# TVRI11 Fato Relevante

TIVIO CAPITAL



## VENDA AGÊNCIA VILA CARRÃO

O TVRI11 realizou a **venda** da Agência Vila Carrão (São Paulo/SP), com **2.483 m²** de ABL, por **R$ 14,0 milhões**. O valor representa um prêmio de **21,7%** sobre o laudo de avaliação e um cap rate de **8,74%** sobre o aluguel vigente. A operação gera resultado estimado de **R$ 3,99 milhões**, equivalente a **R$ 0,234/cota**, e reforça a estratégia de reciclagem do portfólio, com foco na realização de ganhos e na alocação eficiente de capital.

| R$ 14,0 mi | +21,7% | R$ 3,99 mi | 8,74% | 2.483 m² |
|---|---|---|---|---|
| valor de venda | acima do laudo | resultado estimado<br>R$ 0,234/cota | cap rate | ABL vendida |

### ESTRUTURA DE PAGAMENTO

Total **R$ 14,0 mi**

| R$ 4,2 mi 30% | R$ 9,8 mi 70% |
|---|---|
| À vista | 18 parcelas mensais e sucessivas, corrigidas pelo IPCA |

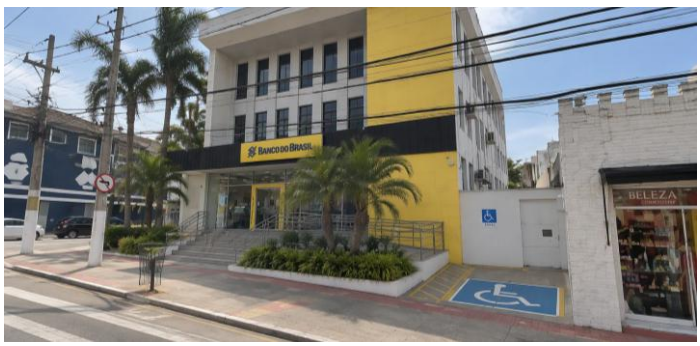
### O imóvel

| Característica | Ag. Vila Carrão |
|---|---|
| **Endereço** | Av. Conselheiro Carrão, 2411 |
| **ABL** | 2.483 m² |
| **Status** | Locado |
| **Cap rate** | 8,74% |

### Resultado da operação

| Composição | R$ |
|---|---|
| **Preço de venda** | 14.000.000,00 (R$ 5.638/m²) |
| **Resultado estimado** | 3.986.685,27 |
| **Margem s/ venda** | 28,48% |
| **Resultado por cota** | R$ 0,234 |



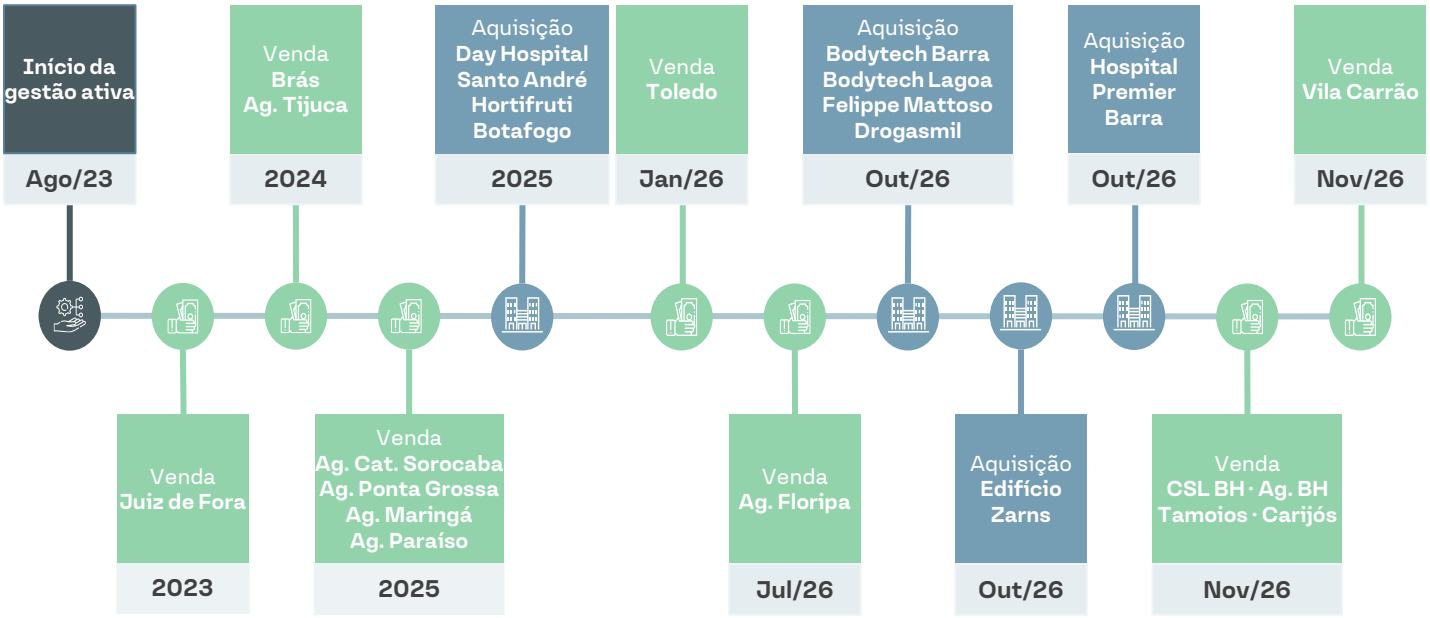




**Aviso legal:** Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta, recomendação ou solicitação de investimento. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Leia o regulamento antes de investir.




## HISTÓRICO DA GESTÃO ATIVA

● Venda ● Aquisição




Desde o início da gestão ativa, o Fundo realizou **14** vendas, totalizando **R$ 398,4 milhões**, valor equivalente a **24,9%** do patrimônio líquido, considerando os preços de venda. As vendas foram concluídas acima do valor patrimonial dos ativos e a um cap rate médio de **8,02%.**

No mesmo período, o Fundo realizou a aquisição de **8** novos ativos, totalizando **R$ 227,2 milhões**, com cap rate médio de aquisição de **10,20%**, reforçando a estratégia de reciclagem de portfólio e geração de valor para os cotistas.

### Reciclagem de portfólio: vendas x aquisições

**VENDAS**

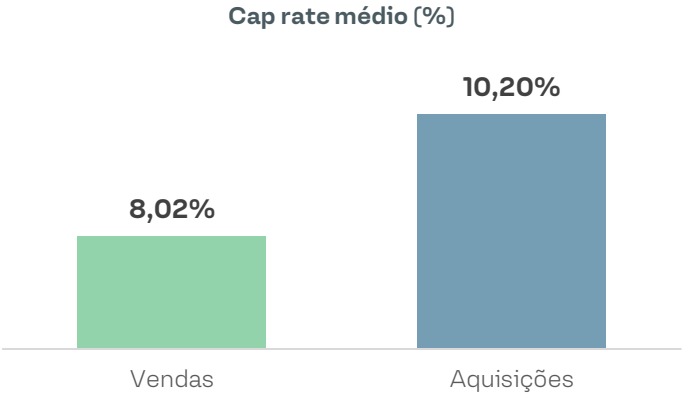
**R$ 398,4 milhões**

14 ativos | 24,9% do PL | cap rate médio 8,02%

**AQUISIÇÕES**

**R$ 227,2 milhões**

8 ativos | cap rate médio 10,20%



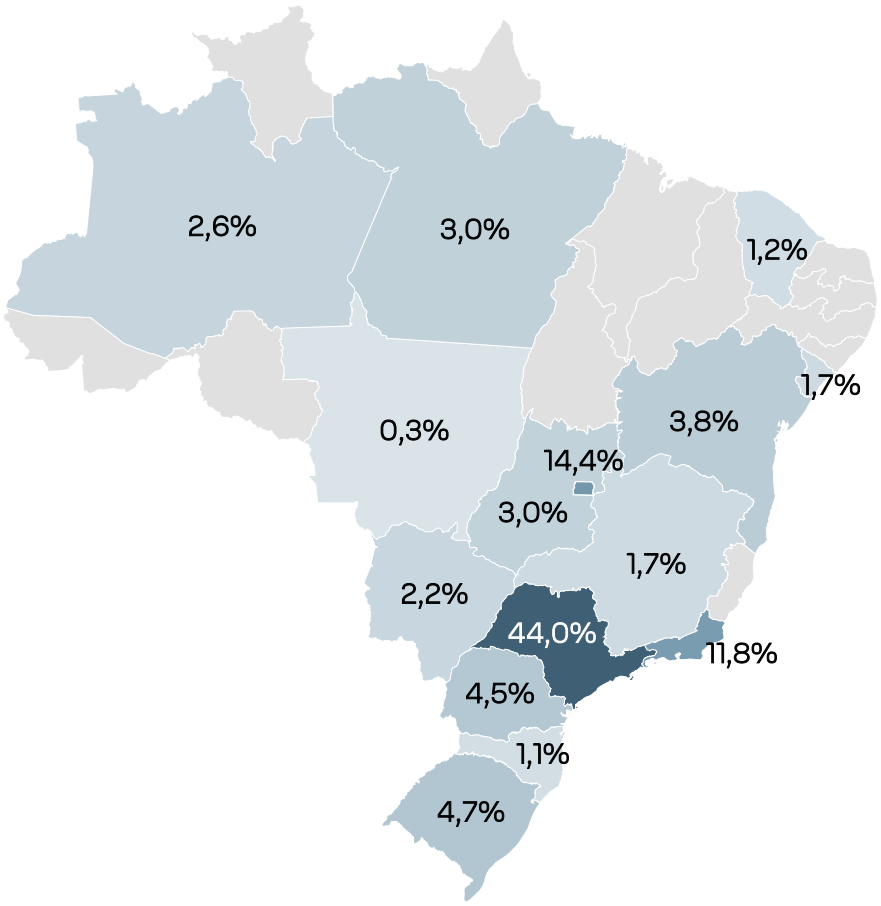

**Aviso legal:** Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta, recomendação ou solicitação de investimento. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Leia o regulamento antes de investir.




## PORTFÓLIO

| 59 | 272.514 m² | 15 |
|---|---|---|
| Imóveis | de ABL | Estados + DF |

### Distribuição de imóveis por estado (% da ABL)




**MAIORES CONCENTRAÇÕES** % da ABL

| | |
|---|---|
| São Paulo | 44,0% |
| Distrito Federal | 14,4% |
| Rio de Janeiro | 11,8% |
| Rio Grande do Sul | 4,7% |
| Paraná | 4,5% |

**5 de 5**
regiões do Brasil com presença do Fundo

**Aviso legal:** Este material tem caráter exclusivamente informativo e não constitui oferta, recomendação ou solicitação de investimento. Rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Leia o regulamento antes de investir.

# Aviso legal

MATERIAL DE DIVULGAÇÃO

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. e possui caráter meramente informativo. Não constitui oferta, recomendação ou aconselhamento de investimento.

Antes de investir, leia o regulamento, seus anexos e apêndices, bem como a lâmina de informações básicas, o formulário de informações complementares, se aplicável. Esses documentos e as informações completas sobre o fundo estão disponíveis em tivio.com/fundos.

Os investimentos envolvem riscos e podem não ser adequados aos objetivos, à situação financeira ou às necessidades individuais do investidor.

A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. integra o conglomerado prudencial liderado pelo Banco Bradesco S.A.

**SAC: 0800 704 8383**
Atendimento 24 horas

**Ouvidoria: 0800 727 9933**
Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

RATING S&P:
brAMP1
Informações disponíveis em spglobal.com

*Signatory of:*
PRI Principles for Responsible Investment

tivio.com/fundos

Leia o QR Code e acesse as redes da Tivio Capital

TIVIO CAPITAL