

# TIVIO Renda Imobiliária (TVRI11)

Fundo de Investimento Imobiliário

Relatório Gerencial  
Novembro 2024

TIVIO  
CAPITAL



# 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@tivio.com

Site  
tvri11.tivio.com

**TIVIO**  
CAPITAL



# Principais Indicadores

## Rendimentos

Rendimento por Cota

R\$ 0,98

Dividend Yield Mensal

1,09%

Dividend Yield Anualizado

13,07%

## Valuation

Cota Fechamento

R\$ 90,00

Cota Patrimonial

R\$ 101,39

Valor de Mercado

R\$ 1,43 bi

Valor Patrimonial

R\$ 1,61 bi

P/VP

0,89

Valor Patrimonial médio dos último 12 meses

R\$ 1,60 bi

## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

R\$ 1,21 MM

Número de Negócios no Mês

37.830

Número de Cotistas

68.471

## Portfólio

Ativos

61

Área Bruta Locável (m<sup>2</sup>)

306.483

Vacância Física

3,0%

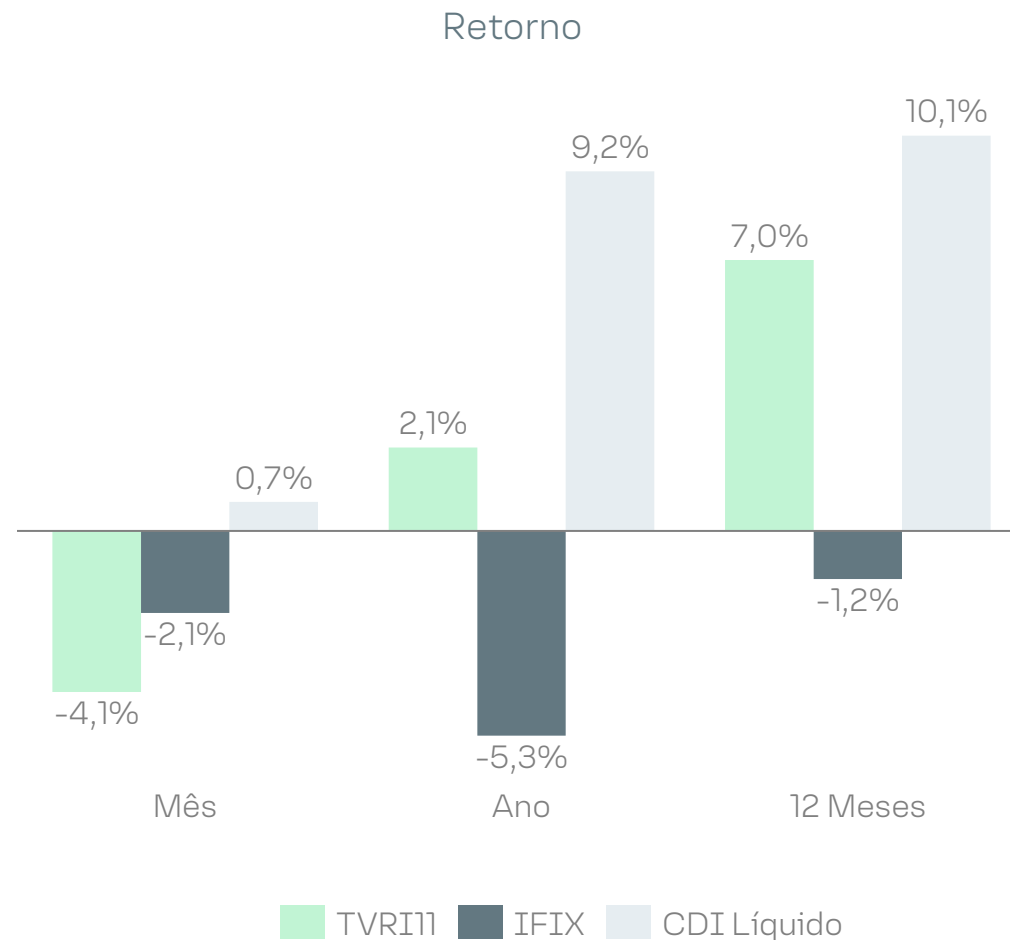
# Comentário do Gestor

Em novembro, o resultado caixa do Fundo foi de R\$ 0,94 por cota, enquanto a distribuição se manteve em R\$ 0,98 por cota, equivalente a uma distribuição de 104,5%. Esse valor inclui além dos rendimentos recorrentes, parte do resultado extraordinário da venda de ativos e reflete a estratégia da Gestão de linearizar e manter a previsibilidade dos rendimentos ao longo do semestre.

No dia 14 de outubro foi convocado uma [Assembleia Geral de Cotistas](#) para deliberar sobre os seguintes temas: **Modernização do Regulamento e Adaptação a RCVM 175, Nova Estratégia e Política de Investimentos e Reequilíbrio dos incentivos**. O prazo para o envio da manifestação de voto da consulta formal foi prorrogado até às **10h do dia 13 de dezembro de 2024**. Ainda, conforme [comunicado](#) divulgado também no dia 12 de novembro de 2024, a Gestora do Fundo assume o compromisso de, para fins do Capital Autorizado, **apenas recomendar emissões de novas cotas em valor igual ou acima do valor patrimonial** das cotas do Fundo.

Todas essas alterações refletem os principais objetivos para a estratégia futura do fundo, como crescimento e aumento de liquidez, diversificação do portfólio, aumento de ganhos com vendas de ativos e maximização de valor nas negociações de aluguel.

A gestão continua atuando de forma ativa nas negociações de vendas, renovação do portfólio e na regularização de matrículas pendentes.



Fonte: Quantum Axis

O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

## Listamos abaixo as matérias submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo sugeridas pela Tivio Capital na Consulta Formal

É [recomendada a leitura](#) das matérias na integra, conforme documentação publicada pela Tivio Capital.

### 1. Modernização do Regulamento e Adaptação a RCVM 175

- Adequações da RCVM 175 para:  
(i) incluir a descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais; (ii) instituir a responsabilidade limitada dos cotistas; (iii) incluir a previsão do regime de insolvência; (iv) formalizar a constituição da classe única de cotas do Fundo; e (v) incluir a possibilidade de recompra de cotas.

### 2. Nova Estratégia e Política de Investimentos

- Alteração da definição de "Ativo Alvo" e atualização do objetivo do Fundo e da política de investimento.
- Inclusão de previsão sobre capital autorizado no valor de R\$ 10 bi.
- Aprovação da aquisição de ativos (cotas de FII, CRI e ativos financeiros) em situação de potencial conflito de interesses que atendam a determinados critérios de elegibilidade.

### 3. Reequilíbrio dos Incentivos

- Segregação entre as taxas de Gestão e Administração que passam a corresponder a (i) Taxa de Administração de 0,10% a.a. com mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024 e (ii) Taxa de Gestão sendo majorada para 0,50% a.a. (iii) O Custo total passa de 0,277% a.a. para 0,60% a.a.
- Inclusão da Taxa de Performance para maior alinhamento de interesses e incentivar a reciclagem de ativos.
- **Durante os primeiros 18 meses após a conclusão da consulta formal, a nova proposta da taxa de gestão, administração e performance só será aplicada caso a distribuição de rendimentos por cota seja igual ou superior a R\$ 1,02/ cota por mês.**

# Gestão Ativa

Desde o início da gestão ativa, em novembro de 2023, foram vendidos três ativos totalizando R\$ 87M de caixa, representando R\$ 2,05 por cota de resultado extraordinário. A gestão continua focada na diversificação do portfólio por meio da reciclagem de ativos. Atualmente, duas novas negociações estão em fase avançada.

3

Vendas

R\$32,6MM

Lucro Gerado

R\$2,05

Lucro Gerado por Cota

43%

Acima da Patrimonial

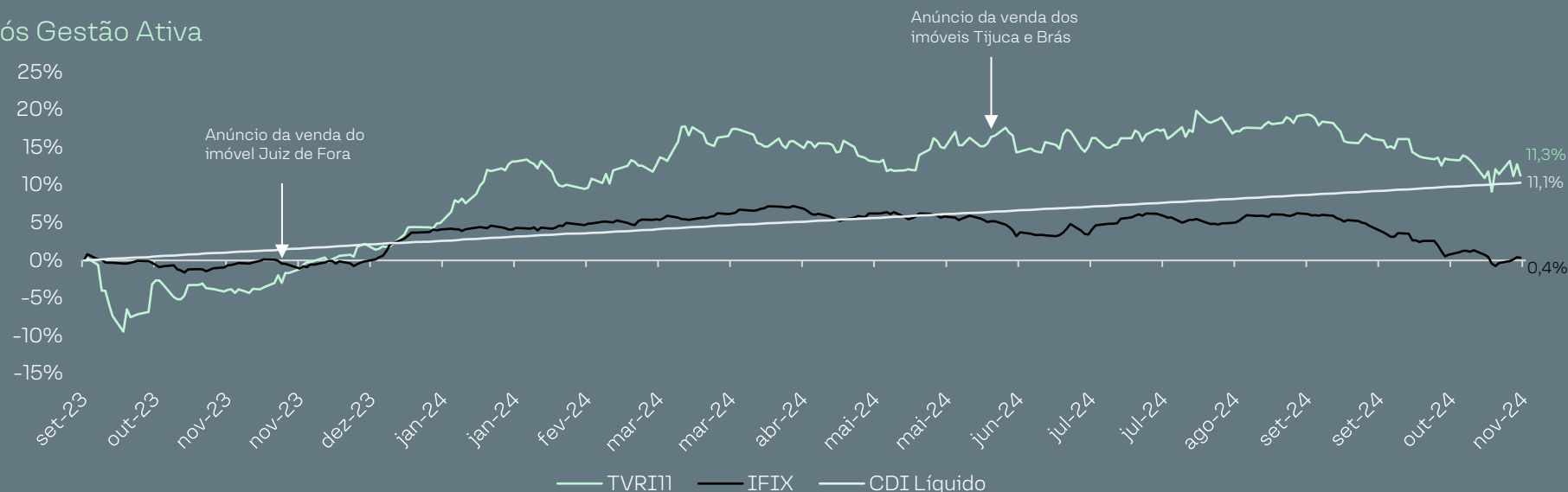
57%

Acima de Custo

## Resumo das Negociações Concluídas

Imóvel	Mês do Anúncio	% Acima da Patrimonial	% Acima do Custo	Lucro Gerado por Cota	Lucro a Receber por Cota	Mês da Última Parcela	Link para Fato Relevante
Ag. Juiz de Fora	nov/23	59%	82%	R\$ 1,58 <sup>1</sup>	R\$ 1,10 <sup>1</sup>	jul/26	<a href="#">Link</a>
Ag. Brás	jun/24	35%	18%	R\$ 0,15	R\$ 0,12	jun/26	<a href="#">Link</a>
Ag. Tijuca	jun/24	14%	44%	R\$ 0,32	R\$ 0,25	jul/27	<a href="#">Link</a>
Total	-	43%	57%	R\$ 2,05	R\$ 1,47	-	-

## Pós Gestão Ativa



<sup>1</sup> Valores corrigidos pelo IPCA desde jan/24 até a data-base do presente relatório.

# Gestão Ativa

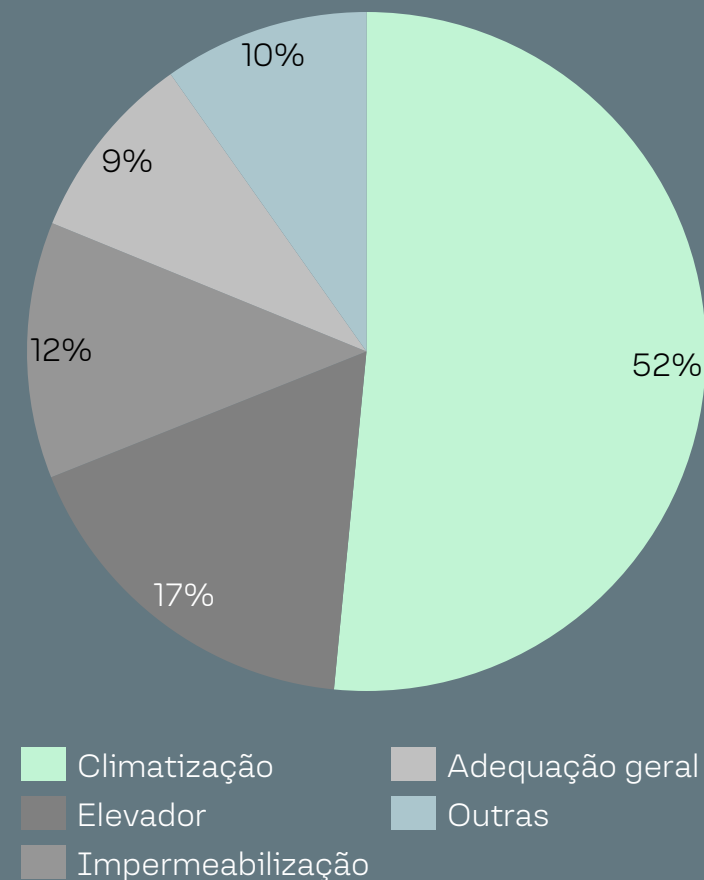
## Modernização do Ativos do Portifólio

Considerando a idade dos ativos do portfólio e as necessidades identificadas pelos locatários e usuários, a gestão tem realizado investimentos focados na modernização.

Desde o início do ano, foram contratados R\$ 44 milhões em benfeitorias para os imóveis, dos quais R\$ 21 milhões já foram pagos, restando um saldo de aproximadamente R\$ 23 milhões para as obras contratadas a serem desembolsadas até março de 2026. Em novembro, o fundo possuía R\$50 milhões em caixa.

Os principais investimentos foram direcionados para a atualização dos sistemas de climatização obsoletos, modernização dos elevadores, obras de impermeabilização e recuperação de fachadas. Ao todo, 29 imóveis, representando 63% da área do portfólio, estão em processo de modernização.

Tipos de Obra



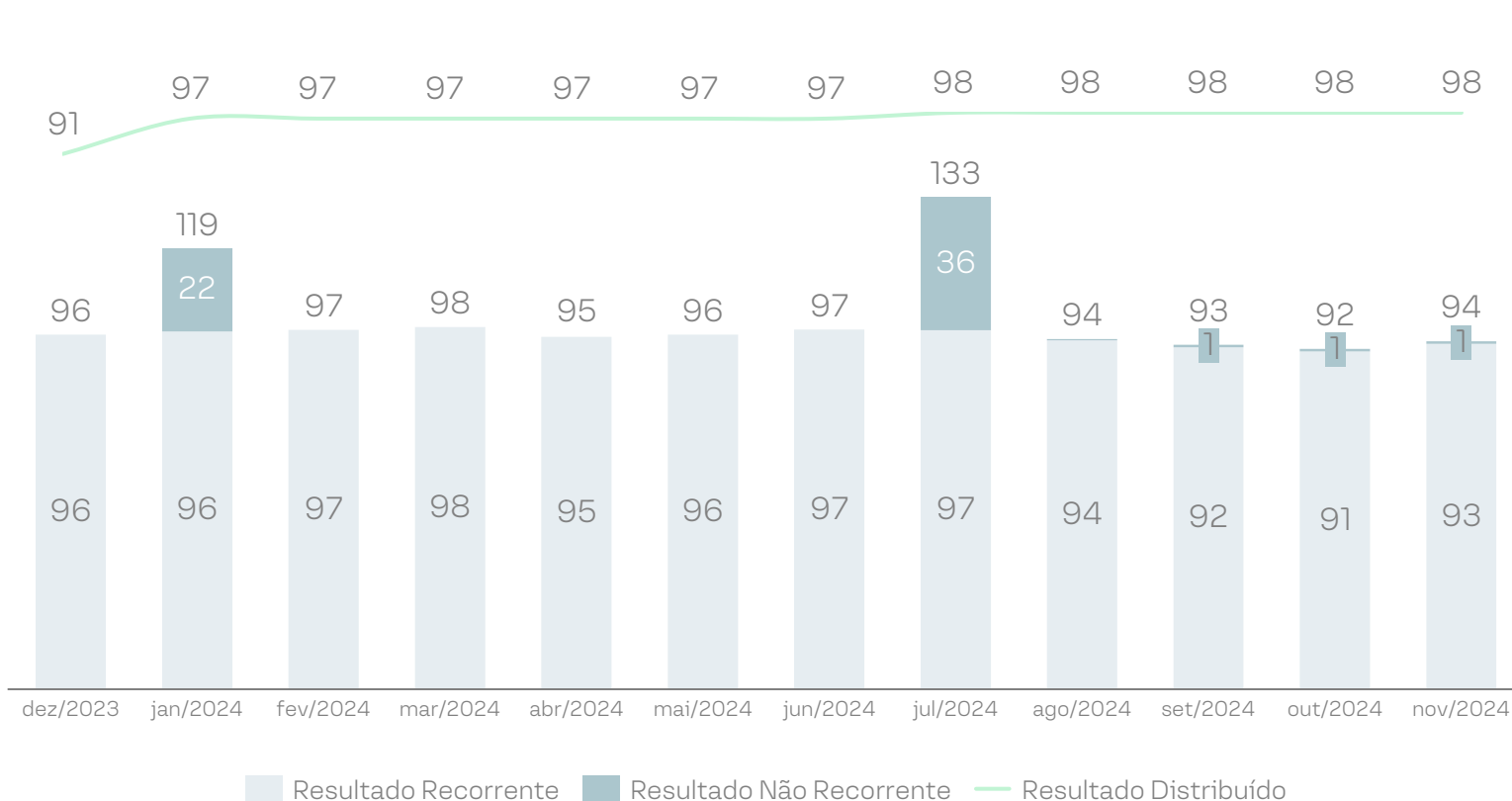
# DRE Gerencial

	jan-24	fev-24	mar-24	abr-24	mai-24	jun-24	jul-24	ago-24	set-24	out-24	nov-24	1S24	2S24	2024
<b>Total de Receitas</b>	16.371.667	16.132.984	16.117.837	16.069.745	16.123.218	16.070.753	16.127.589	15.889.274	15.789.322	15.898.525	15.637.988	96.886.203	79.342.698	176.228.901
Aluguel de Imóveis	15.902.942	15.771.926	15.612.834	15.612.834	15.612.834	15.612.834	15.612.834	15.394.518	15.368.716	15.422.592	15.422.592	94.126.205	77.221.254	171.347.459
Receita Financeira	468.725	361.058	505.002	456.911	510.383	457.918	514.755	494.756	420.606	475.932	215.396	2.759.998	2.121.444	4.881.442
<b>Despesas Total</b>	<b>(1.023.506)</b>	<b>(712.361)</b>	<b>(575.803)</b>	<b>(959.316)</b>	<b>(906.730)</b>	<b>(636.934)</b>	<b>(727.503)</b>	<b>(919.803)</b>	<b>(1.121.562)</b>	<b>(1.407.420)</b>	<b>(818.350)</b>	<b>(4.814.650)</b>	<b>(4.994.637)</b>	<b>(9.809.288)</b>
Despesas Imobiliárias	(218.329)	(275.274)	(134.684)	(372.708)	(341.554)	(200.081)	(308.209)	(366.087)	(611.664)	(894.204)	(262.640)	(1.542.631)	(2.442.804)	(3.985.435)
Despesas Operacionais	(440.583)	(30.134)	(85.199)	(195.862)	(88.123)	(43.134)	(45.203)	(126.755)	(99.303)	(126.678)	(152.559)	(883.035)	(550.498)	(1.433.533)
Taxa de Administração	(364.594)	(406.953)	(355.920)	(390.746)	(477.053)	(393.719)	(374.090)	(426.961)	(410.595)	(386.538)	(403.150)	(2.388.984)	(2.001.335)	(4.390.319)
<b>Resultado Recorrente</b>	<b>15.348.161</b>	<b>15.420.623</b>	<b>15.542.034</b>	<b>15.110.429</b>	<b>15.216.488</b>	<b>15.433.819</b>	<b>15.400.086</b>	<b>14.969.471</b>	<b>14.667.760</b>	<b>14.491.105</b>	<b>14.819.638</b>	<b>92.071.553</b>	<b>74.348.061</b>	<b>166.419.614</b>
<i>Resultado Recorrente por Cota</i>	<i>0,96</i>	<i>0,97</i>	<i>0,98</i>	<i>0,95</i>	<i>0,96</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,94</i>	<i>0,92</i>	<i>0,91</i>	<i>0,93</i>	<i>5,78</i>	<i>4,67</i>	<i>10,45</i>
<b>Resultado Não Recorrente<sup>1</sup></b>	<b>3.575.134</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5.725.327</b>	<b>58.203</b>	<b>112.733</b>	<b>112.733</b>	<b>112.733</b>	<b>3.575.134</b>	<b>6.121.730</b>	<b>9.696.863</b>
<i>Resultado Não Recorrente por Cota</i>	<i>0,22</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,00</i>	<i>0,36</i>	<i>0,00</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>0,01</i>	<i>0,22</i>	<i>0,38</i>	<i>0,61</i>
<b>Resultado Total</b>	<b>18.923.295</b>	<b>15.420.623</b>	<b>15.542.034</b>	<b>15.110.429</b>	<b>15.216.488</b>	<b>15.433.819</b>	<b>21.125.413</b>	<b>15.027.674</b>	<b>14.780.493</b>	<b>14.603.838</b>	<b>14.932.372</b>	<b>95.646.687</b>	<b>80.469.790</b>	<b>176.116.477</b>
<i>Resultado Não Recorrente por Cota</i>	<i>1,19</i>	<i>0,97</i>	<i>0,98</i>	<i>0,95</i>	<i>0,96</i>	<i>0,97</i>	<i>1,33</i>	<i>0,94</i>	<i>0,93</i>	<i>0,92</i>	<i>0,94</i>	<i>6,01</i>	<i>5,05</i>	<i>11,06</i>
<b>Rendimentos</b>	<b>15.430.531</b>	<b>15.430.535</b>	<b>15.430.691</b>	<b>15.430.778</b>	<b>15.430.665</b>	<b>15.430.590</b>	<b>15.589.762</b>	<b>15.589.762</b>	<b>15.601.396</b>	<b>15.589.517</b>	<b>15.601.396</b>	<b>92.583.790</b>	<b>77.971.834</b>	<b>170.555.624</b>
<i>Rendimento por Cota</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,97</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>0,98</i>	<i>5,82</i>	<i>4,90</i>	<i>10,71</i>
Proporção Distribuída	81,5%	100,1%	99,3%	102,1%	101,4%	100,0%	73,8%	103,7%	105,6%	106,7%	104,5%	96,8%	96,9%	96,8%
Investimentos / Benfeitorias <sup>2</sup>	(632.372)	(610.322)	(574.402)	(549.181)	(1.453.402)	(2.372.857)	(5.203.877)	(4.273.397)	(2.786.768)	(1.646.382)	(5.939.194)	(6.192.537)	(19.849.618)	(26.042.155)

<sup>1</sup>Resultado das operações de vendas de imóveis, 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; <sup>3</sup>Caixa para reinvestimento proveniente da venda de ativos.

# Composição do Resultado

Histórico de Distribuição de Rendimentos (valores em R\$ centavos)

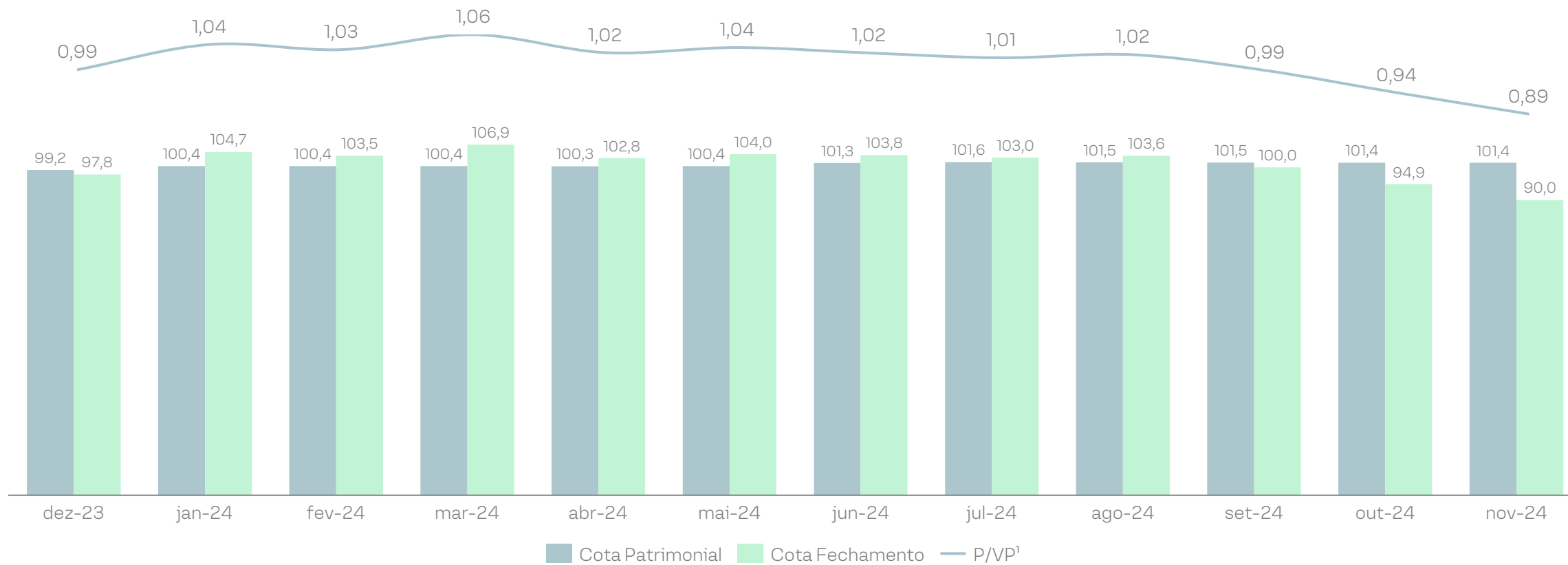


- A Gestão buscou manter uma distribuição linear durante o ano de 2024.
- Até o mês de novembro, a gestão distribuiu 97% do resultado gerado, restando um saldo de R\$ 0,34 não distribuído.

Período	Resultado Total (R\$)	Resultado Distribuído (R\$)	Saldo de Resultado não Distribuído (R\$)
jan/24 - Nov/24	11,06	10,72	0,34

# Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial

- Em novembro, existe um desconto de cerca de 11% para a cota patrimonial.



1

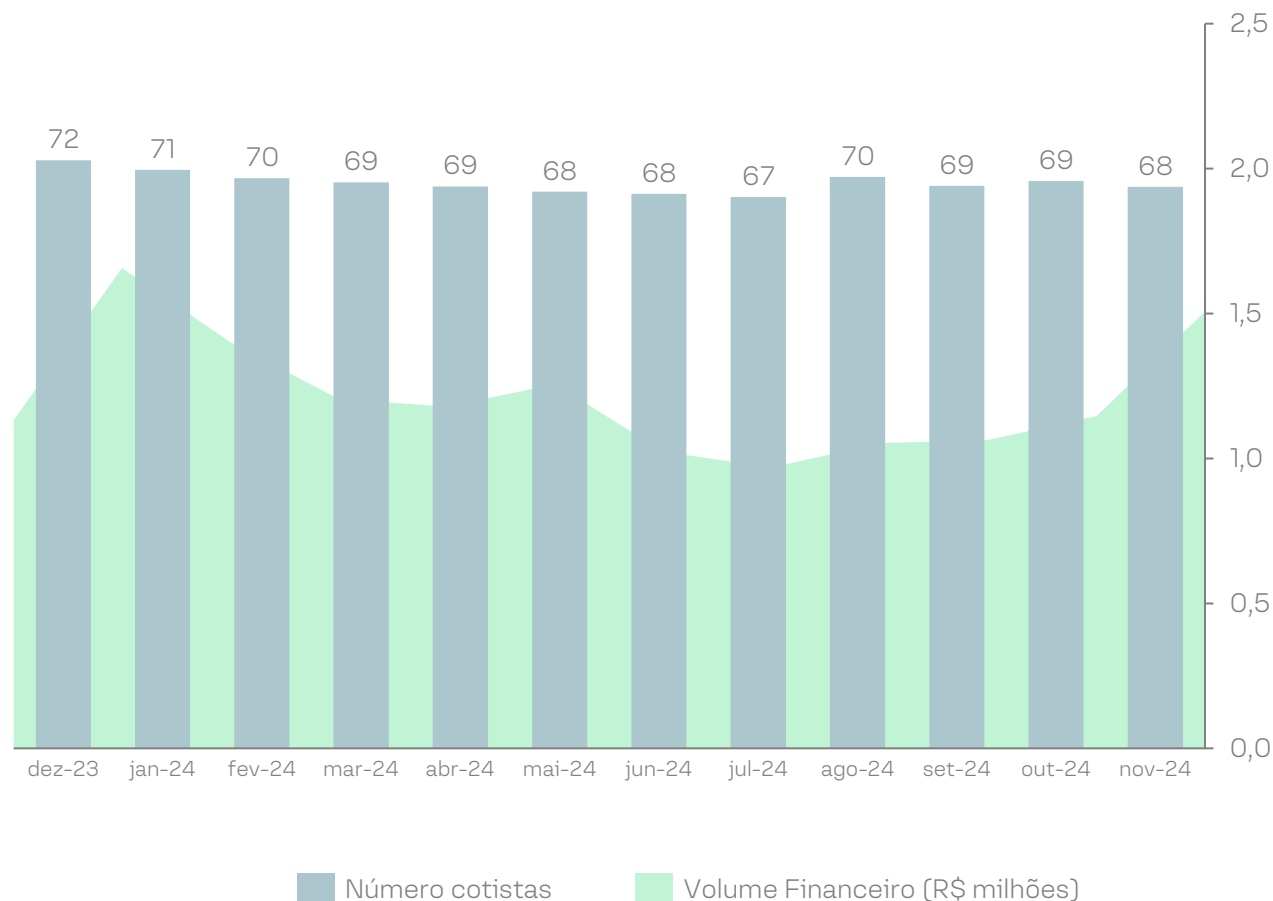
¹ P/VP = valor da cota de mercado dividido pelo valor da cota patrimonial  
Fonte: Quantum Axis

# Mercado Secundário

Quantidade de Cotistas e movimentação secundário

O Fundo encerrou o mês com 68.471 cotistas, queda de 1,0% comparado ao mês anterior e uma redução de 5,0% com relação ao mesmo período do ano passado.

Já o volume médio negociado por dia no mercado secundário durante o mês foi de R\$ 1,51 milhões, aumento de 31% em relação ao mês anterior e de 38% quando comparados com o mesmo período do ano passado.



# Rentabilidade

	Mês	Ano	12 Meses	Desde o Início
TVRI11	-4,1%	2,1%	7,0%	188,4%
IFIX	-2,1%	-5,3%	-1,2%	104,3%
CDI Líquido	0,7%	9,2%	10,1%	159,7%



# Spread: Dividend Yield vs IMA-B 5+

Em novembro, o *dividend yield* anualizado do fundo está em 13,07% a.a, resultando em um spread sobre o IMA-B 5+ de 6,19%. Em comparação com a média observada nos últimos 3 anos de 5,98%, o spread está aproximadamente 21 bps acima da média.

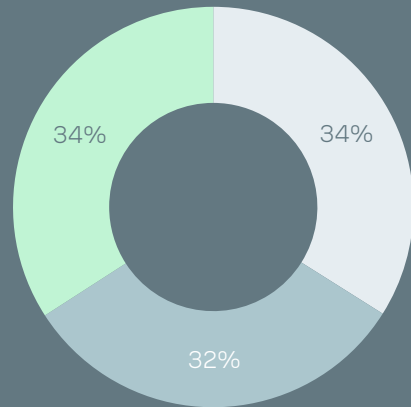
O IMA-B 5+ é uma carteira teórica formada por títulos públicos indexados à inflação, medida pelo IPCA, com vencimento igual ou superior a 5 anos, sendo um benchmark apropriado para FIIs de Renda.

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.



# Portfólio

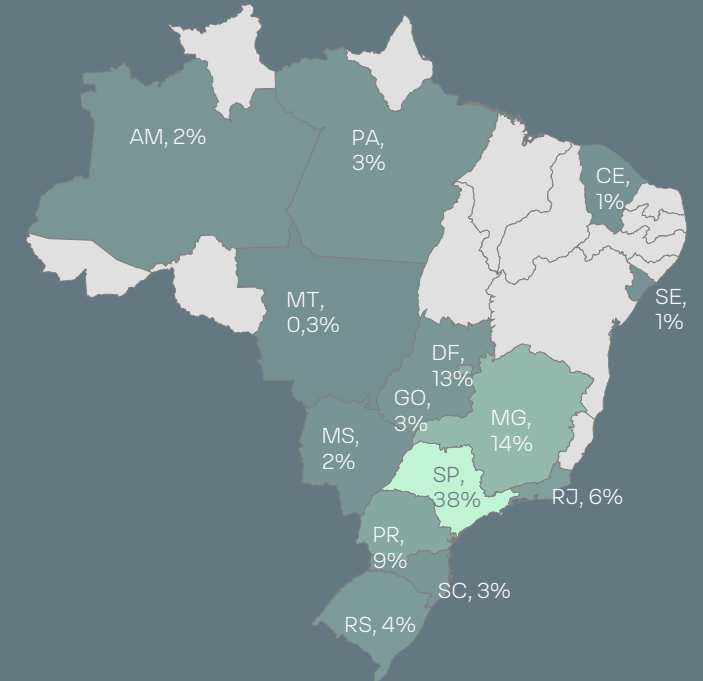
61 imóveis  
306.483 m<sup>2</sup> de ABL  
14 estados



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



Distribuição da ABL por Estado



Da plataforma Bing  
© Microsoft, OpenStreetMap



# 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	

Até o 36º mês: devolução integral

Devolução de Desconto

A partir do 37º mês: devolução proporcional desconsiderando os primeiro 36 meses do contrato

# 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	7,8%
2	Ed. Cacex	R. São Bento, 483	São Paulo - SP	LC	7.106	nov/27	Tipo 2	2,4%
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	1,2%
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. Paraíso	Av. Bernardino De Campos,250	São Paulo - SP	RU	1.455	nov/27	Tipo 1	0,9%
9	Ag. Bairro Bom Retiro	R. Julio Conceição, 438	São Paulo - SP	RU	2.662	nov/27	Tipo 1	0,8%
10	Ag. Praça Da Arvore	Av. Jabaquara, 424	São Paulo - SP	RU	1.506	nov/27	Tipo 1	0,8%
11	Ag. Brooklin Paulista	R. Joaquim Nabuco, 246	São Paulo - SP	RU	1.843	nov/27	Tipo 1	0,8%
12	Ag. Santana	R. Voluntários Da Pátria, 1769	São Paulo - SP	RU	1.785	nov/27	Tipo 1	0,8%
13	Ag. Ana Rosa	R. Domingos De Moraes, 438	São Paulo - SP	RU	1.527	nov/27	Tipo 1	0,7%
14	Ag. Vila Carrao	Av. Conselheiro Carrão, 2411	São Paulo - SP	RU	2.483	nov/27	Tipo 1	0,6%
15	Ag. Penha Franca	Av. Penha De França, 549	São Paulo - SP	RU	1.534	nov/27	Tipo 1	0,6%
16	Ag. Freguesia Do Ó	Av. Santa Marina, 2618	São Paulo - SP	RU	2.259	nov/27	Tipo 1	0,6%
17	Ag. Casa Verde	R. Barore, 284	São Paulo - SP	RU	2.060	nov/27	Tipo 1	0,5%
18	Ag. Ipiranga-SP	R. Bom Pastor, 153/169	São Paulo - SP	LC + RU	6.540	nov/27	Tipo 1	0,3%
19	Ag. Bonfim	Av. Gov. Pedro De Toledo, 1099	Campinas - SP	LC + RU	5.295	nov/27	Tipo 1	1,3%
20	Ag. Campinas	R. Dr. Costa Aguiar, 626	Campinas - SP	RU	3.999	nov/27	Tipo 1	1,1%
21	Ag. Centro - Sorocaba	R. Xv De Novembro, 191	Sorocaba - SP	LC + RU	5.337	nov/27	Tipo 1	0,8%
22	Ag. Catedral-Sorocaba	R. Xv De Novembro, 63/67	Sorocaba - SP	RU	2.089	nov/27	Tipo 1	0,3%
23	Pso Piracicaba	Pç. José Bonifacio, 945	Piracicaba - SP	RU	4.476	nov/27	Tipo 1	1,0%
24	Ag. Sao Jose Dos Campos	R. Dr. Nelson D'Avila,149 - Centro	São José Dos Campos - SP	RU	4.813	nov/27	Tipo 1	1,0%
25	Ag. Aracatuba	Pç. Rui Barbosa, 322	Aracatuba - SP	LC + RU	4.876	nov/27	Tipo 1	0,9%
26	Ag. Pc.Rui Barbosa	Pç. Rui Barbosa, 1-55 /R.Ant. Alves, 9-38	Bauru - SP	LC + RU	3.043	nov/27	Tipo 1	0,8%
27	São Caetano Do Sul <sup>1</sup>	Pç. Cardeal Arcoverde, 52	São Caetano Do Sul - SP	RU	3.733	nov/27	Tipo 1	0,7%
28	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%
29	Ag. Ribeirão Preto SP	R. Duque De Caxias, 725	Ribeirão Preto - SP	LC + RU	3.251	nov/27	Tipo 1	0,5%
Subtotal - SP					116.672			32,9%

<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
30	Ed. Sede III	Qd. 1, Bl.G, Lt. 32	Brasília - DF	LC	31.702	nov/27	Tipo 1	20,5%
31	Ag. Asa Norte 504	Sepn Quadra 504 Bl B Edifício Virgo	Brasília - DF	RU	4.594	nov/27	Tipo 1	1,8%
32	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%
33	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			24,4%
34	Ag. Belo Horizonte <sup>1</sup>	R. Rio De Janeiro, 750	Belo Horizonte - MG	LC + RU	13.021	nov/27	Tipo 1	3,5%
35	CSL Belo Horizonte	R. Da Bahia, 2500	Belo Horizonte - MG	LC + RU	9.421	nov/27	Tipo 1	3,5%
36	Ag. Tamoios <sup>1</sup>	R. Tamoios, 731	Belo Horizonte - MG	LC + RU	10.729	nov/27	Tipo 2	2,9%
37	Ag. Uberlandia	Av. Afonso Pena, 745	Uberlândia - MG	RU	6.241	nov/27	Tipo 1	1,1%
38	Ag. Carijos	R. Espirito Santo, 571	Belo Horizonte - MG	LC + RU	4.391	nov/22	-	-
Subtotal - MG					43.803			11,0%
39	Ag. Zona Sul	Av. N. Sra. Copacabana, 594	Rio De Janeiro - RJ	RU	2.062	nov/27	Tipo 1	2,4%
40	Ag. Campos Goytacazes	Pç. Das 4 Jornadas, 11	Campos Dos Goytacazes - RJ	LC + RU	5.241	nov/27	Tipo 1	1,8%
41	Ag. Leblon	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.373	nov/27	Tipo 1	1,7%
42	Ag. Niteroi	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347	Niterói - RJ	RU	4.431	nov/27	Tipo 1	1,3%
43	Ag. Cinelandia <sup>1</sup>	Av. 13 De Maio, 13	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.834	nov/27	Tipo 1	1,2%
44	Ag. Duque De Caxias	Av. Pres. Kennedy, 1461	Duque De Caxias - RJ	RU	2.384	nov/27	Tipo 1	0,6%
45	Ag. Jacarepagua	Av. Geremário Dantas, 78	Rio De Janeiro - RJ	RU	1.301	nov/27	Tipo 1	0,5%
Subtotal - RJ					18.626			9,6%
46	CSL Curitiba <sup>1</sup>	Pç. Tiradentes, 410	Curitiba - PR	LC + RU	12.260	nov/27	Tipo 2	4,0%
47	Ag. Maringá	Av. Duque De Caxias, 448	Maringá - PR	LC + RU	6.497	nov/27	Tipo 1	1,0%
48	Ag. Ponta Grossa	R. Augusto Ribas, 555	Ponta Grossa - PR	RU	6.818	nov/27	Tipo 1	0,7%
49	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			6,3%

<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
50	CSL Brasília	Av. Goiás, 980 - Qd.14	Goiânia - GO	LC + RU	8.070	nov/27	Tipo 1	2,5%
Subtotal - GO					8.070			2,5%
51	Ag. Florianópolis	Pç. XV De Novembro, 321	Florianópolis - SC	LC + RU	5.277	nov/27	Tipo 1	1,5%
52	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			2,5%
53	Super Var e Gov RS	R. Honorio Silveira Dias, 1830	Porto Alegre - RS	LC	3.797	nov/27	Tipo 1	0,9%
54	Ag. Caxias Sul	R. Marques Do Herval, 1354, Edifício Satélite	Caxias Do Sul - RS	RU	5.149	nov/27	Tipo 1	0,8%
55	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%
56	Ag. Belém - Centro	Av. Pres. Vargas, 248	Belém - PA	LC + RU	8.132	nov/27	Tipo 2	2,2%
Subtotal - PA					8.132			2,2%
57	Ag. Manaus	R. Guilherme Moreira, 315	Manaus - AM	LC + RU	7.034	nov/27	Tipo 1	2,0%
Subtotal - AM					7.034			2,0%
58	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%
59	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%
60	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%
61	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%

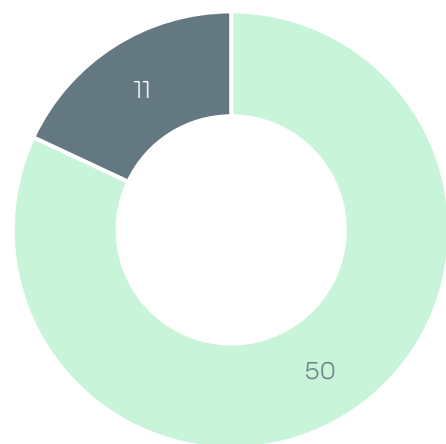
<sup>1</sup> Matrículas em processo de regularização - a transferência da propriedade fiduciária é um processo que envolve diferentes terceiros, em cada um dos cartórios de registro de imóveis do país há um determinado fluxo a ser observado. Diferentes oficiais ainda podem requerer documentos e avaliações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

# Regularização dos Imóveis

O processo de regularização de matrículas é um processo que pode ser complexo e varia de acordo com cada cartório de registro de imóvel, em muitos casos é necessário que o processo seja realizado através de vias judiciais.

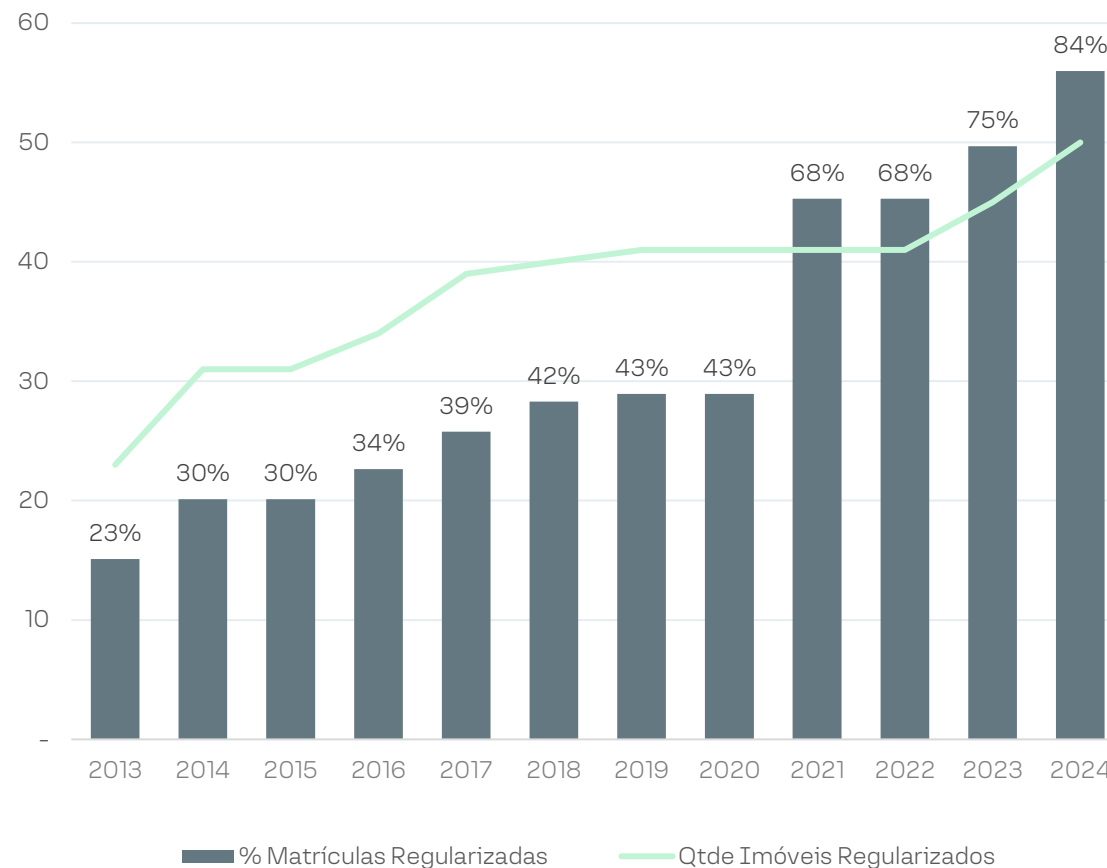
Dos 61 imóveis do Fundo, 50 possuem a matrícula regularizada e devidamente averbada em nome do Fundo. Com relação as matrículas pendentes, a Gestão conta com o apoio de escritórios especializados no assunto.

Por se tratar de imóveis adquiridos de uma instituição renomada e de boa fé, a Gestão entende que não existe risco de perda patrimonial para o Fundo.



■ Regularizados ■ Em Regularização

Regularizações ao Longo do Tempo



# 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.

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.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail [sac@bv.com.br](mailto:sac@bv.com.br). Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

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

Signatory of  
**PR** Principles for  
Responsible  
Investment



**TIVIO**  
CAPITAL