

Janeiro de 2026

Relatório Gerencial

# VOTS11

TIVIO Securities FII

TIVIO  
CAPITAL



# REDES TIVIO CAPITAL



[ri@tivio.com](mailto:ri@tivio.com)



[Clique aqui](#) para falar  
com o nosso RI

**TIVIO**  
CAPITAL



---

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)

Acesse o site dos  
fundos:



# Tivio Securities

## Fundo de Investimento Imobiliário

Ticker **VOTS11**

CNPJ **17.870.926/0001-30**

### Administrador

BEM DTVM LTDA.

### Gestor

TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

### Escriturador das Cotas

Banco Bradesco S.A.

### Auditor

KPMG

### Início de Negociação na B3

Jun-12

### Prazo do Fundo

Indeterminado

### Quantidade de Cotas

#### Emitidas

827.913

### Público Alvo

Investidores em geral

### Taxa de Administração e Gestão

1,00% a.a.

### Taxa de Performance

20% sobre o que exceder IMA-B + 2% a.a.

### Distribuição de Rendimentos

Mensal, com pagamento no 10º dia útil do mês

### Objetivo do fundo

O Fundo foi criado com o objetivo de proporcionar aos cotistas ganho de capital e/ou rentabilidade por meio de investimentos em ativos financeiros de origem imobiliária, como Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs), Letras de Crédito Imobiliário (LCIs), cotas de outros fundos de investimento imobiliário (FIIs), entre outros.

### Relações com Investidores

ri.asset@tivio.com.br

### Site

<https://vots11.tivio.com/>

# Principais Indicadores



## Rentabilidade

Rendimento por Cota

**R\$ 0,71**

Dividend Yield Mensal

**0,89%**

Dividend Yield Anualizado

**10,73%**

Taxa Média CRIs IPCA MtM

**10,34%**

Taxa Média CRIs CDI MtM

**1,91%**



## Valuation

Cota Fechamento

**R\$ 79,41**

Cota Patrimonial

**R\$ 93,75**

Valor de Mercado

**R\$ 65,74 MM**

Valor Patrimonial

**R\$ 77,62 MM**

P/VP

**0,85**



## Liquidez

Média Diária Volume Negociado

**R\$ 1,88 mil**

Número de Negócios no Mês

**76**

Número de Cotistas

**545**

Quantidade de Cotas

**827.913**



## Portfólio

CRI

**16**

FII

**34**

# Comentário do Gestor



Distribuição Mês

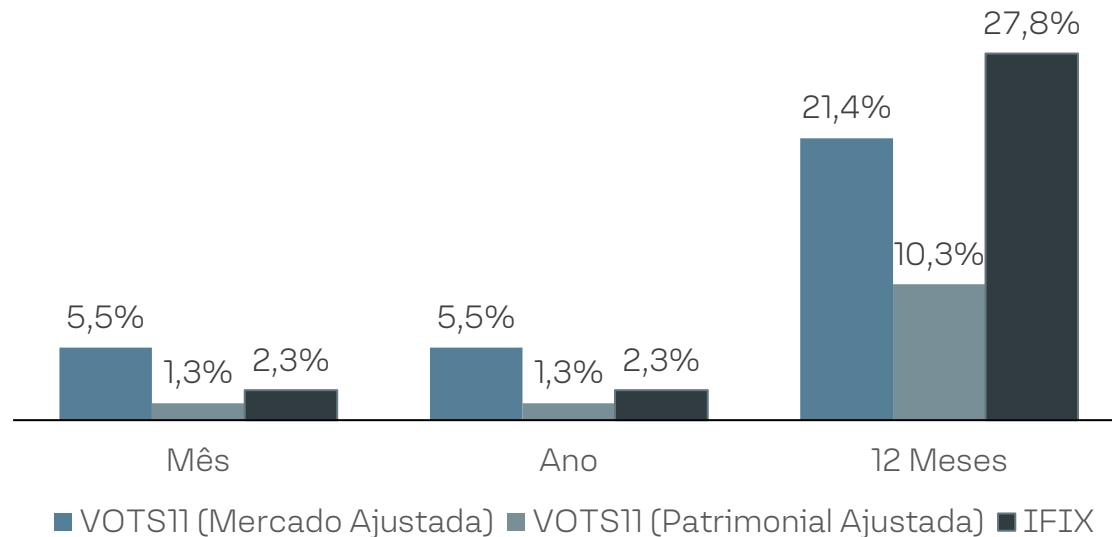
**0,71**  
/ Cota



Dividend Yield

**10,73%**  
Anualizado

## RETORNO FUNDO vs IFIX



Fonte: Economática

Em janeiro, o resultado caixa do Fundo foi de **R\$ 0,73/cota**. A distribuição foi **R\$ 0,71/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **10,73%**.

Neste mês, foi realizada a aquisição de dois novos CRIs para o portfólio, num volume total de 2,8MM:

- CRI Fibra Experts (aquisição CDI+2,99%): Trata-se de um CRI de dívida corporativa, com lastro em nota comercial emitida pela Fibra Experts, incorporadora nacional com mais de duas décadas de atuação nos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo. O CRI possui um pacote robusto de garantias, abrangendo alienação fiduciária de imóveis (LTV inferior a 75%), fundo de reserva, fundo de despesas e aval da Fibra Empreendimentos Imobiliários S/A. Ainda, conta com *covenants* no nível dos ativos e companhia
- CRI JCC Iguatemi Sênior (aquisição CDI+1,14%): O CRI é lastreado em debêntures da devedora Calila Administração e Comércio S.A. (“Calila Adm”), detentora majoritária do Shopping Iguatemi Bosque. A operação possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos dividendos do shopping Iguatemi Bosque, aval da Calila Investimentos (holding), alienação fiduciária das ações da Calila Adm e fundo de reserva.

Por fim, realizamos novamente um giro pontual na carteira de FIIs, tendo em vista oportunidades de mercado secundário. O giro acabou por representar 0,10/cota.

Em termos de desempenho, a **rentabilidade do fundo em janeiro foi de 5,5% considerando as cotas de mercado ajustadas por rendimentos**, frente a uma rentabilidade de **2,3% do IFIX** no mesmo período. A cota patrimonial, ajustada por rendimentos reinvestidos, teve um desempenho de **1,3% no mesmo período**.

# Resultado e Rentabilidade

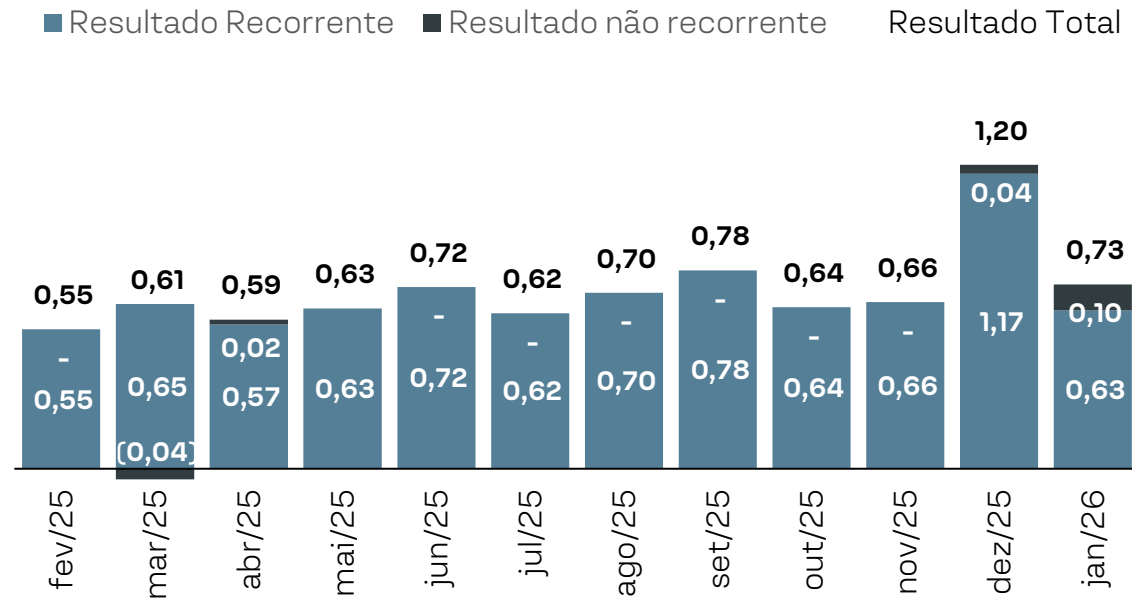
# Resultado (DRE)

	nov/25 (R\$ mil)	dez/25 (R\$ mil)	jan/26 (R\$ mil)	jan/26 (R\$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	620	1.025	591	0,71	591	7.763
Juros	303	717	259	0,31	259	4.169
Rendimentos	189	220	229	0,28	229	2.244
Alienação FII	-	-	-	-	-	-
Receita Financeira Caixa	128	87	103	0,12	103	1.350
<b>Despesas</b>	<b>(4)</b>	<b>(0)</b>	<b>(3)</b>	<b>(0,00)</b>	<b>(3)</b>	<b>(15)</b>
Despesas Administrativas	(4)	(0)	(3)	(0,00)	(3)	(15)
<b>Taxas do Fundo</b>	<b>(71)</b>	<b>(60)</b>	<b>(69)</b>	<b>(0,08)</b>	<b>(69)</b>	<b>(869)</b>
Taxa Administração, Gestão e Consultoria	(70)	(58)	(68)	(0,08)	(68)	(770)
Demais Taxas	(1)	(2)	(2)	(0,00)	(2)	(100)
						-
<b>Resultado Recorrente</b>	<b>545</b>	<b>965</b>	<b>518</b>	<b>0,63</b>	<b>518</b>	<b>6.878</b>
<b>Resultado não recorrente</b>	<b>-</b>	<b>29</b>	<b>85</b>	<b>0,10</b>	<b>85</b>	<b>96</b>
<b>Resultado Total</b>	<b>545</b>	<b>994</b>	<b>603</b>	<b>0,73</b>	<b>603</b>	<b>6.974</b>

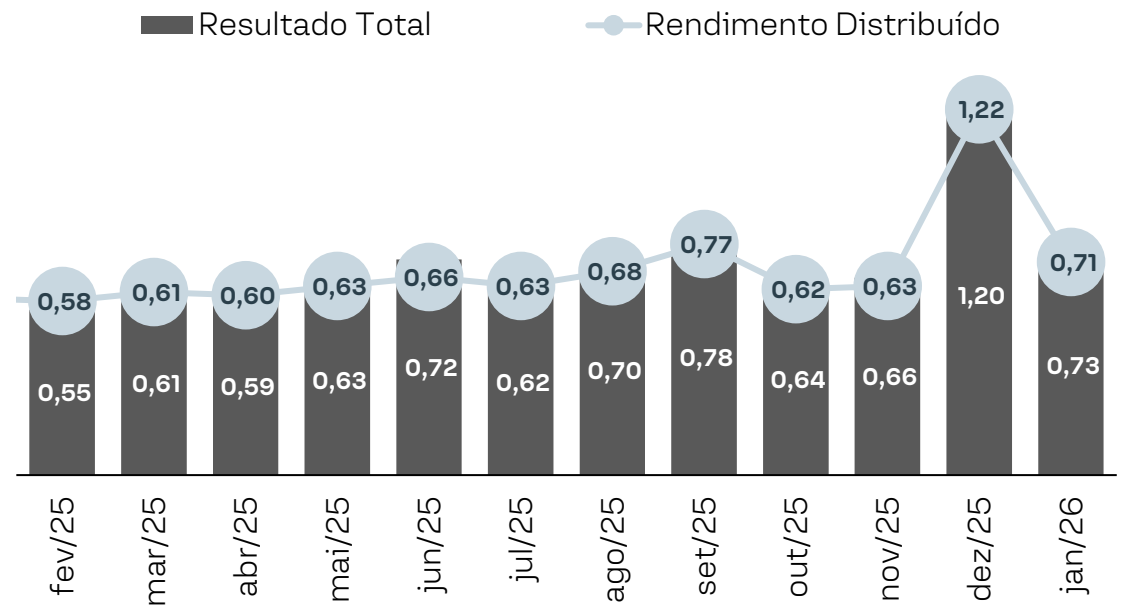
# Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em janeiro foi de **R\$ 0,73/cota**. O resultado distribuído no mês foi de **R\$ 0,71/cota**.

## RESULTADO GERADO

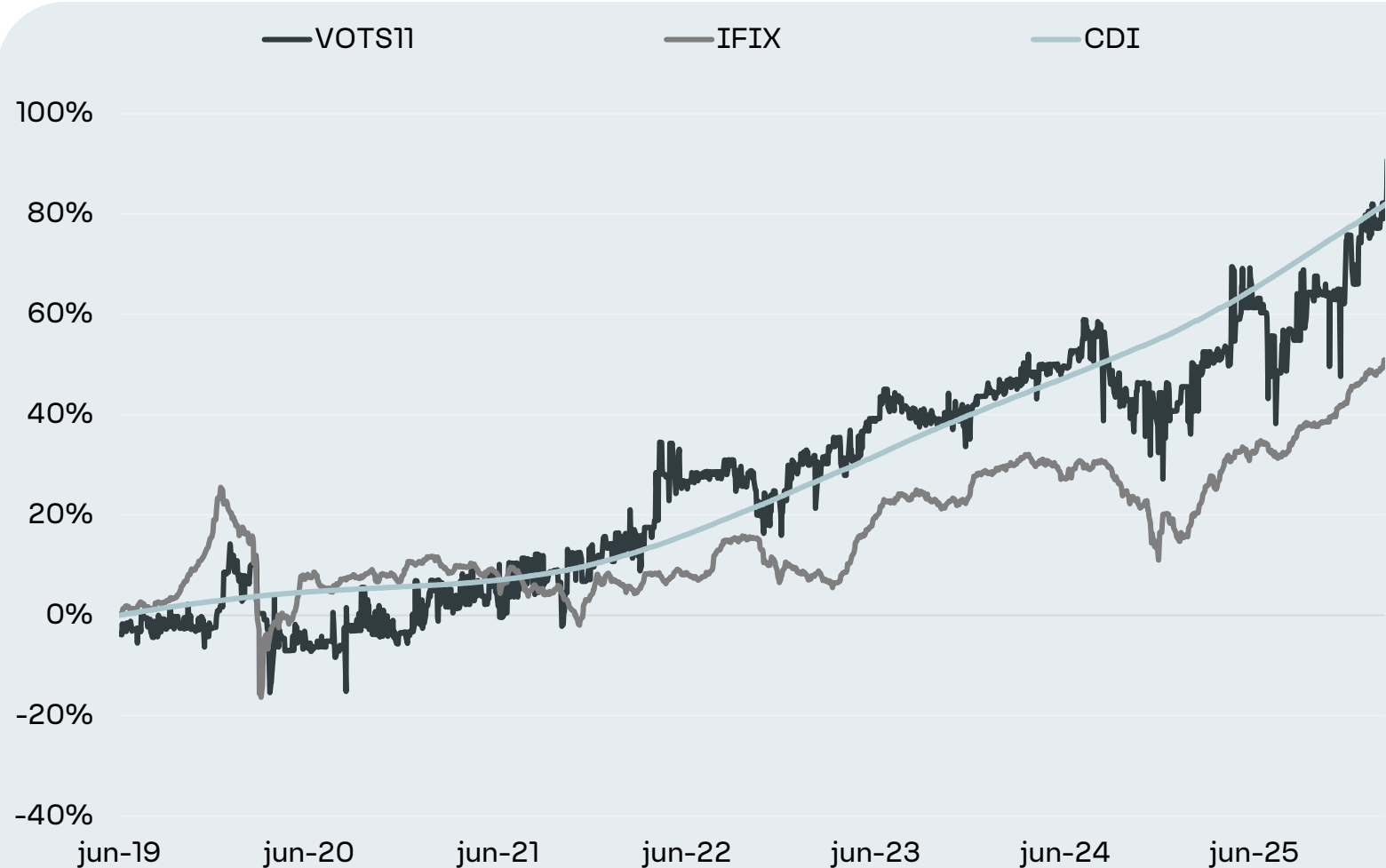


## RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



# Rentabilidade e Liquidez

## RENTABILIDADE HISTÓRICA



No mês de janeiro, o **VOTS11** teve rentabilidade de **5,5% considerando as cotas de mercado ajustadas**, frente a **2,3% do IFIX**. A cota patrimonial ajustada teve um desempenho de **1,3%** no mesmo período.

Índice	Mês	Ano	12 Meses
VOTS11 (Mercado Ajustada)	5,5%	5,5%	21,4%
VOTS11 (Patrimonial)	1,3%	1,3%	10,3%
IFIX	2,3%	2,3%	27,8%
CDI Líquido <sup>3</sup>	1,0%	1,0%	12,3%

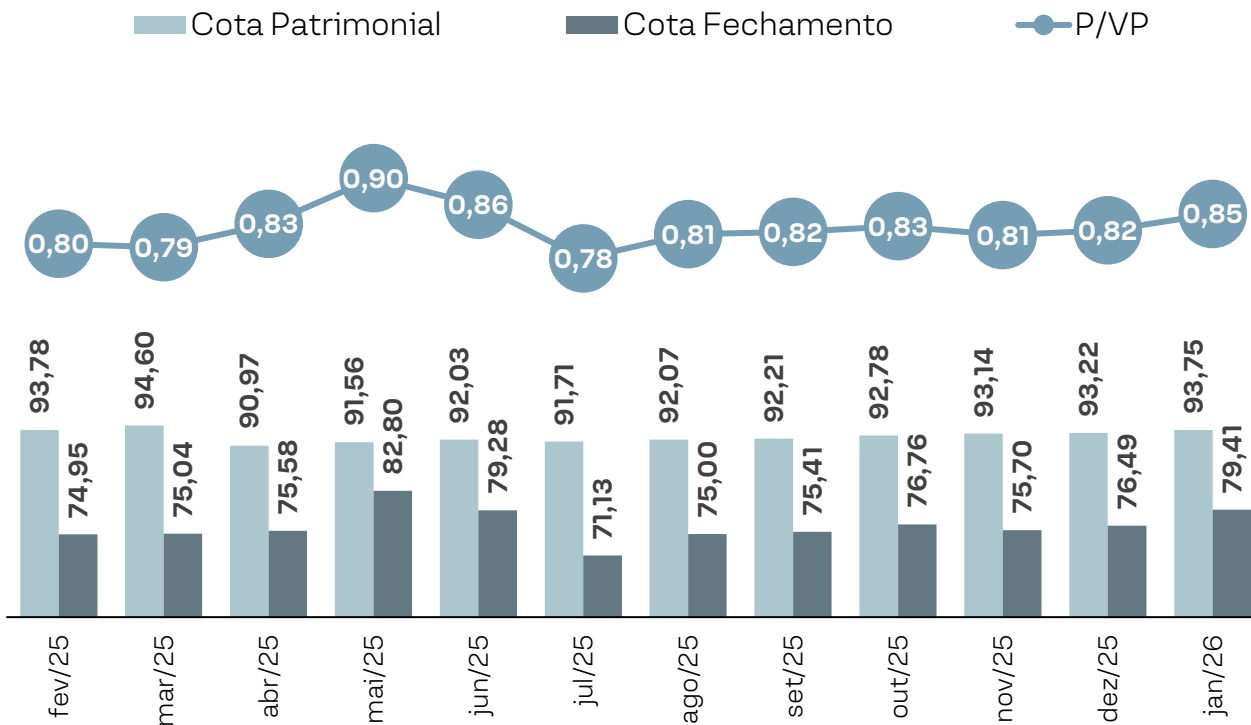
Fonte: Economática

<sup>2</sup>O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

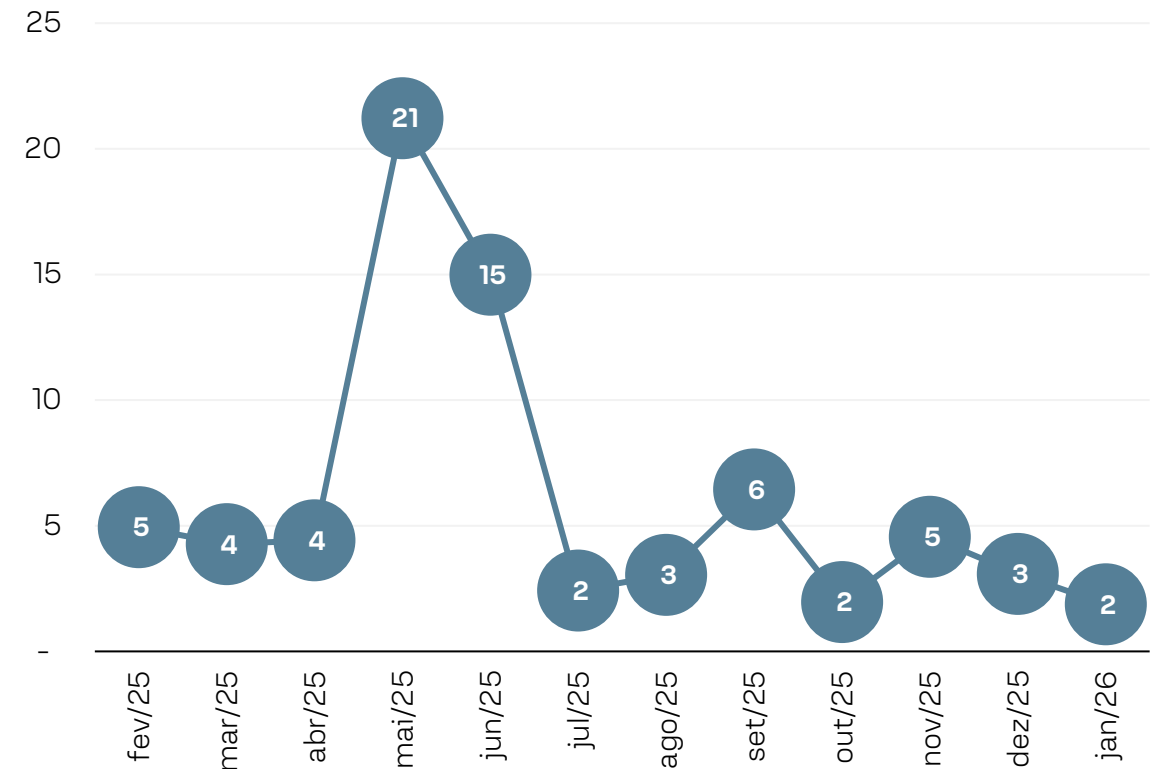
# Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma cota patrimonial de **R\$ 93,75** e uma cota a mercado de **R\$ 79,41**. O volume médio de negociação diária foi de **R\$ 2 mil por dia**.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



VOTS11

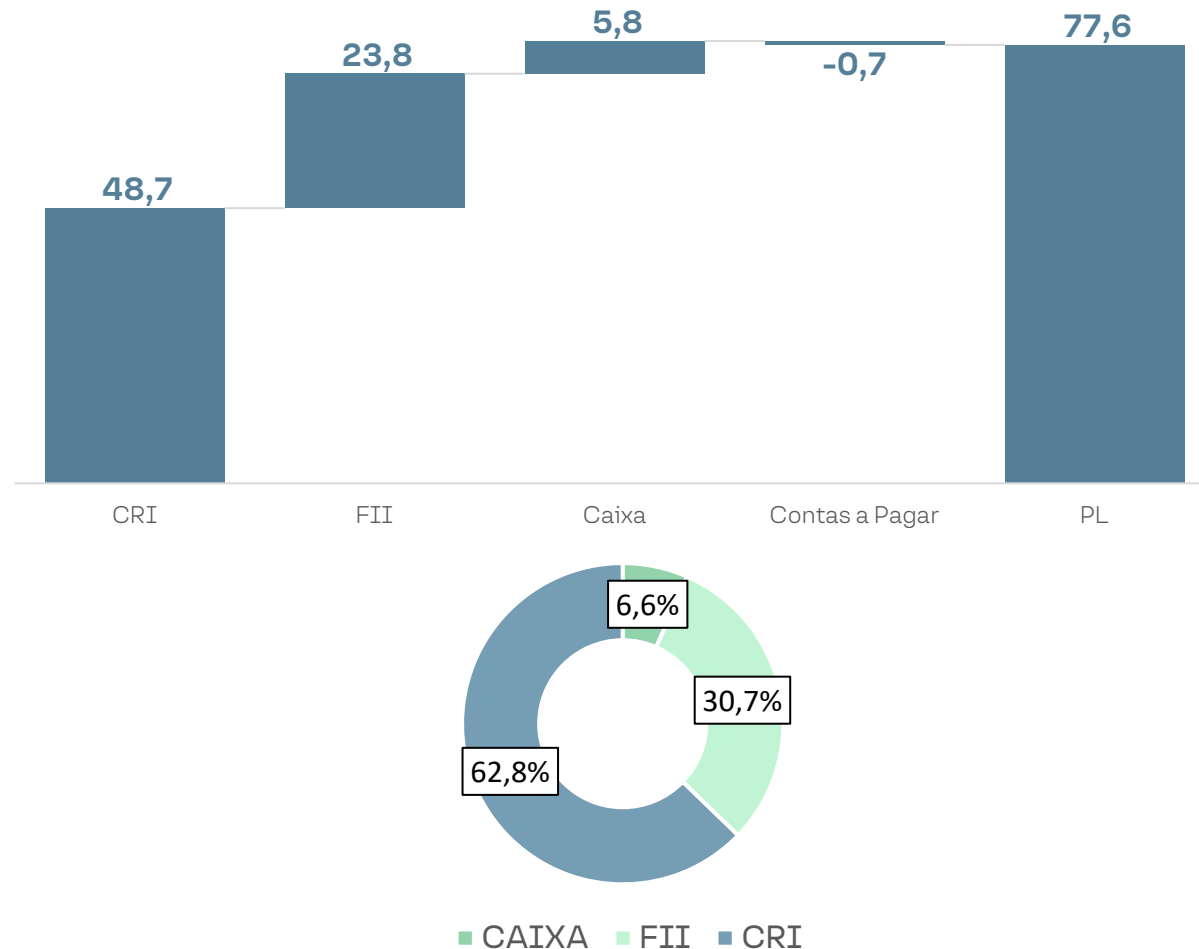
---

TIVIO  
CAPITAL

# Portfólio

# Carteira do Fundo

## COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R\$ MM)



### Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de janeiro em **R\$ 77,6 milhões**. Desse total, **R\$ 48,7 milhões em CRIs**, **R\$ 23,8 milhões em fundos listados** e **R\$ 5,8 milhões em fundos de liquidez<sup>1</sup>**.

O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R\$ 77,0 MM**.

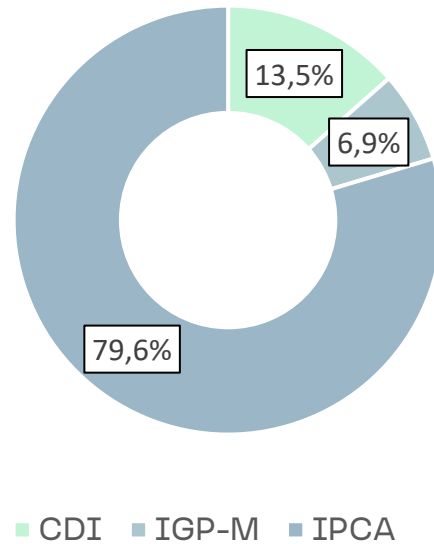
**O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.**

<sup>1</sup>Fundos atrelados a CDI com liquidez diária  
Fonte: Tivio Capital

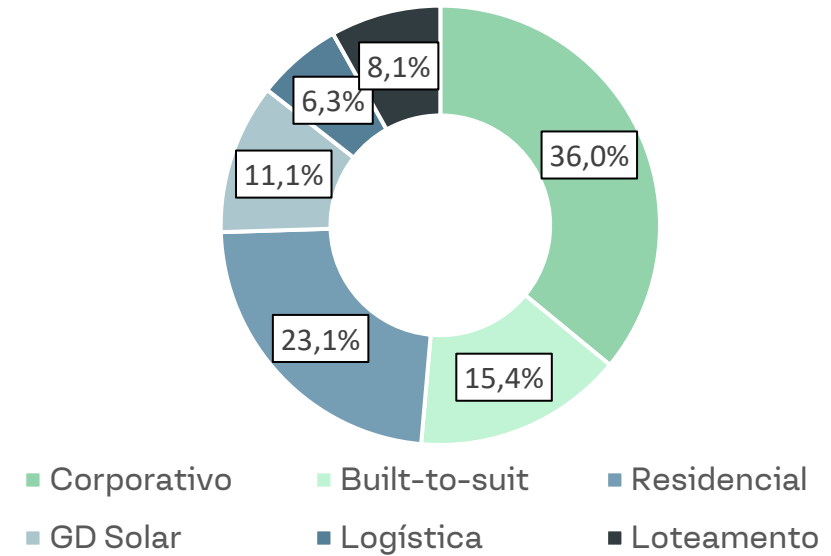
# Composição da Carteira

## CARTEIRA DE CRIs

Alocação por Indexador (% CRI)



Alocação por Setor (% CRI)



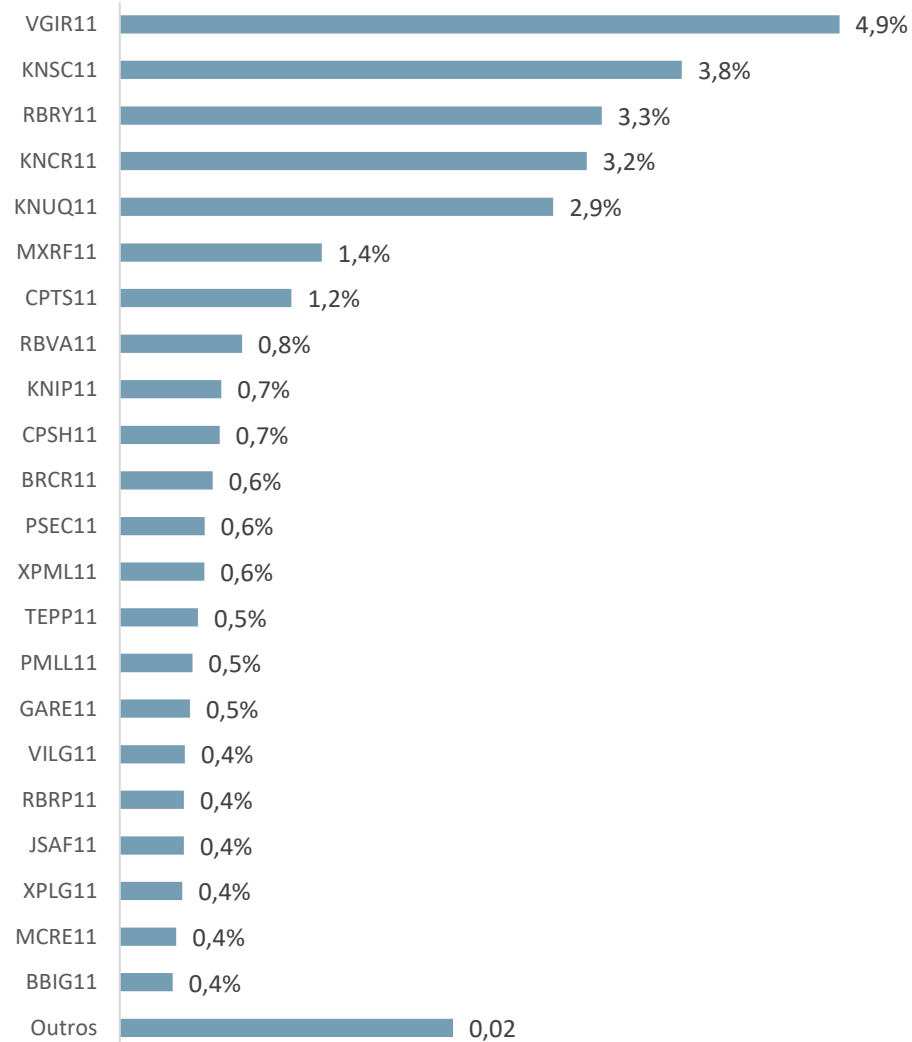
# Composição da Carteira

## CARTEIRA DE CRIs

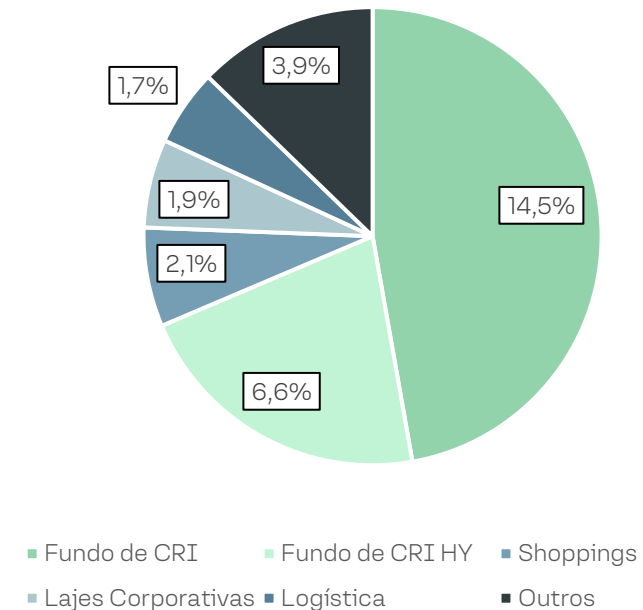
Código do Ativo	Ativo	Série	Emissão	Data de Emissão	Data de Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Segmento	Duration (anos)	Taxa MTM	Financeiro	% PL
21D0737500	Direcional II	371 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	14/04/2021	17/04/2028	IPCA	4,84%	Corporativo	1,15	9%	6.291.703,89	8,11%
21I0566602	BAIT	454 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	15/09/2021	15/09/2025	IPCA	9,00%	Residencial	0,84	10%	4.917.321,14	6,34%
22L1258273	Lar Cooperativa	1 <sup>a</sup>	17 <sup>a</sup>	14/12/2022	19/12/2034	IPCA	8,72%	Corporativo	3,87	10%	4.494.387,75	5,79%
20L0687041	GPA	345 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	23/12/2020	26/12/2029	IPCA	5,30%	Built-to-suit	2,69	9%	4.419.448,96	5,69%
24B1573243	Lote 5	1 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	14/02/2024	22/07/2037	IPCA	10,00%	Loteamento	3,85	12%	3.959.343,83	5,10%
22K1685406	KWP - GD	1 <sup>a</sup>	70 <sup>a</sup>	25/11/2022	24/11/2032	IPCA	11,00%	GD Solar	3,05	13%	3.833.970,57	4,94%
21G0688208	CONX	241 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	27/07/2021	15/07/2027	IPCA	6,35%	Residencial	0,92	13%	3.647.776,55	4,70%
17A0060699	Amparo	378 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	27/01/2017	15/12/2037	IGP-M	10,00%	Corporativo	7,30	10%	3.339.414,07	4,30%
23F1241818	Grupo Mateus	18 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	26/06/2023	25/05/2043	IPCA	7,70%	Built-to-suit	6,73	9%	3.097.136,98	3,99%
23F0012002	LOG CP 2	1 <sup>o</sup>	167 <sup>o</sup>	26/06/2023	26/08/2028	CDI	1,70%	Logística	1,38	1%	3.073.637,79	3,96%
25F2199910	CRI Fibra	1 <sup>a</sup>	106 <sup>o</sup>	17/07/2025	30/07/2030	CDI	2,99%	Residencial	2,96	3%	1.999.093,85	2,58%
22C0004806	Durli	441 <sup>a</sup>	4 <sup>a</sup>	04/03/2022	15/02/2027	IPCA	7,74%	Corporativo	0,51	9%	1.657.189,59	2,13%
23H1104566	Brasol	1 <sup>a</sup>	50 <sup>a</sup>	14/08/2023	14/08/2033	IPCA	9,25%	GD Solar	4,91	10%	1.552.655,27	2,00%
22J0268287	Fragrani II	1 <sup>a</sup>	6 <sup>a</sup>	05/10/2022	24/10/2034	IPCA	8,50%	Corporativo	4,09	10%	924.425,99	1,19%
19I0737680	CRI JCC Iguatemi Sr.	163 <sup>a</sup>	1 <sup>a</sup>	23/09/2019	21/09/2034	CDI	1,14%	Corporativo	4,71	1%	812.176,14	1,05%
25I4008597	CRI ACOI	1 <sup>a</sup>	2 <sup>a</sup>	26/09/2025	23/09/2030	CDI	4,00%	Residencial	4,21	4%	694.609,11	0,89%
<b>Total</b>											<b>48.714.291,48</b>	<b>62,76%</b>

# Composição da Carteira

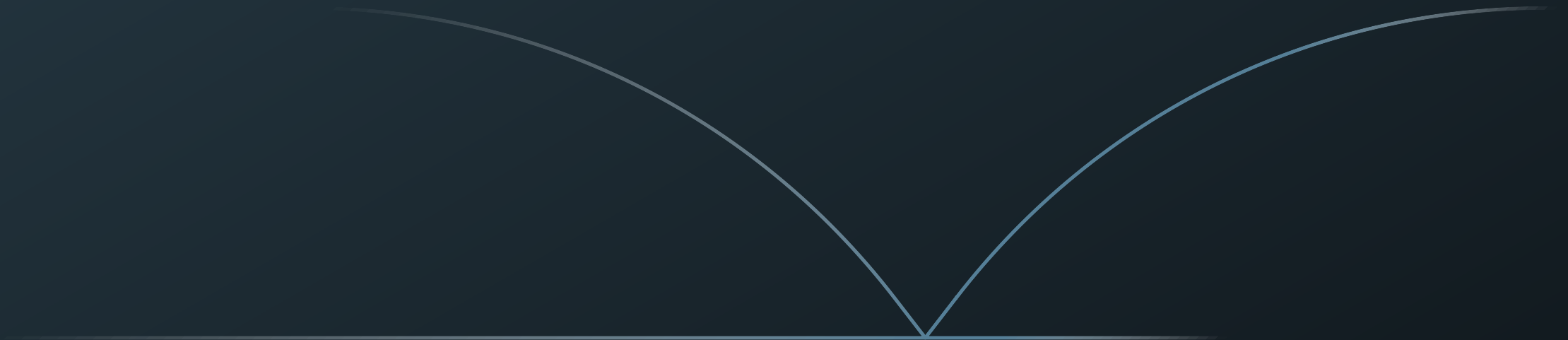
## CARTEIRA DE FIIs (% PL)



## DIVERSIFICAÇÃO POR SETOR (% PL)



# ATIVOS CARTEIRA



# Composição da Carteira

## CRI GPA – 20L0687041



CRI lastreado em direitos creditórios decorrentes de 7 contratos de locação do tipo *sale and leaseback* de imóveis pertencentes ao FII Rio Bravo e locados para o GPA - sendo utilizados na rede Pão de Açúcar. Seis dos contratos possuem prazo de 9 anos e um possui prazo de 15 anos.

Garantias: AF de imóvel avaliado em R\$ 106 milhões, sendo uma loja da bandeira Extra, localizado na Av. Jorge Zurur, 100 - Jardim Apolo, São José dos Campos/SP; fundo de despesas; fundo de reserva.

Securitizadora: OPEA

## CRI Lote 5 – 24B1573243



CRI lastreado na carteira de recebíveis e estoque remanescente de quatro loteamentos localizados em Bauru, Jaguariúna, Cotia e Pindamonhangaba. Todos os loteamentos já tem TVO e estão bem vendidos

Garantias: AF dos lotes; AF de 100% das cotas das SPEs; CF dos recebíveis de Compra e Venda, AF dos Estoques, aval e fiança dos sócios.

Securitizadora: Leverage

## CRI Durli – 22C0004806



CRI com contrato de aluguel intragrupo. Companhia atua no setor de couros desde 1960 e atualmente é a segunda maior produtora do país. Receita fortemente ao dólar e petróleo Brent, uma vez que exporta boa parte da produção e tem como concorrente couro sintético proveniente do petróleo.

Garantias: AF de duas fazendas em São José do Xingu – MT, com área total de 12 mil hectares e avaliadas em R\$ 176 milhões; aval dos sócios; *covenant* de 3,0x Dívida Líquida / EBITDA.

Securitizadora: Virgo

# Composição da Carteira

## CRI Direcional – 21D0737500



CRI lastreado em debêntures, com risco corporativo da Direcional Engenharia S.A. Não conta com garantias fidejussórias ou reais.

Operação com rating AAA pela S&P.

Direcional está entre as 5 maiores incorporadoras do Brasil com foco em empreendimentos de média e baixa renda. No ano de 2023 reportaram receita líquida de R\$2,4 bilhões, EBITDA de R\$ 483 milhões e valor de mercado acima de R\$ 4,4 bilhões .

Securizadora: OPEA

## CRI LOG CP – 23F0012002



CRI lastreado em debêntures emitidas pela LOG CP com *rating* brAA+ pela S&P. Repagamento se dará em três parcelas anuais (junho/2026, junho/2027 e junho/2028).

Garantias: dois galpões em Maracanaú – CE e Sumaré – SP.

Securizadora: OPEA

## CRI Brasol – 23H1104566



CRI destinado ao financiamento e reembolso da construção de usinas de geração solar distribuída localizadas no MT, com capacidade de geração total de 15 MW AC (19,3 MWp).

Operação conta com a proteção de 20% de cotas subordinadas subscritas pela Brasol e coinvestidores, AF dos imóveis (direito real de uso de superfície) e penhor dos equipamentos das usinas financiadas; Direito de assumir a gestão da Associação em caso de default (“Direito de Step-in”); Direito de comercializar a energia gerada para terceiros em caso de default, Fundo de Reserva e de despesas, Arrecadação dos recebíveis em conta vinculada, faturada por servicer e com cascata de prioridade de pagamentos. Usinas já estão prontas e conectadas com faturamento iniciado em Fevereiro /24.

Securizadora: Canal

# Composição da Carteira

## CRI Conx – 21G0688208



CRI destinado a construção, desenvolvimento e reembolso de gastos de empreendimentos.

Garantia: AF de 11 terrenos localizados na cidade de São Paulo, avaliados em R\$ 156 milhões; fundo de despesas; fundo de reserva; aval dos sócios.

Securizadora: Virgo

## CRI Lar Cooperativa – 22L1258273



Lar está entre as 5 maiores Cooperativas do Brasil com faturamento anual acima de R\$20 bilhões e atuação no Agro (trading e processamento), Alimentos, Insumos e máquinas Agrícolas além de Supermercados e Postos de Combustível. Recursos utilizados para alongamento do perfil de vencimentos da dívida e capex. Rating A(bra) pela Fitch.

Garantias: AF de imóveis logísticos e supermercados; covenants de alavancagem, liquidez, solvência e cobertura de juros.

Securizadora: Habitasec

## CRI Grupo Mateus – 23F1241818



Grupo Mateus foi fundado em 1986 e se tornou a terceira maior varejista alimentar do país. O grupo tem foco nas regiões Norte e Nordeste. Os recursos da operação serão utilizados para reembolso das aquisições e reformas das novas lojas.

Garantias: i) AF de três lojas localizadas em Maceió e Itabuna, ii) CF dos contratos atípicos de locação das lojas, iii) Fiança locatícia do Grupo Mateus S.A.

Securizadora: Barigui

# Composição da Carteira

## CRI BAIT – 21I0566602



Empreendimento lançado pela Incorporadora BAIT no Arpoador no Rio de Janeiro. BAIT era uma incorporadora de alto padrão no RJ e teve seu controle adquirido pela Gafisa em 2022.

Imóvel com VGV de R\$ 550 mm e 70% vendido.

CRI de R\$ 160 MM, sendo R\$ 20 MM de Cota Subordinada subscritas pela BAIT.

Dentre todas as garantias o CRI conta com AF do terreno avaliado em R\$ 219 MM e CF do recebíveis futuros.

Securizadora: OPEA

## CRI Química Amparo – 17A0060699



CRI baseado em um contrato atípico do tipo BTS intragrupo no conglomerado que opera a marca Ypê (top of mind em detergentes há 8 anos). Química Amparo possui bom perfil de risco com baixa alavancagem e margens elevadas. Contrato de 20 anos corrigidos por IGP-M e com multa em caso de rescisão do mesmo.

Operação conta com garantia de Coobrigação pela cedente (WB Administração de Imóveis) e Fiança prestada pela devedora (Química Amparo).

A Química Amparo possui faturamento na ordem de R\$ 7 bi/ano e baixo endividamento.

Securizadora: Brazilian Securities

## CRI ACOI – 25F2199910



CRI de financiamento de término de obras vinculado ao empreendimento Ilhas Gregas, localizado em Itupeva – SP, da Acoi Construtora. O Grupo Acoi é uma construtora e incorporadora com atuação em cidades da região metropolitana de São Paulo/SP, tendo entregue mais de 45 obras residenciais e empresarias nas cidades de Itatiba, Jundiaí, Campinas, Itupeva etc.

CRI de R\$ 55 MM, em série única.

Operação possui garantias reais como AF dos imóveis e das quotas da SPE, CF dos recebíveis atuais e futuros, seguro de obra, fundos de reserva e despesas, além de aval da construtora e dos sócios PF.

Securizadora: Éxes Securizadora

# Composição da Carteira

## CRI Fibra Experts – 25F2199910



Operação estruturada com lastro em CCIs vinculadas a notas comerciais emitidas pela Fibra Experts, incorporadora nacional com mais de duas décadas de atuação nos segmentos Residencial, Corporativo e Urbanismo, voltada para empreendimentos de médio e alto padrão, com mais de 25 imóveis performados e 10 em desenvolvimento com um VGV de R\$1,7bi.

CRI de R\$ 92 MM, em duas séries de classe única.

Operação possui garantias reais e *covenants* no nível dos ativos e companhia.

Securitizadora: Província Securitizadora

## CRI Iguatemi Fortaleza Sênior – 19I0737680



O CRI é lastreado em debêntures da devedora Calila Administração e Comércio S.A. (“Calila Adm”), detentora majoritária do Shopping Iguatemi Bosque. A operação possui como garantias a alienação fiduciária do imóvel, cessão fiduciária dos dividendos do shopping Iguatemi Bosque, aval da Calila Investimentos (holding), alienação fiduciária das ações da Calila Adm e fundo de reserva.

Securitizadora: Habitasec

# 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/>. 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.

**SAC: 0800 704 8383**

Atendimento 24 horas Ouvidoria:

**0800 727 9933**

Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300  
7º andar | Vila Olímpia  
CEP 04538-132 | São Paulo

[www.tivio.com](http://www.tivio.com)