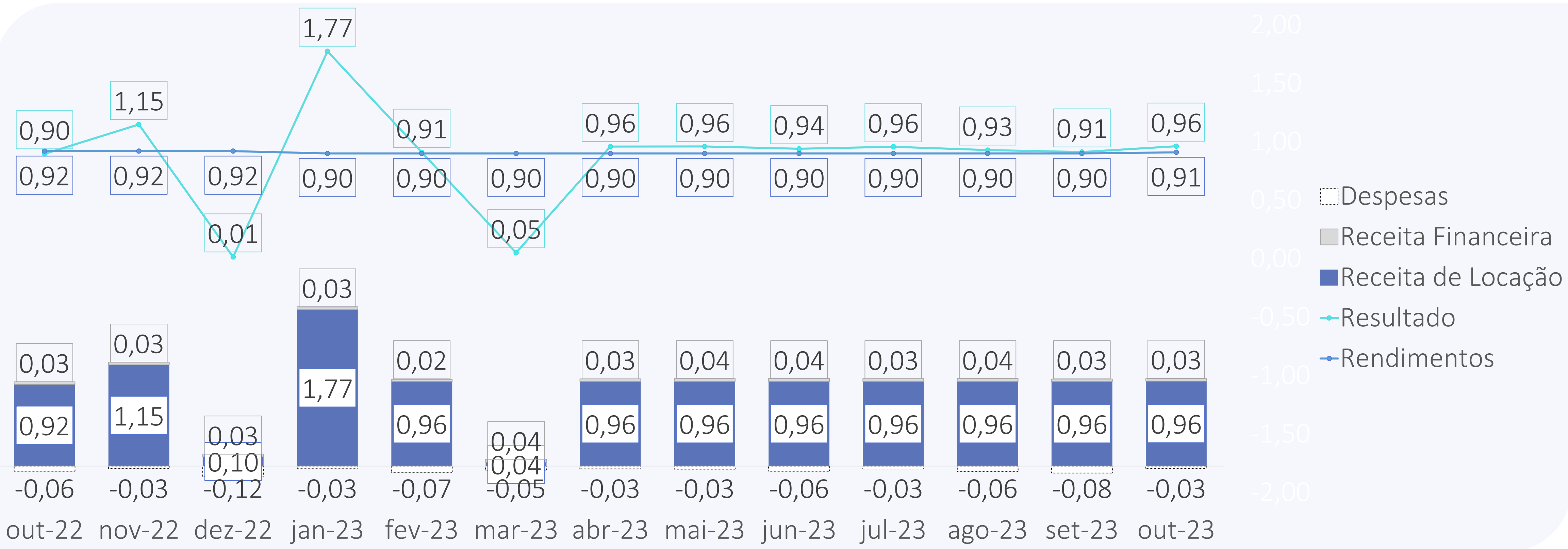
Retorno¹



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\$0,96 por cota no mês;
- A distribuição declarada para o mês foi de R\$0,91 por cota, representando 94,6% do resultado;
- A proporção do resultado distribuído em forma de rendimentos no semestre atual é de 96,0%.



DRE Gerencial

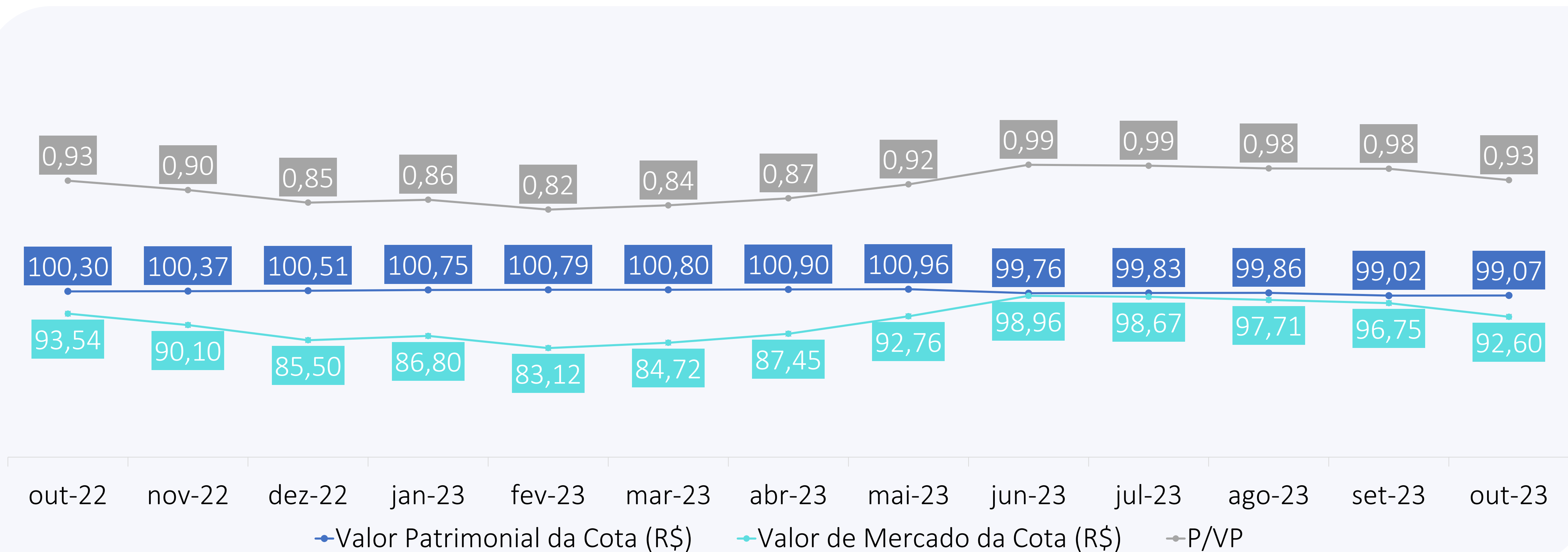


	jan-23	fev-23	mar-23	abr-23	mai-23	jun-23	jul-23	ago-23	set-23	out-23	Acumulado Semestre	Acumulado Ano
Total de Receitas	28.614.889	15.723.878	1.551.473	15.788.359	15.832.469	15.891.369	15.776.779	15.805.831	15.792.605	15.783.261	63.158.477	156.560.915
Receita de Locação	28.198.165	15.240.379	637.264	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.240.379	15.325.775	61.046.912	150.843.857
Receita Financeira	416.724	483.499	569.491	494.782	592.090	557.981	536.400	565.452	460.640	457.487	2.019.979	5.134.546
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	- 465.787	- 3.279.487	- 7.634.750
Despesas Imobiliárias	- 208.510	- 518.416	- 444.667	- 162.496	- 267.381	- 440.772	- 141.290	- 633.408	- 226.251	- 418.789	- 1.419.738	- 3.461.980
Despesas Operacionais	50.961	- 271.937	- 36.649	- 24.550	- 21.593	- 139.794	- 47.189	- 24.657	- 304.436	- 46.997	- 423.279	- 866.840
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	15.317.475	59.878.989	148.926.165
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	14.486.918	57.470.081	143.436.407
Resultado por Cota	1,77	0,91	0,05	0,96	0,96	0,94	0,96	0,93	0,91	0,96	3,76	9,35
Rendimento por Cota	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,90	0,91	3,61	9,01
Proporção Distribuída	50,9%	98,1%	1778,0%	93,8%	93,8%	95,7%	94,0%	96,9%	98,6%	94,6%	96,0%	96,3%

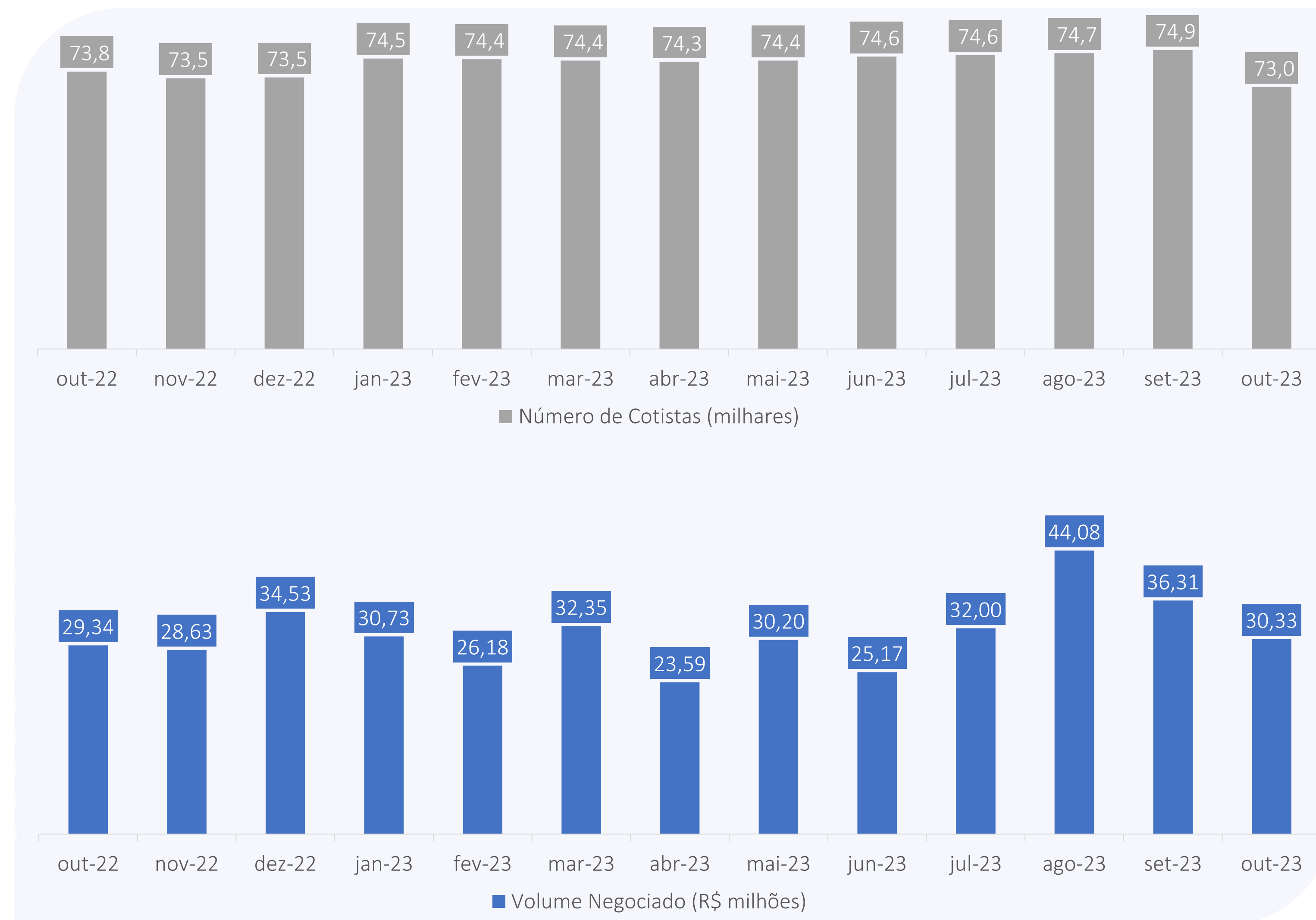
*resultado apresentado em regime de caixa

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

- A cota de mercado fechou o mês em R\$92,60 representando uma variação de -4,29% frente ao mês anterior.
- O P/VP atual está em 0,93, indicando que a cota de mercado está 7% abaixo do valor patrimonial do Fundo.

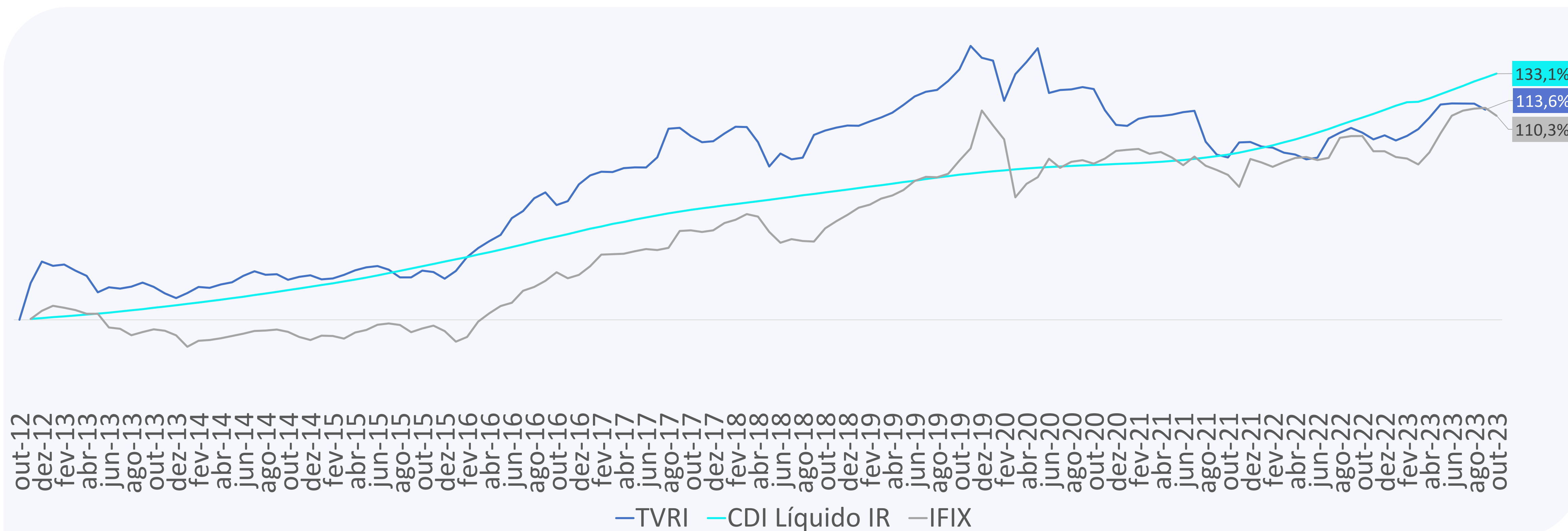


- O Fundo encerrou o mês com **73.037 cotistas**, representando uma **redução de 2,46%** comparado ao mês anterior e uma **redução de 1,04%** nos últimos 12 meses.
- Já o volume negociado no mercado secundário no mês foi de **R\$30,33 milhões**, representando um variação de **-16,46%** com relação ao mês anterior e uma variação de **3,37%** comparado ao mesmo período no ano anterior.



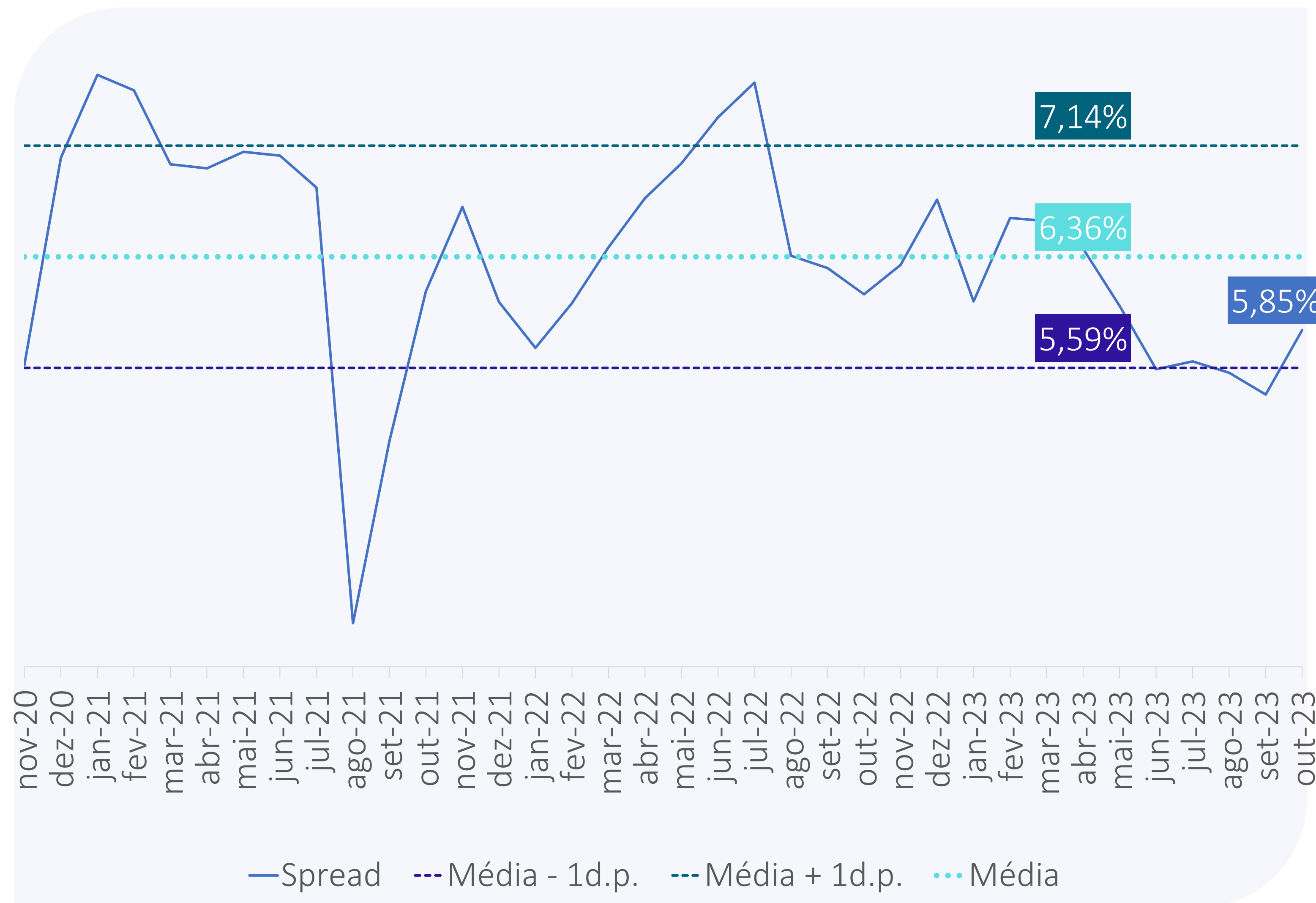
Rentabilidade

	Mês	12 Meses	Desde o início
BBPO11 ¹ (Cota de Mercado)	-3,35%	10,59%	113,61%
IFIX	-1,97%	10,06%	110,31%
CDI Líquido	0,85%	10,40%	133,09%

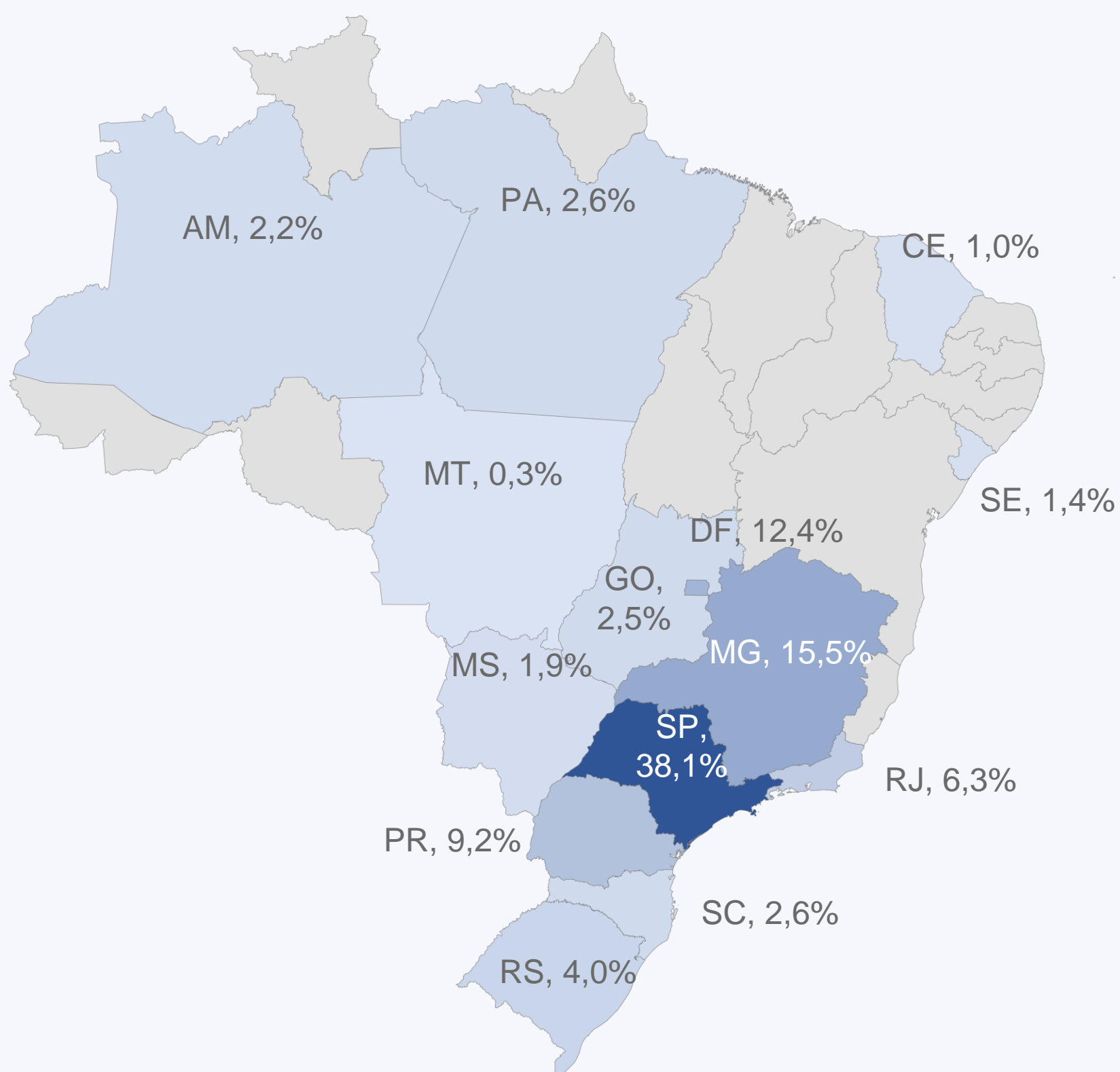


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

- O *dividend yield* anualizado do fundo está em **11,79% a.a.**, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de **5,85%**. Esse spread está acerca **51 bps abaixo** da média observada nos últimos 3 anos de **6,36%**.
- 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 FII's 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



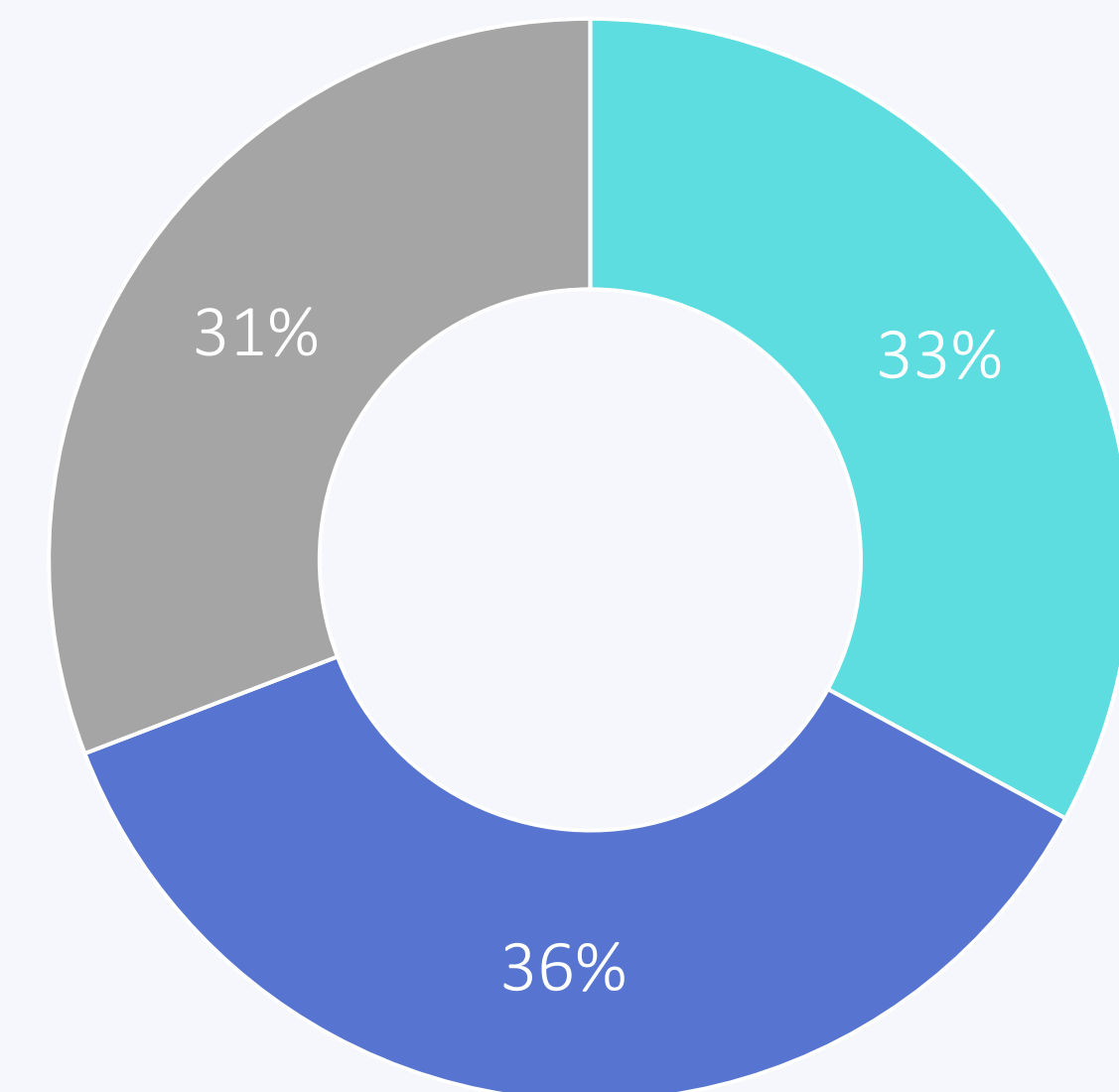
Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

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

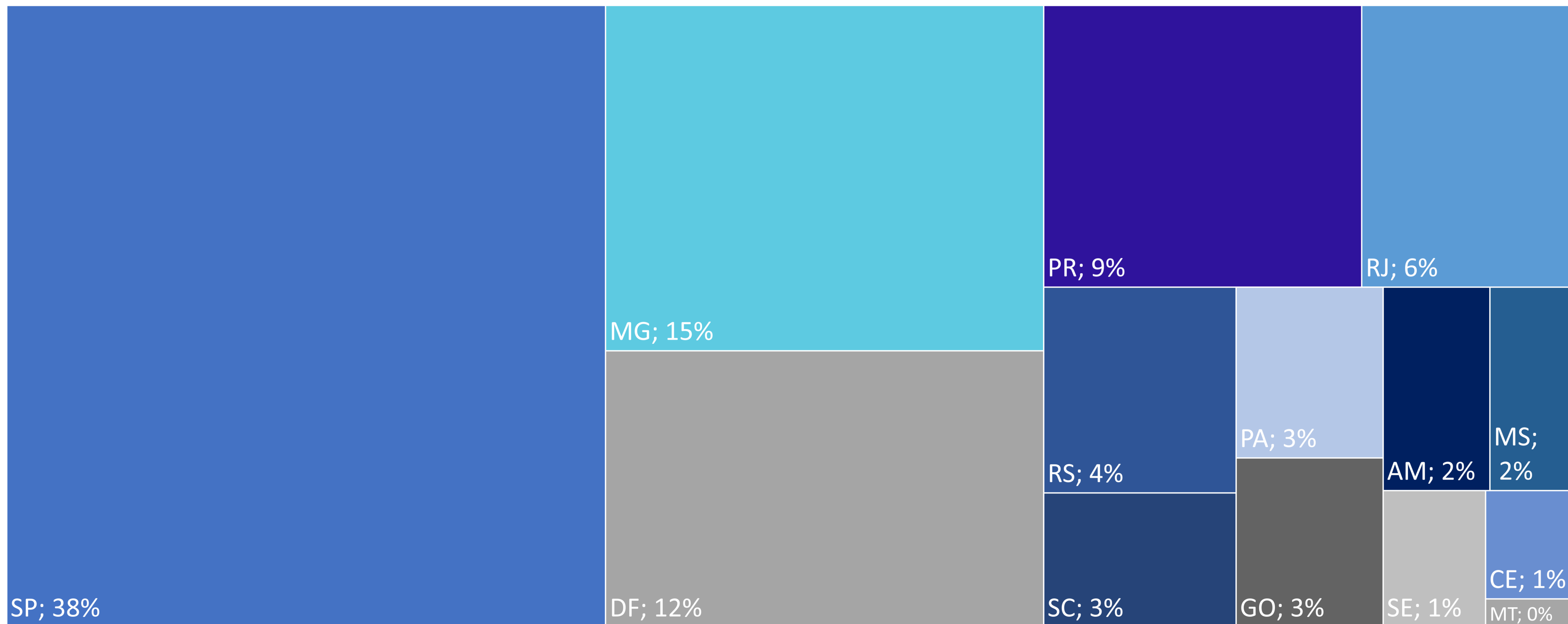
Total	317.017
--------------	----------------

Distribuição em % de Receita



- Lajes Corporativas + Renda Urbana
- Renda Urbana
- Lajes Corporativas

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 Sao Paulo	Av. S. João, 32/ R. Libero Badaro, 568/ R. S. Bento, 465	São Paulo - SP	LC	23.334	nov-27	Tipo 1	7,49%
2	Ed. Cacex	R. São Bento, 483	São Paulo - SP	LC	7.106	nov-27	Tipo 2	2,41%
3	Ag. Santo Amaro Paulista	R. Paulo Eiro, 471/ Pç. Floriano Peixoto, 254	São Paulo - SP	RU	4.652	nov-27	Tipo 1	1,46%
4	Ag. Moema	Al. Dos Jurupis, 1156	São Paulo - SP	RU	2.259	nov-27	Tipo 1	1,36%
5	Ag. Nossa Senhora Lapa	R. Nossa Senhora Da Lapa, 281	São Paulo - SP	RU	5.669	nov-27	Tipo 1	1,11%
6	Ag. Campos Eliseos	Av. Rio Branco, 1437	São Paulo - SP	RU	2.397	nov-27	Tipo 1	1,08%
7	Ag. Pinheiros	R.dos Pinheiros,1492	São Paulo - SP	RU	2.120	nov-27	Tipo 1	0,95%
8	Ag. Paraiso	Av.Bernardino De Campos,250	São Paulo - SP	RU	1.455	nov-27	Tipo 1	0,83%
9	Ag. Bras	Av. Rangel Pestana, 2128	São Paulo - SP	RU	4.014	nov-27	Tipo 1	0,81%
10	Ag. Bairro Bom Retiro	R .Julio Conceição, 438	São Paulo - SP	RU	2.662	nov-27	Tipo 1	0,76%
11	Ag. Praca Da Arvore	Av. Jabaquara, 424	São Paulo - SP	RU	1.506	nov-27	Tipo 1	0,74%
12	Ag. Brooklin Paulista	R. Joaquim Nabuco, 246	São Paulo - SP	RU	1.843	nov-27	Tipo 1	0,74%
13	Ag. Santana	R. Voluntarios Da Pátria, 1769	São Paulo - SP	RU	1.785	nov-27	Tipo 1	0,73%
14	Ag. Ana Rosa	R. Domingos De Moraes, 438	São Paulo - SP	RU	1.527	nov-27	Tipo 1	0,68%
15	Ag. Vila Carrao (SP)	Av. Conselheiro Carrão, 2411	São Paulo - SP	RU	2.483	nov-27	Tipo 1	0,61%
16	Ag. Penha Franca	Av. Penha De França, 549	São Paulo - SP	RU	1.534	nov-27	Tipo 1	0,59%
17	Ag. Freguesia Do O	Av. Santa Marina, 2618	São Paulo - SP	RU	2.259	nov-27	Tipo 1	0,56%
18	Ag. Casa Verde	R. Barore, 284	São Paulo - SP	RU	2.060	nov-27	Tipo 1	0,52%
19	Ag. Ipiranga-SP	R. Bom Pastor, 153/169	São Paulo - SP	LC + RU	6.540	nov-27	Tipo 1	0,26%
20	Ag. Bonfim	Av. Gov. Pedro De Toledo, 1099	Campinas - SP	LC + RU	5.295	nov-27	Tipo 1	1,26%
21	Ag. Campinas	R. Dr. Costa Aguiar, 626	Campinas - SP	RU	3.999	nov-27	Tipo 1	1,10%
22	Ag. Centro - Sorocaba(SP)	R. Xv De Novembro, 191	Sorocaba - SP	LC + RU	5.337	nov-27	Tipo 1	0,79%
23	Ag. Catedral-Sorocaba	R .Xv De Novembro, 63/67	Sorocaba - SP	RU	2.089	nov-27	Tipo 1	0,32%
24	Pso Piracicaba	Pç. José Bonifacio, 945	Piracicaba - SP	RU	4.476	nov-27	Tipo 1	0,99%
25	Ag. Sao Jose Dos Campos	R. Dr. Nelson D´Avila,149 - Centro	São José Dos Campos - SP	RU	4.813	nov-27	Tipo 1	0,98%
26	Ag. Aracatuba	Pç. Rui Barbosa, 322	Aracatuba - SP	LC + RU	4.876	nov-27	Tipo 1	0,85%
27	Ag. Pc.Rui Barbosa-Bauru	Pç. Rui Barbosa, 1-55 /R.Ant. Alves, 9-38	Bauru - SP	LC + RU	3.043	nov-27	Tipo 1	0,78%
28	São Caetano Do Sul	Pç. Cardeal Arcoverde, 52	São Caetano Do Sul - SP	RU	3.733	nov-27	Tipo 1	0,63%
29	Ag. Sao Jose Rio Preto SP	R. Voluntários De S. Paulo, 2975	São José Do Rio Preto - SP	RU	2.569	nov-27	Tipo 1	0,59%
30	Ag. Ribeirao Preto SP	R. Duque De Caxias, 725	Ribeirão Preto - SP	LC + RU	3.251	nov-27	Tipo 1	0,50%
Sub-Total - SP					120.687			32,5%

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	Brasília - DF	LC	31.702	nov-27	Tipo 1	19,8%
32	Ag. Asa Norte 504	Sepr Quadra 504 Bl B Edificio Virgo	Brasília - DF	RU	4.594	nov-27	Tipo 1	1,7%
33	Ag. Conjunto Nacional	Sdn Conj A Loja C-03 2 Pavimento	Brasília - 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	Brasília - DF	RU	1.758	nov-27	Tipo 1	0,7%
Sub-Total – DF					39.261			23,5%
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	Belo Horizonte - MG	LC + RU	10.729	nov-27	Tipo 2	2,8%
38	Ag. Carijos	R. Espirito Santo, 571	Belo Horizonte - MG	LC + RU	4.391	nov-22	-	0,0%
39	Ag. Juiz De Fora	R. Halfeld, 770	Juiz de Fora - MG	RU	5.226	nov-27	Tipo 1	1,8%
40	Ag. Uberlandia	Av. Afonso Pena, 745	Uberlândia - 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. Cinelandia	Av. 13 De Maio, 13	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.834	nov-27	Tipo 1	1,1%
44	Ag. Tijuca	R. Conde Bonfim, 369-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.292	nov-27	Tipo 1	0,9%
45	Ag. Jacarepagua	Av. Geremario Dantas, 78	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.301	nov-27	Tipo 1	0,5%
46	Ag. Campos Goytacazes	Pç. Das 4 Jornadas, 11	Campos Dos Goytacazes - RJ	LC + RU	5.241	nov-27	Tipo 1	1,8%
47	Ag. Niteroi (RJ)	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347	Niteroi - 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			10,1%
49	CSL Curitiba	Pç. Tiradentes, 410	Curitiba - PR	LC + RU	12.260	nov-27	Tipo 2	3,9%
50	Ag. Maringa	Av. Duque De Caxias, 448	Maringá - PR	LC + RU	6.497	nov-27	Tipo 1	1,0%
51	Ag. Ponta Grossa	R. Augusto Ribas, 555	Ponta Grossa - PR	RU	6.818	nov-27	Tipo 1	0,7%
52	Ag. Toledo	R. 7 De Setembro, 1209	Toledo - PR	RU	3.450	nov-27	Tipo 1	0,5%
Sub-Total - PR					29.025			6,1%

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	Goiânia - GO	LC + RU	8.070	nov-27	Tipo 1	2,4%
Sub-Total - GO					8.070			2,4%
54	Ag. Florianópolis	Pç. Xv De Novembro, 321	Florianópolis - SC	LC + RU	5.277	nov-27	Tipo 1	1,5%
55	Ag. Pç. Xv Novembro/Besc	Pç. Xv De Novembro, 329	Florianópolis - 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	R. 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 Gonçalves, 516	Passo Fundo - RS	LC+RU	3.886	nov-27	Tipo 1	0,6%
Sub-Total - RS					12.832			2,2%
59	Ag. Belém - Centro	Av. Pres.Vargas, 248	Belém - PA	LC+RU	8.132	nov-27	Tipo 2	2,2%
Sub-Total - PA					8.132			2,2%
60	Ag. Manaus	R. 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	Pç. 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. José Linhares, 50	Cuiabá - 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.