

Tivio Renda Imobiliária

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Novembro 2023



Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

Ticker: TVRI11

CNPJ: 14.410.722/0001-29

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 dia útil do mês

Objetivo do fundo
O Fundo tem como objetivo a realização de investimentos imobiliários através de aquisições, locações para terceiros e eventuais vendas de imóveis de natureza comercial.

Relações com Investidores
ri.asset@tivio.com.br

Site
<https://tvri11.bv.com.br/>

TIVIO
CAPITAL



Principais Indicadores

Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,91

Dividend Yield Mensal

0,96%

Dividend Yield Anualizado

11,57%

Valuation

Cota Fechamento

R\$ 94,35

Cota Patrimonial

R\$ 99,05

Valor de Mercado

R\$ 1,5 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,6 bi

P/VP

0,95

Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 1,1MM

Número de Negócios no Mês

26.681

Número de Cotistas

72.157

Portfólio

Ativos

64

Área Bruta Locável (m²)

317.017

WALE

4,1

Vacância Física

2,94%

Vacância Financeira

1,43%

Comentário do Gestor

No mês de novembro, o Fundo anunciou a venda da Agência Juiz de Fora pelo valor líquido de corretagem de R\$ 52,3 milhões. O valor é 59% acima do valor patrimonial e 95%¹ acima do valor de custo, aproximadamente, gerando um lucro estimado de R\$ 25,5 milhões¹, equivalente a R\$ 1,60/cota¹. O pagamento será feito em 6 parcelas semestrais corrigidas pela variação positiva do IPCA, refletindo em uma TIR estimada de 16,4%.

A fim de manter a previsibilidade de rendimentos, o lucro da operação será distribuído de forma linear e proporcional dentro dos semestres de recebimento de cada parcela, com impacto estimado em R\$ 0,22/cota¹ no primeiro semestre de recebimento, e R\$ 0,28/cota¹ nos demais cinco semestres. A diferença entre os valores se dá por conta do pagamento de corretagem que será efetuado de forma integral pós recebimento da primeira parcela. A transação está em período de diligências e é condicionada à superação das condições precedentes listadas no compromisso de compra e venda.

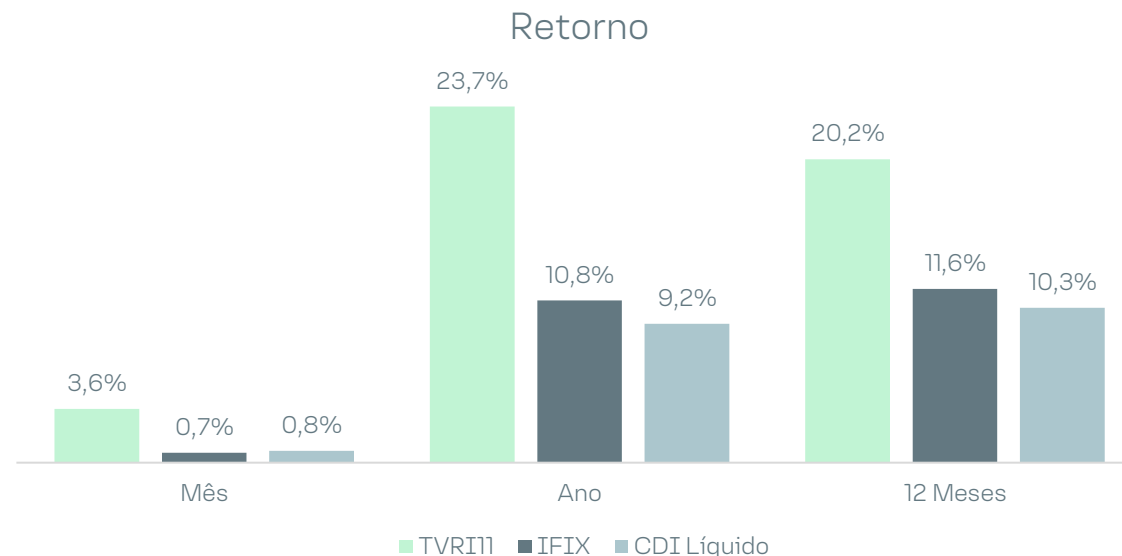
Conforme antecipado no relatório do mês anterior, no mês de novembro houve o reajuste contratual pro rata dos 58 contratos de locação do Banco do Brasil, os quais são pagos no primeiro dia útil do mês subsequente e, portanto, terão efeito caixa em dezembro com impacto estimado em R\$ 0,01/cota. Após reajuste completo dos aluguéis, fato que terá efeito caixa em janeiro de 2024, o impacto estimado é de adicionais R\$0,03/cota.

Dessa forma, a distribuição no mês de novembro foi mantida em R\$ 0,91/cota, resultando o equivalente a 96,7% dos resultados auferidos no semestre.

¹ operação em período de diligência, valor pode sofrer alterações

O time de gestão continua empenhado em seguir com a estratégia para o novo ciclo de gestão ativa, com foco em reequilibrar o portfólio através da alienação de ativos *non-core*, além de aquisição de ativos estratégicos, com cap rates atrativos dado o cenário econômico atual, com foco em diversificação de ativos e locatários.

Desde a alteração do regulamento, a gestão tem feito um trabalho de mapeamento de novos ativos a fim de desenvolver um pipeline robusto, bem como desenvolvido uma inteligência de mercado para avaliar qual o melhor uso dos imóveis do portfólio atual com o objetivo de maximizar a rentabilidade do Fundo no longo prazo.



DRE Gerencial

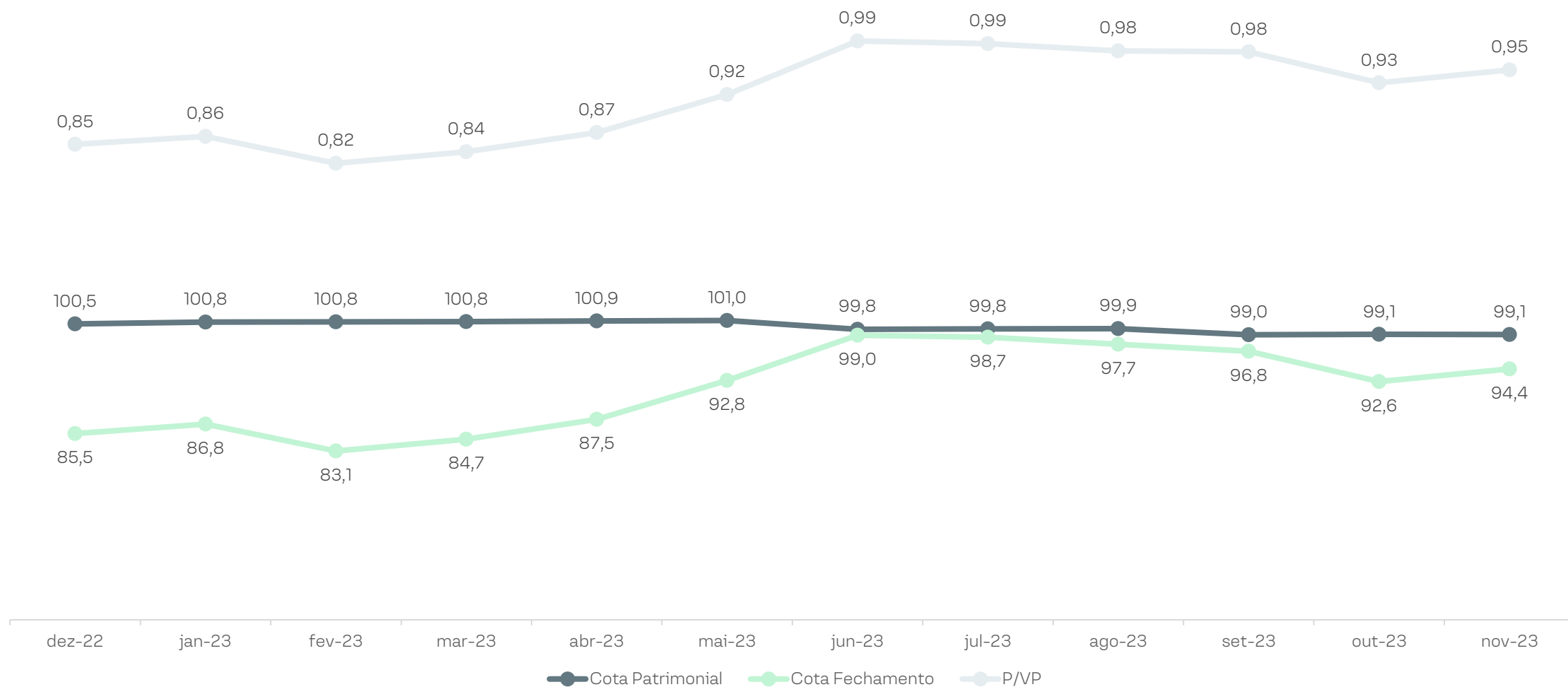
	set-23	out-23	nov-23	Semestre	Ano
Total de Receitas	15.792.605	15.783.262	15.710.957	78.869.434	172.271.872
Aluguel de Imóveis	15.240.379 ¹	15.325.775 ²	15.306.068	76.352.980	166.149.925
Receita Financeira	460.640	457.487	404.889	2.424.869	5.539.436
Outras Receitas	91.585	-	-	91.586	582.511
Despesas Total	(1.258.985)	(465.787)	(1.384.124)	(4.663.611)	(9.018.874)
Despesas Imobiliárias	(226.251)	(418.789)	(1.034.297)	(2.454.035)	(4.496.277)
Despesas Operacionais	(304.436)	(46.997)	(14.803)	(438.081)	(881.643)
Taxa de Administração	(728.299)	-	(335.024)	(1.771.495)	(3.640.954)
Resultado	14.533.620	15.317.475	14.326.833	74.205.823	163.252.999
Resultado por Cota	0,91	0,96	0,90	4,66	10,25
Rendimento por Cota	0,90	0,91	0,91	4,52	9,92
Proporção Distribuída	98,6%	94,5%	101,1%	97,0%	96,7%
Investimentos / Benfeitorias ³	(1.751.504)	(1.702.656)	(758.290)	(9.113.340)	(13.970.375)

¹ BB não fez o pagamento do reajuste pro rata dos aluguéis com data base de reajuste agosto; ² BB fez o pagamento do valor reajustado adicionado da diferença apurada entre o aluguel devido e o aluguel pago; ³ não tem impacto na distribuição, valores ativados no valor dos respectivos ativos.

Composição do Resultado



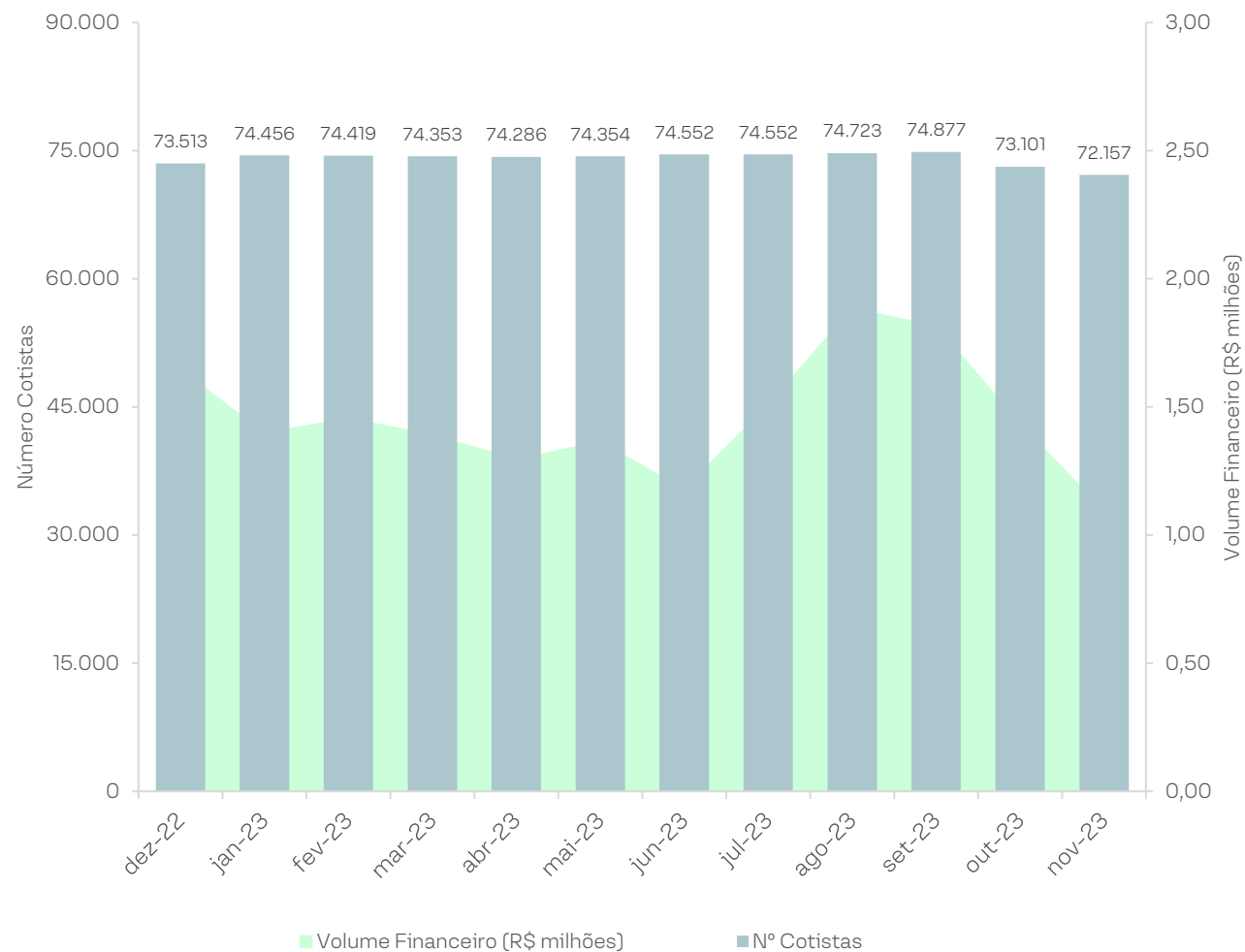
Evolução do Resultado por Cota



Mercado Secundario

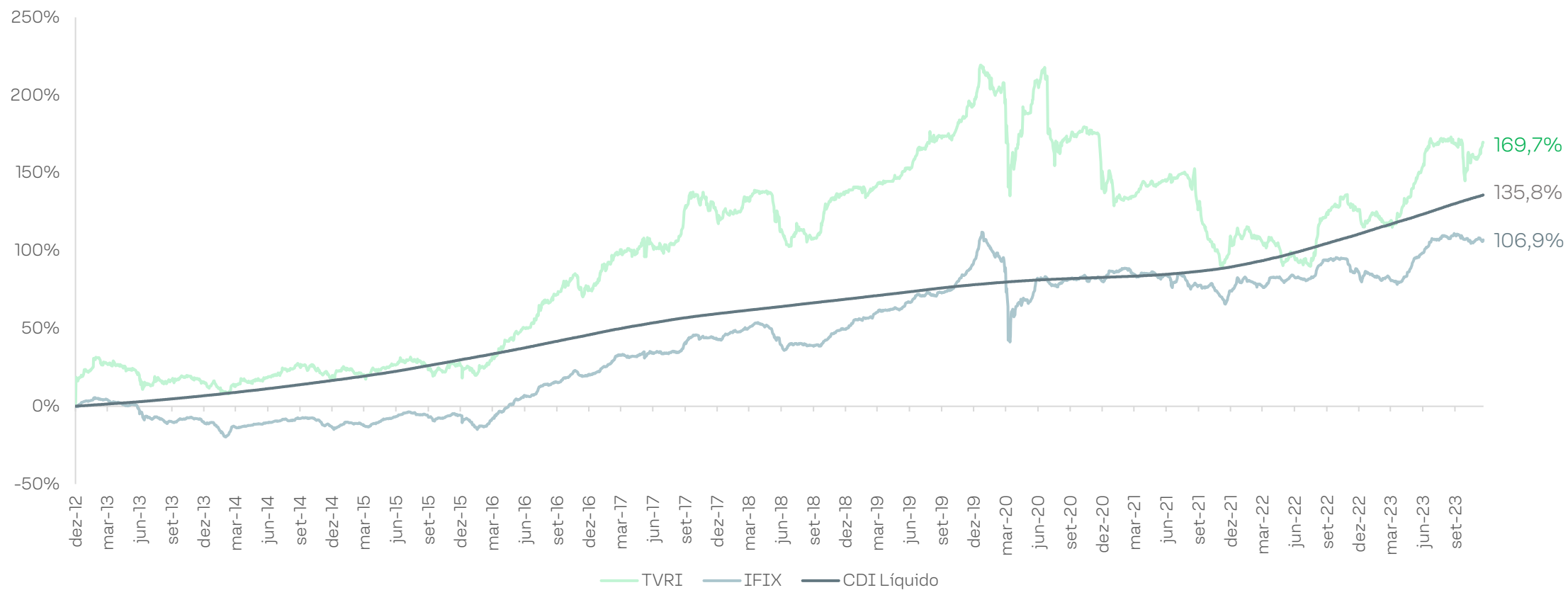
O Fundo encerrou o mês com 72.157 cotistas, uma variação negativa de 1,3% comparado ao mês anterior e uma redução de 1,8% nos últimos 12 meses;

Já o volume negociado no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 1,09 milhões, o que representa uma redução de 23% quando comparado ao mês anterior.



Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde Início
TVRI11	3,6%	23,7%	20,2%	169,7%
IFIX	0,7%	10,8%	11,6%	106,9%
CDI Líquido	0,8%	9,2%	10,3%	135,8%

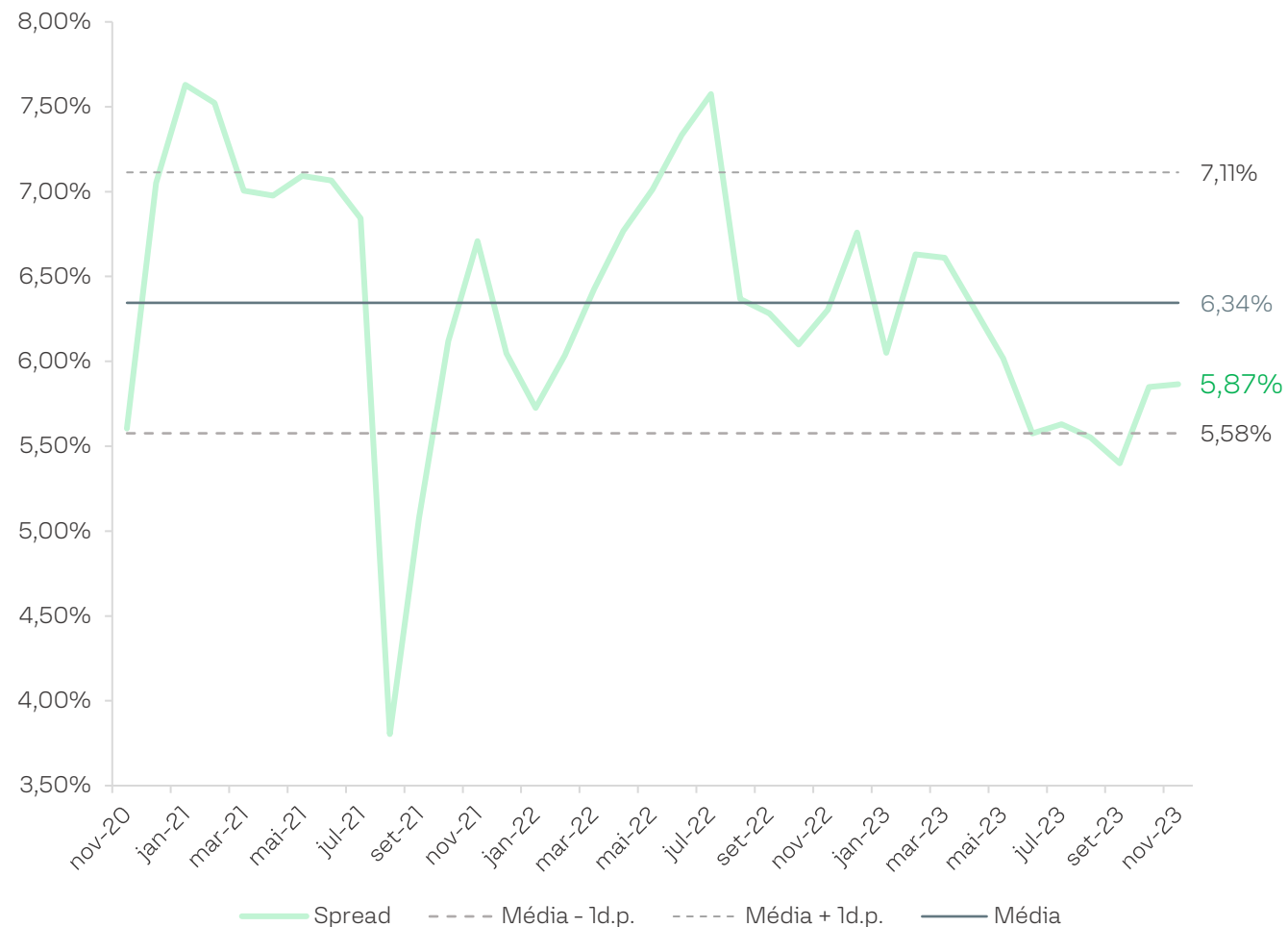


Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,57% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,87%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 6,34%, o spread está aproximadamente 47 bps abaixo da média.

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.

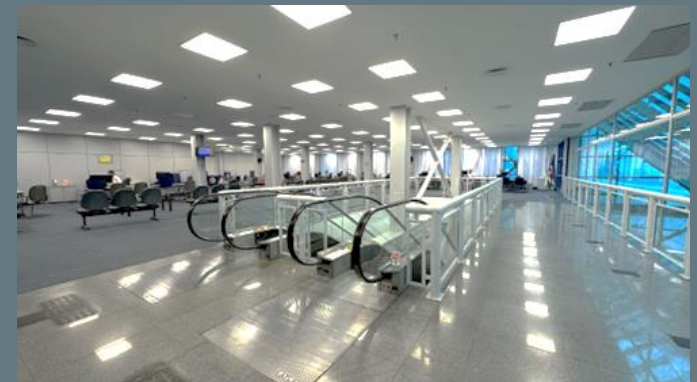
Títulos públicos são considerados investimentos livre de risco. O spread calculado é a diferença entre o retorno destes títulos e o *dividend yield* do fundo.



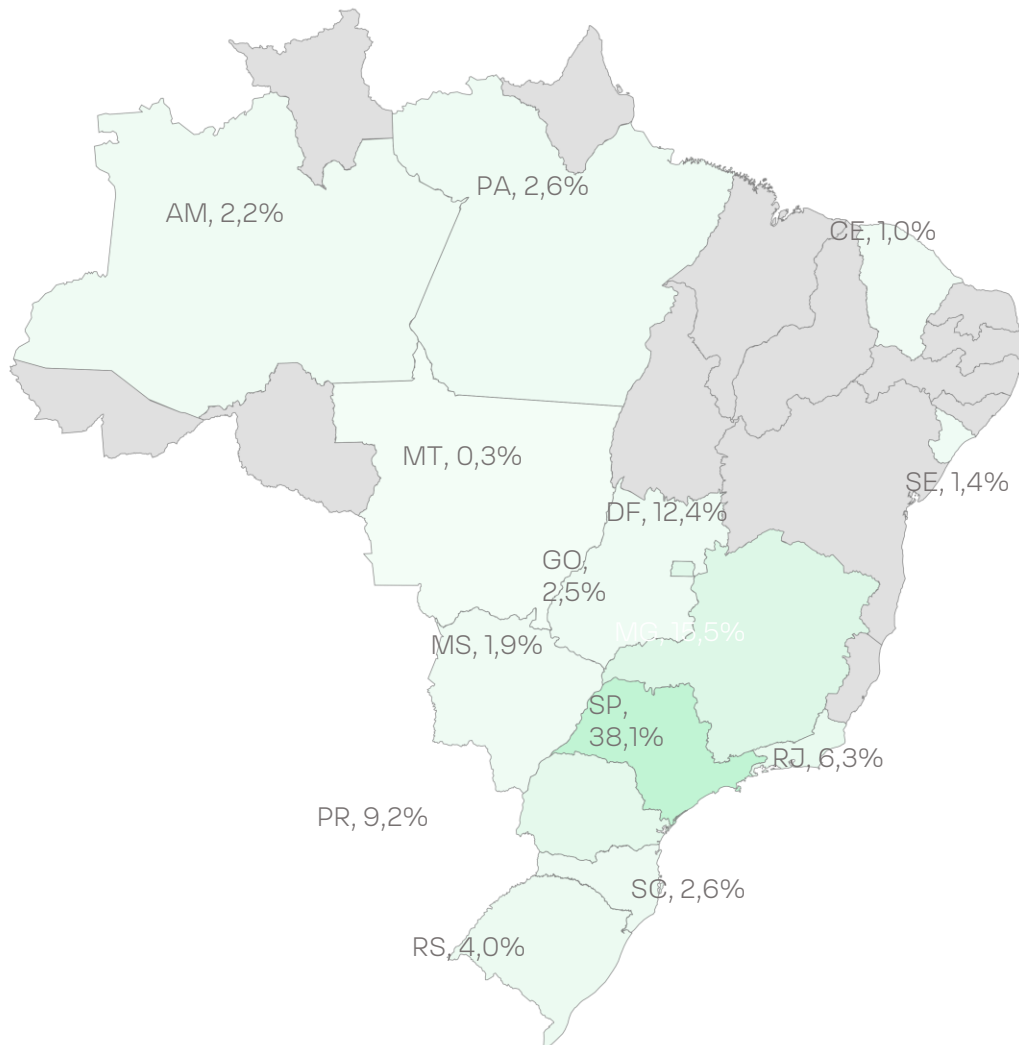
Contratos de Locação

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	

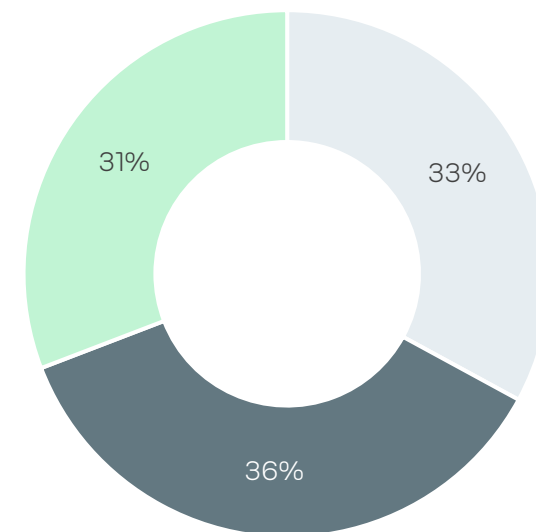
Portfolio



Portfolio



UF	ABL (m ²)
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



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

Portfólio

# Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m ²)	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita	
1	CSL Sao Paulo ¹	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 ¹	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 ¹	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 ¹	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 ¹	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%

¹ Matrículas em processo de regularização - a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas

Portfólio

# Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m ²)	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 ¹	Sepn Quadra 504 Bl B Edifício Virgo	Brasília - DF	RU	4.594	nov-27	Tipo 1	1,7%
33 Ag. Conjunto Nacional ¹	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 ¹	R. Rio De Janeiro, 750	Belo Horizonte - MG	LC + RU	13.021	nov-27	Tipo 1	3,4%
36 CSL Belo Horizonte ¹	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. Uberlândia	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. Cinelândia ¹	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 ¹	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 ¹	Pç. Tiradentes, 410	Curitiba - PR	LC + RU	12.260	nov-27	Tipo 2	3,9%
50 Ag. Maringá	Av. Duque De Caxias, 448	Maringá - PR	LC + RU	6.497	nov-27	Tipo 1	1,0%
51 Ag. Ponta Grossa ¹	R. Augusto Ribas, 555	Ponta Grossa - PR	RU	6.818	nov-27	Tipo 1	0,7%
52 Ag. Toledo ¹	R. 7 De Setembro, 1209	Toledo - PR	RU	3.450	nov-27	Tipo 1	0,5%
Sub-Total – PR				29.025			6,1%

¹ Matrículas em processo de regularização - a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas

Portfólio

# Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m ²)	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 ¹	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 ¹	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%

¹ Matrículas em processo de regularização - a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, dado que em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado, sendo que diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações diversas

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

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela BV Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“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:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment



TIVIO
CAPITAL