

# Tivio Renda Imobiliária

Fundo de Investimento  
Imobiliário

Relatório Gerencial  
Fevereiro 2024



# Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário

Ticker: TVRI11

CNPJ: 14.410.722/0001-29

Administrador  
BEM DTVM LTDA.

Gestor  
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas  
Banco Bradesco S.A.

Auditor  
PWC

Início de Negociação na B3  
Dez-12

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](mailto:ri.asset@tivio.com.br)

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

**TIVIO**  
CAPITAL



# Principais Indicadores

## Rendimentos

Rendimento por Cota  
R\$ 0,97

Dividend Yield Mensal  
0,94%

Dividend Yield Anualizado  
11,24%

## Valuation

Cota Fechamento  
R\$ 103,52

Cota Patrimonial  
R\$ 101,33

Valor de Mercado  
R\$ 1,65 bi

Valor Patrimonial  
R\$ 1,61 bi

P/VP

1,02

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado  
R\$ 1,40 MM

Número de Negócios no Mês  
35.336

Número de Cotistas  
69.530

## Portfólio

Ativos  
63

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)  
311.789

Vacância Física  
2,99%

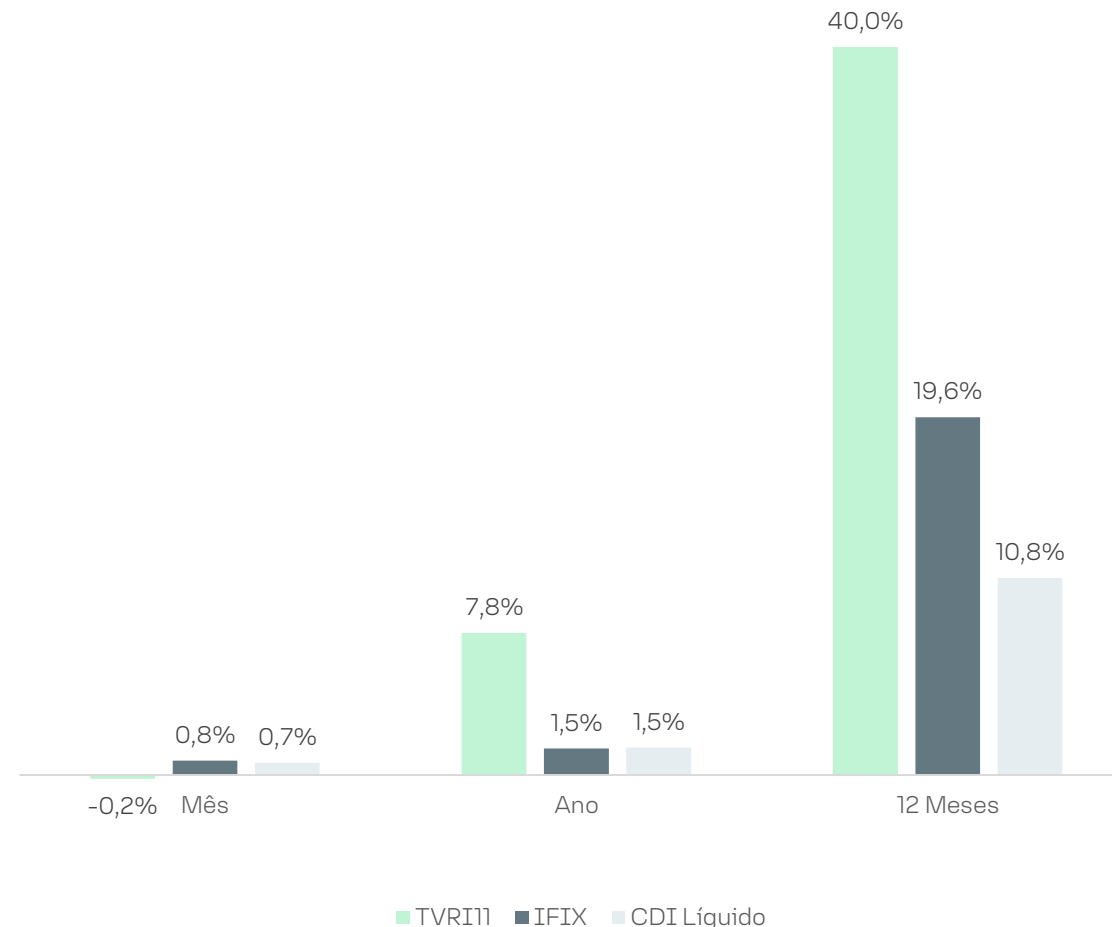
# Comentário do Gestor

No mês de fevereiro, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,97/cota e a distribuição foi também de R\$0,97/cota. O montante distribuído tem como objetivo a linearização do resultado estimado para o semestre tendo em vista o impacto proveniente da venda da Ag. Juiz de Fora.

Durante o mês, o Fundo recebeu propostas de compra por imóveis do portfólio e há negociações em andamento, todas ainda em estágio inicial. O Fundo também recebeu solicitações de visitas de empresas do segmento financeiro e de *call center* para um dos imóveis do fundo que está vago. Manteremos o mercado e os cotistas informados conforme as negociações se desenrolem.

Por fim, o time de gestão continua empenhado no processo de regularização das matrículas ainda pendentes, porém a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros. Cada cartório segue determinado fluxo, e diferentes oficiais podem requerer documentos e avaliações diversas. Em 2024 já regularizamos três matrículas, referentes aos imóveis de Campos do Goytacazes, CSL Belo Horizonte e Brás.

## Retorno



# DRE Gerencial

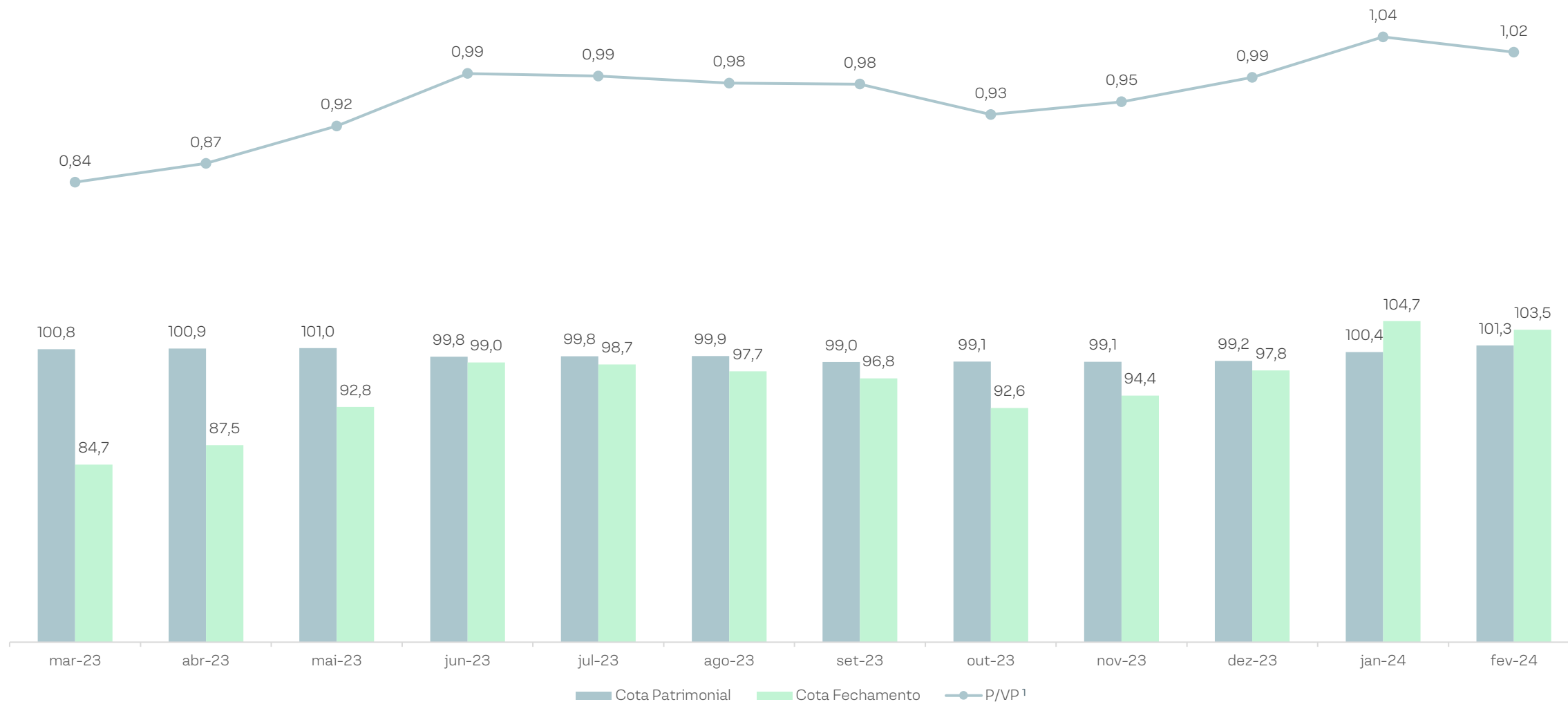
	fev-24	jan-24	dez-23	Semestre	12 meses
<b>Total de Receitas</b>	16.263.869	20.582.519	15.886.277	36.846.387	180.703.742
Aluguel de Imóveis	15.771.926	15.902.942	15.466.453	31.674.868	169.852.703
Receita Financeira	426.501	468.725	419.824	895.226	5.992.235
Lucro com Venda de Imóveis <sup>1</sup>	-	4.210.851	-	4.210.851	4.210.851
Outras Receitas	65.442	-	-	65.442	647.953
<b>Despesas Total</b>	(777.683)	(1.023.506)	(680.610)	(1.801.189)	(9.968.928)
Despesas Imobiliárias	(351.404)	(631.303)	(323.005)	(982.707)	(5.153.297)
Despesas Operacionais	(35.728)	(42.289)	(36.218)	(78.017)	(774.903)
Taxa de Administração	(390.550)	(349.914)	(321.387)	(740.464)	(4.040.728)
<b>Resultado</b>	15.486.186	19.559.013	15.205.667	35.045.198	170.734.814
Resultado por Cota	0,97	1,23	0,96	2,20	10,72
<b>Rendimento por Cota</b>	0,97	0,97	0,91	1,94	10,97
Proporção Distribuída	99,7%	79,0%	95,3%	88,1%	102,3%
Investimentos / Benfeitorias <sup>2</sup>	(603.843)	(645.733)	(759.770)	(603.843)	(603.843)

<sup>1</sup> Lucro líquido, já descontado valor de comissão pago; <sup>2</sup> os desembolsos realizados em benfeitorias não têm impacto no resultado, uma vez que são caracterizadas como investimentos. Na condição de investimento, a perda de caixa se reflete em um aumento do valor do imóvel por conta da melhoria realizada.

# Composição do Resultado



# Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial



¹ P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial  
Fonte: Quantum Axis

# Mercado Secundário

O Fundo encerrou o mês com 69.530 cotistas, uma variação negativa de 1,5% comparado ao mês anterior e uma redução de 6,6% com relação ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio negociado por dia no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 1,40 milhões, um decréscimo de 15,4% comparado ao mês passado e 3,6% frente a fevereiro/23.



# Rentabilidade

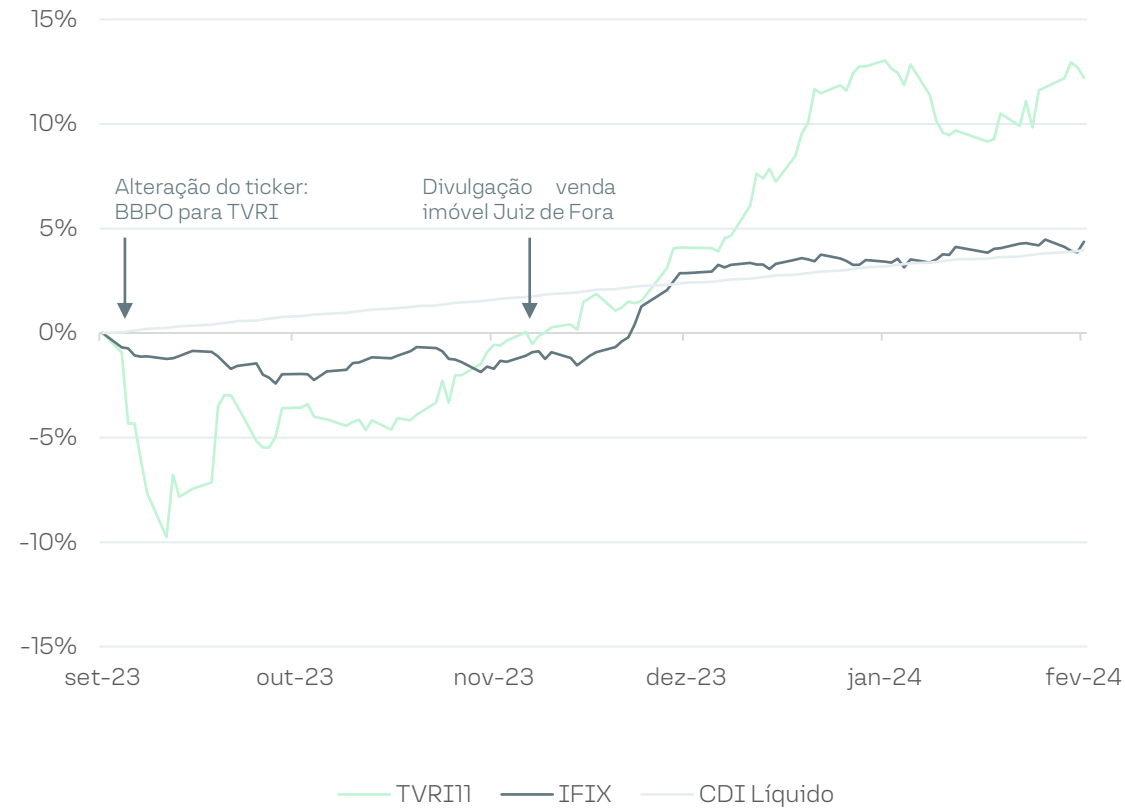
## Desde o início

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o Início
TVRI11	-0,2%	7,8%	40,0%	204,4%
IFIX	0,8%	1,5%	19,6%	118,8%
CDI Líquido	0,7%	1,5%	10,8%	141,7%



## Pós Gestão Ativa

Desde o Início da Gestão Ativa [out-23]	
TVRI11	12,2%
IFIX	4,4%
CDI Líquido	4,0%

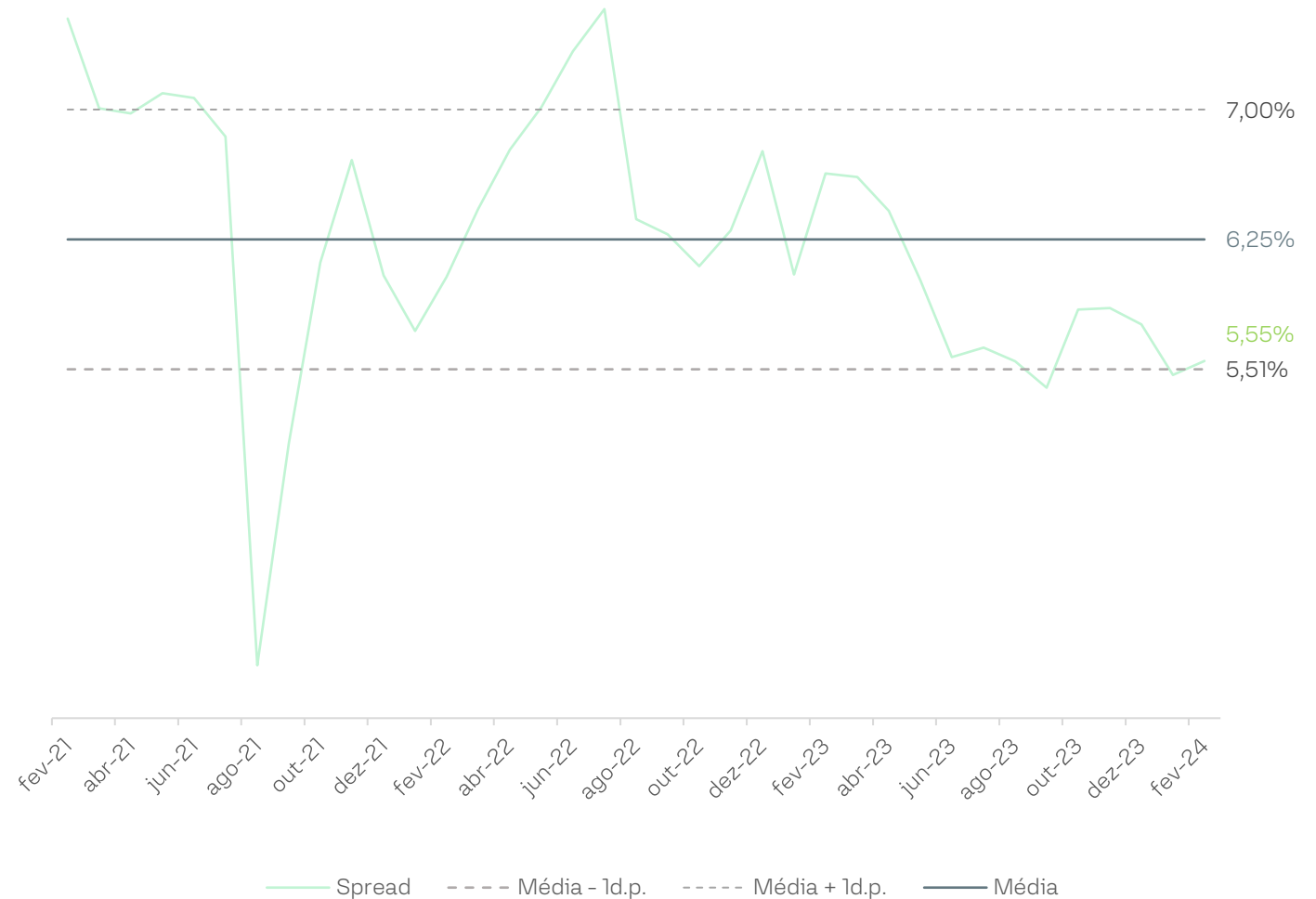


# Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

O *dividend yield* anualizado do fundo está em 11,24% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 5,55%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 6,25%, o spread está aproximadamente 70 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 FIIIs 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

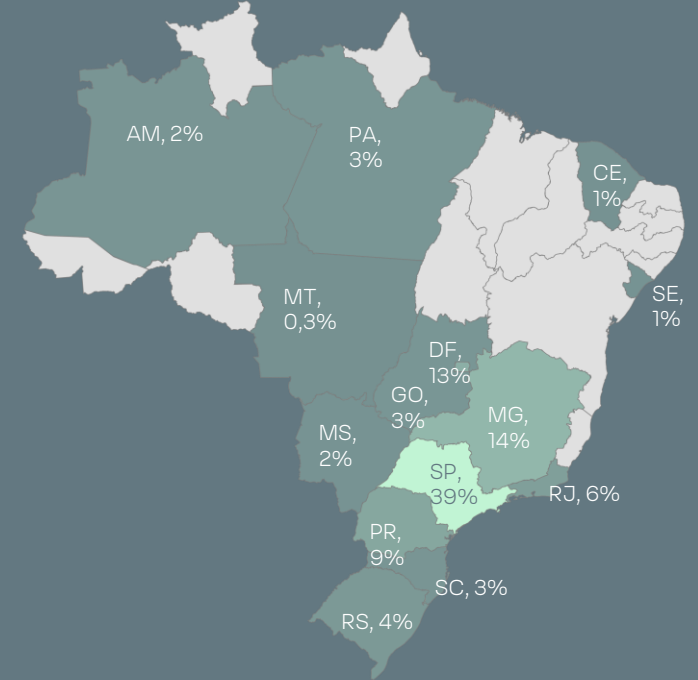
Tipo de Contrato	Tipo 1	Tipo 2
Total de Contratos	57	4
Data de Início	Ago/12	Ago/12
Data de Término	Nov/27	Nov/27
Mês de Reajuste	Novembro	Agosto
Próxima Revisional	Nov/25	Nov/25
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	6 meses	9 meses
Multa por Rescisão Antecipada	Até o 24º mês: 12 aluguéis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato	Até o 36º mês: multa de 12 aluguéis vigentes
	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	

# Portfólio

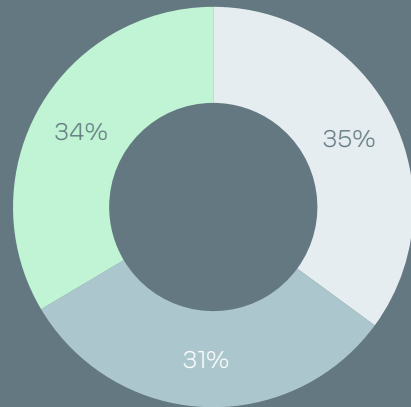
63 imóveis  
311.789 m<sup>2</sup> de ABL  
14 estados



Distribuição da ABL por Estado



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap



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



# Portfólio

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m <sup>2</sup> )	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita
1	CSL São Paulo <sup>1</sup>	Av. S. João, 32/ R. Libero Badaro, 568/ R. S. Bento, 465	São Paulo - SP	LC	23.334	nov/27	Tipo 1	7,7%
2	Ed. Cacex <sup>1</sup>	R. São Bento, 483	São Paulo - SP	LC	7.106	nov/27	Tipo 2	2,3%
3	Ag. Santo Amaro Paulista	R. Paulo Eiro, 471/ Pç. Floriano Peixoto, 254	São Paulo - SP	RU	4.652	nov/27	Tipo 1	1,5%
4	Ag. Moema	Al. Dos Jurupis, 1156	São Paulo - SP	RU	2.259	nov/27	Tipo 1	1,4%
5	Ag. Nossa Senhora Lapa <sup>1</sup>	R. Nossa Senhora Da Lapa, 281	São Paulo - SP	RU	5.669	nov/27	Tipo 1	1,1%
6	Ag. Campos Elíseos	Av. Rio Branco, 1437	São Paulo - SP	RU	2.397	nov/27	Tipo 1	1,1%
7	Ag. Pinheiros	R. dos Pinheiros,1492	São Paulo - SP	RU	2.120	nov/27	Tipo 1	1,0%
8	Ag. Paraiso	Av. Bernardino De Campos,250	São Paulo - SP	RU	1.455	nov/27	Tipo 1	0,8%
9	Ag. Bras	Av. Rangel Pestana, 2128	São Paulo - SP	RU	4.014	nov/27	Tipo 1	0,8%
10	Ag. Bairro Bom Retiro	R. Julio Conceição, 438	São Paulo - SP	RU	2.662	nov/27	Tipo 1	0,8%
11	Ag. Praca Da Arvore	Av. Jabaquara, 424	São Paulo - SP	RU	1.506	nov/27	Tipo 1	0,8%
12	Ag. Brooklin Paulista	R. Joaquim Nabuco, 246	São Paulo - SP	RU	1.843	nov/27	Tipo 1	0,8%
13	Ag. Santana	R. Voluntários Da Pátria, 1769	São Paulo - SP	RU	1.785	nov/27	Tipo 1	0,7%
14	Ag. Ana Rosa	R. Domingos De Moraes, 438	São Paulo - SP	RU	1.527	nov/27	Tipo 1	0,7%
15	Ag. Vila Carrao (SP)	Av. Conselheiro Carrão, 2411	São Paulo - SP	RU	2.483	nov/27	Tipo 1	0,6%
16	Ag. Penha Franca	Av. Penha De França, 549	São Paulo - SP	RU	1.534	nov/27	Tipo 1	0,6%
17	Ag. Freguesia Do Ó	Av. Santa Marina, 2618	São Paulo - SP	RU	2.259	nov/27	Tipo 1	0,6%
18	Ag. Casa Verde	R. Barore, 284	São Paulo - SP	RU	2.060	nov/27	Tipo 1	0,5%
19	Ag. Ipiranga-SP	R. Bom Pastor, 153/169	São 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)	R. Xv De Novembro, 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	Pç. José Bonifacio, 945	Piracicaba - SP	RU	4.476	nov/27	Tipo 1	1,0%
25	Ag. Sao Jose Dos Campos	R. Dr. Nelson D'Ávila,149 - Centro	São José Dos Campos - SP	RU	4.813	nov/27	Tipo 1	1,0%
26	Ag. Aracatuba	Pç. Rui Barbosa, 322	Aracatuba - SP	LC + RU	4.876	nov/27	Tipo 1	0,9%
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	0,8%
28	São Caetano Do Sul <sup>1</sup>	Pç. Cardeal Arcoverde, 52	São Caetano Do Sul - SP	RU	3.733	nov/27	Tipo 1	0,6%
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	0,6%
30	Ag. Ribeirão Preto SP	R. Duque De Caxias, 725	Ribeirão Preto - SP	LC + RU	3.251	nov/27	Tipo 1	0,5%
Subtotal - SP					120.686			33,2%

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

# Portfólio

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m <sup>2</sup> )	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	20,3%
32	Ag. Asa Norte 504 <sup>1</sup>	Sepn Quadra 504 Bl B Edifício Virgo	Brasília - DF	RU	4.594	nov/27	Tipo 1	1,8%
33	Ag. Conjunto Nacional <sup>1</sup>	Sdn Conj A Loja C-03 2 Pavimento	Brasília - DF	RU	1.207	nov/27	Tipo 1	1,4%
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%
Subtotal - DF					39.261			24,1%
35	Ag. Belo Horizonte <sup>1</sup>	R. Rio De Janeiro, 750	Belo Horizonte - MG	LC + RU	13.021	nov/27	Tipo 1	3,5%
36	CSL Belo Horizonte	R. Da Bahia, 2500	Belo Horizonte - MG	LC + RU	9.421	nov/27	Tipo 1	3,5%
37	Ag. Tamoios BH <sup>1</sup>	R. Tamoios, 731	Belo Horizonte - MG	LC + RU	10.729	nov/27	Tipo 2	2,7%
38	Ag. Carijos	R. Espirito Santo, 571	Belo Horizonte - MG	LC + RU	4.391	nov/22	-	0,0%
39	Ag. Uberlandia	Av. Afonso Pena, 745	Uberlândia - MG	RU	6.241	nov/27	Tipo 1	1,1%
Subtotal - MG					43.803			10,7%
40	Ag. Zona Sul	Av. N. Sra. Copacabana, 594	Rio De Janeiro - RJ	RU	2.062	nov/27	Tipo 1	2,4%
41	Ag. Leblon	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.373	nov/27	Tipo 1	1,6%
42	Ag. Cinelandia <sup>1</sup>	Av. 13 De Maio, 13	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.834	nov/27	Tipo 1	1,2%
43	Ag. Tijuca	R. Conde Bonfim, 369-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.292	nov/27	Tipo 1	0,9%
44	Ag. Jacarepagua	Av. Geremário Dantas, 78	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.301	nov/27	Tipo 1	0,5%
45	Ag. Campos Goytacazes	Pç. Das 4 Jornadas, 11	Campos Dos Goytacazes - RJ	LC + RU	5.241	nov/27	Tipo 1	1,8%
46	Ag. Niteroi (RJ) <sup>1</sup>	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347	Niterói - RJ	RU	4.431	nov/27	Tipo 1	1,3%
47	Ag. Duque De Caxias	Av. Pres. Kennedy, 1461	Duque De Caxias - RJ	RU	2.384	nov/27	Tipo 1	0,6%
Subtotal - RJ					19.918			10,3%
48	CSL Curitiba <sup>1</sup>	Pç. Tiradentes, 410	Curitiba - PR	LC + RU	12.260	nov/27	Tipo 2	3,8%
49	Ag. Maringá	Av. Duque De Caxias, 448	Maringá - PR	LC + RU	6.497	nov/27	Tipo 1	1,0%
50	Ag. Ponta Grossa	R. Augusto Ribas, 555	Ponta Grossa - PR	RU	6.818	nov/27	Tipo 1	0,7%
51	Ag. Toledo <sup>1</sup>	R. 7 De Setembro, 1209	Toledo - PR	RU	3.450	nov/27	Tipo 1	0,5%
Subtotal - PR					29.025			6,0%

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

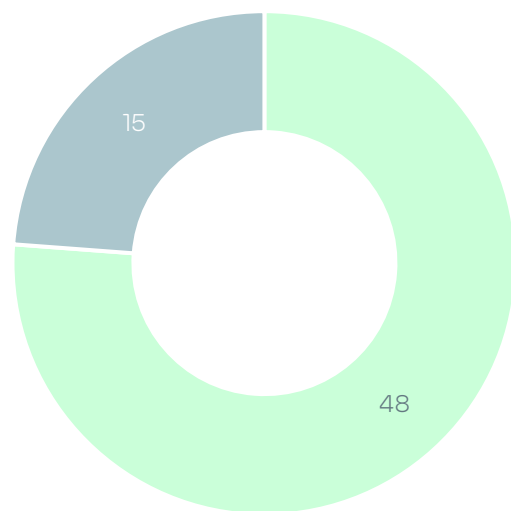
# Portfólio

#	Imóvel	Endereço	Cidade	Tipo de Imóvel	ABL (m²)	Final do Contrato	Tipo do Contrato	% Receita
52	CSL Brasília	Av. Goiás, 980 - Qd.14	Goiânia - GO	LC + RU	8.070	nov/27	Tipo 1	2,4%
Subtotal - GO					8.070			2,4%
53	Ag. Florianópolis	Pç. XV De Novembro, 321	Florianópolis - SC	LC + RU	5.277	nov/27	Tipo 1	1,5%
54	Ag. Pç. Xv Novembro/Besc	Pç. XV De Novembro, 329	Florianópolis - SC	RU	3.105	nov/27	Tipo 1	0,9%
Subtotal - SC					8.382			2,4%
55	Super Var e Gov RS	R. Honorio Silveira Dias, 1830	Porto Alegre - RS	LC	3.797	nov/27	Tipo 1	0,9%
56	Ag. Caxias Sul	R. Marques Do Herval, 1354, Edifício Satélite	Caxias Do Sul - RS	RU	5.149	nov/27	Tipo 1	0,8%
57	Ag. Passo Fundo <sup>1</sup>	R. Bento Gonçalves, 516	Passo Fundo - RS	LC + RU	3.886	nov/27	Tipo 1	0,6%
Subtotal - RS					12.832			2,3%
58	Ag. Belém - Centro	Av. Pres. Vargas, 248	Belém - PA	LC + RU	8.132	nov/27	Tipo 2	2,1%
Subtotal - PA					8.132			2,1%
59	Ag. Manaus	R. Guilherme Moreira, 315	Manaus - AM	LC + RU	7.034	nov/27	Tipo 1	2,0%
Subtotal - AM					7.034			2,0%
60	Ag. Afonso Pena	Av. Afonso Pena, 2202	Campo Grande - MS	LC + RU	5.928	nov/27	Tipo 1	1,6%
Subtotal - MS					5.928			1,6%
61	Ag. Aldeota <sup>1</sup>	Av. Santos Dumont, 2889	Fortaleza - CE	LC + RU	3.306	nov/27	Tipo 1	1,4%
Subtotal - CE					3.306			1,4%
62	Ag. General Valadão	Pç. General Valadao, 377	Aracaju - SE	LC + RU	4.541	nov/27	Tipo 1	1,2%
Subtotal - SE					4.541			1,2%
63	Super Var e Gov MT	R. Felinto Muller, 2104/ Pres. José Linhares, 50	Cuiabá - MT	LC	871	nov/27	Tipo 1	0,2%
Subtotal - MT					871			0,2%
Total					311.789			100%

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

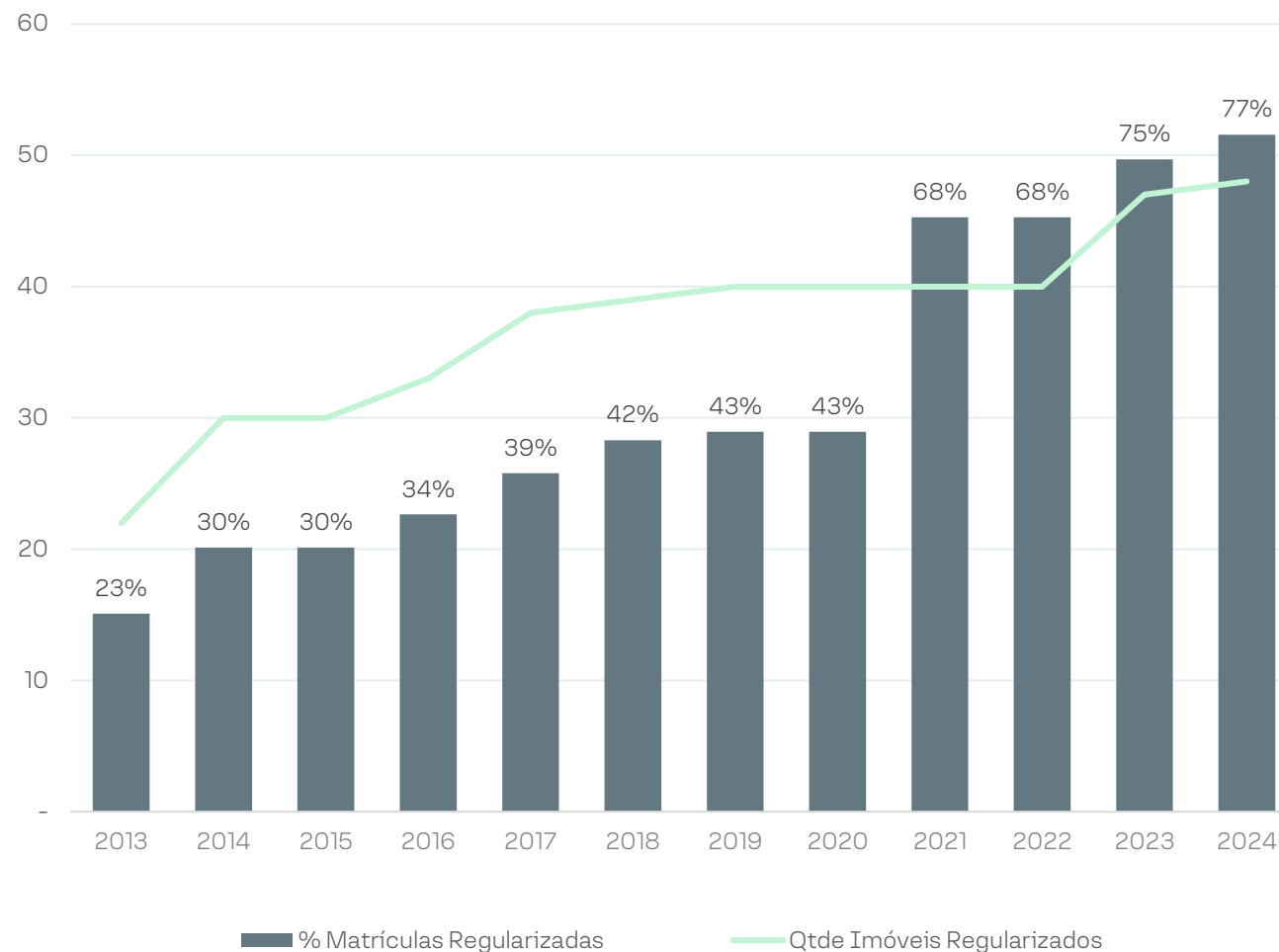
# Regularização de Matrículas

Dos 63 imóveis que o fundo possui, 48 possuem a matrícula regularizada e estão averbadas no nome do Fundo. O time de gestão se mantém empenhado no processo de regularização das demais matrículas dos 15 imóveis restantes, porém a transferência da propriedade fiduciária é um processo que depende de terceiros com diferentes fluxos processuais.



■ Regularizados ■ Em Regularização

### Regularizações ao Longo do Tempo



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

B3  
[www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)

CVM  
[cvmweb.cvm.gov.br](http://cvmweb.cvm.gov.br)

### Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV 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.

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](http://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.

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](mailto:sac@bv.com.br). Ouvidoria: 0800 707 0083, de 2ª a 6ª feira, das 9 às 18 horas

RATING S&P:  
**AMP-1**

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL