Outubro de 2026

Relatório Gerencial

VOTS11

TIVIO Securities FII

TIVIO CAPITAL





REDES **TIVIO CAPITAL**

ri@tivio.com

TIVIO CAPITAL

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
Jul-18

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
827.913

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa Global
1,00% a.a.

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

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 10° 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.



Principais Indicadores

Rentabilidade

Rendimento por Cota
R$ 1,20

Dividend Yield Mensal
1,16%

Dividend Yield Anualizado
13,91%

Taxa Média CRIs IPCA MtM
10,59%

Taxa Média CRIs CDI MtM
2,05%

Valuation

Cota Fechamento
R$ 103,51

Cota Patrimonial
R$ 88,01

Valor de Mercado
R$ 85,70 MM

Valor Patrimonial
R$ 72,86 MM

P/VP
1,18

Liquidez

Média Diária Volume Negociado
R$ 6,94 mil

Número de Negócios no Mês
174

Número de Cotistas
559

Quantidade de Cotas
827.913

Portfólio

CRI
16

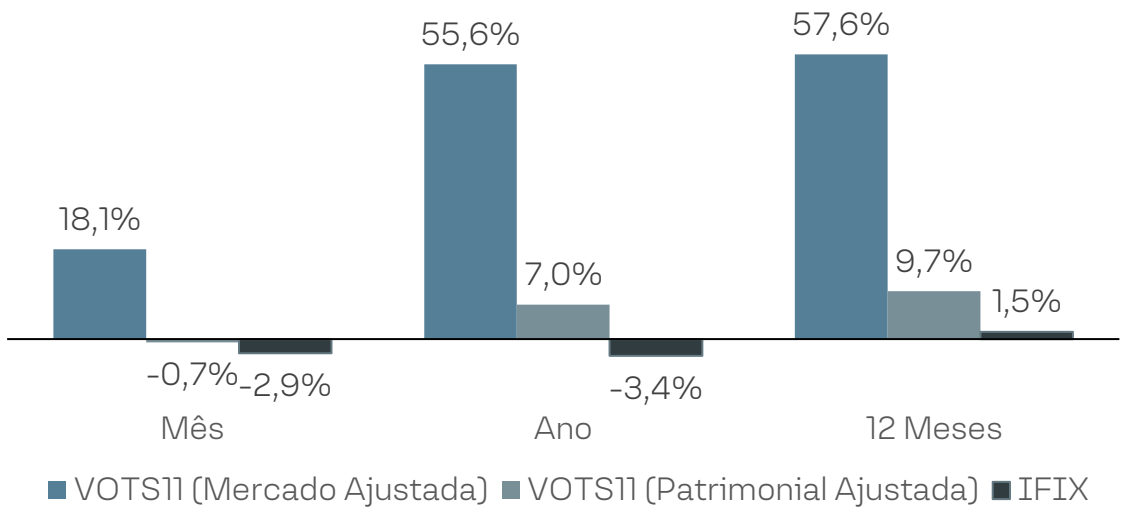
FII
24

Comentário do Gestor

Distribuição Mês
1,20
/ Cota

Dividend Yield
13,91%
Anualizado

RETORNO FUNDO *vs* IFIX



Fonte: Economática

Em outubro, o resultado caixa do Fundo foi de **R$ 1,30/cota.** A distribuição foi **R$ 1,20/cota**, resultando em um *dividend yield* anualizado de **13,91%**, em linha com o *guidance* de distribuição de rendimentos informado anteriormente.

No período, realizamos a seguinte movimentação:

a. Giro na carteira de CRIs: Realizamos giros pontuais na carteira de CRIs, com foco na realização de ganhos decorrentes de inflação acruada nos títulos. As operações contribuíram com aproximadamente R$0,5292 para o resultado do mês.

Por fim, em termos de desempenho, a **rentabilidade do fundo em outubro foi de 18,1% considerando as cotas de mercado ajustadas por rendimentos**, frente a uma rentabilidade de **-2,9% do IFIX** no mesmo período. A cota patrimonial ajustada por rendimentos reinvestidos, por sua vez, teve um desempenho de **-0,7% no mesmo período**.

TIVIO CAPITAL

Resultado e Rentabilidade

Resultado (DRE)

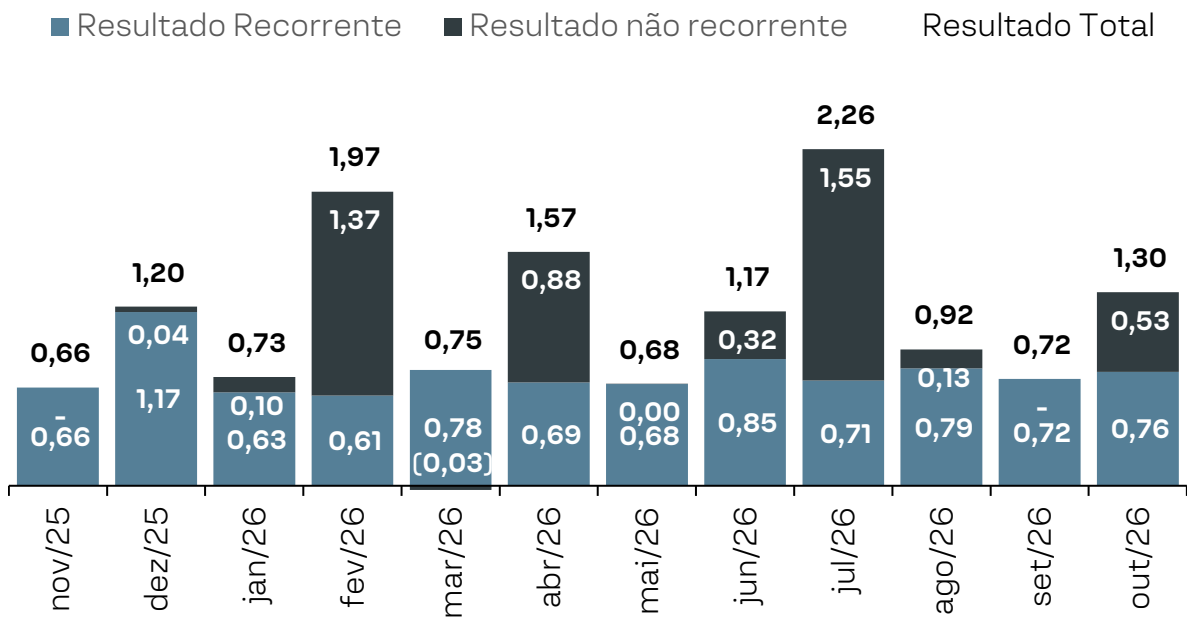
	ago/26 (R$ mil)	set/26 (R$ mil)	out/26 (R$ mil)	out/26 (R$/Cota)	Ano (YTD)	12 Meses
Receitas	723	658	697	0,84	6.687	8.332
Juros	409	375	383	0,46	3.645	4.665
Rendimentos	248	231	270	0,33	2.490	2.899
Receita Financeira Caixa	65	52	44	0,05	552	767
Despesas	-	-	-	-	(8)	(11)
Despesas Administrativas	-	-	-	-	(8)	(11)
Taxas do Fundo	(71)	(64)	(64)	(0,08)	(713)	(845)
Taxa de Administração e Gestão	(69)	(62)	(63)	(0,08)	(634)	(763)
Demais Taxas	(2)	(2)	(2)	(0,00)	(79)	(82)
						-
Resultado Recorrente	**652**	**594**	**633**	**0,76**	**5.966**	**7.476**
Resultado não recorrente	**106**	**-**	**441**	**0,53**	**4.017**	**4.046**
Resultado Total	**758**	**594**	**1.074**	**1,30**	**9.983**	**11.522**

Fonte: Tivio Capial

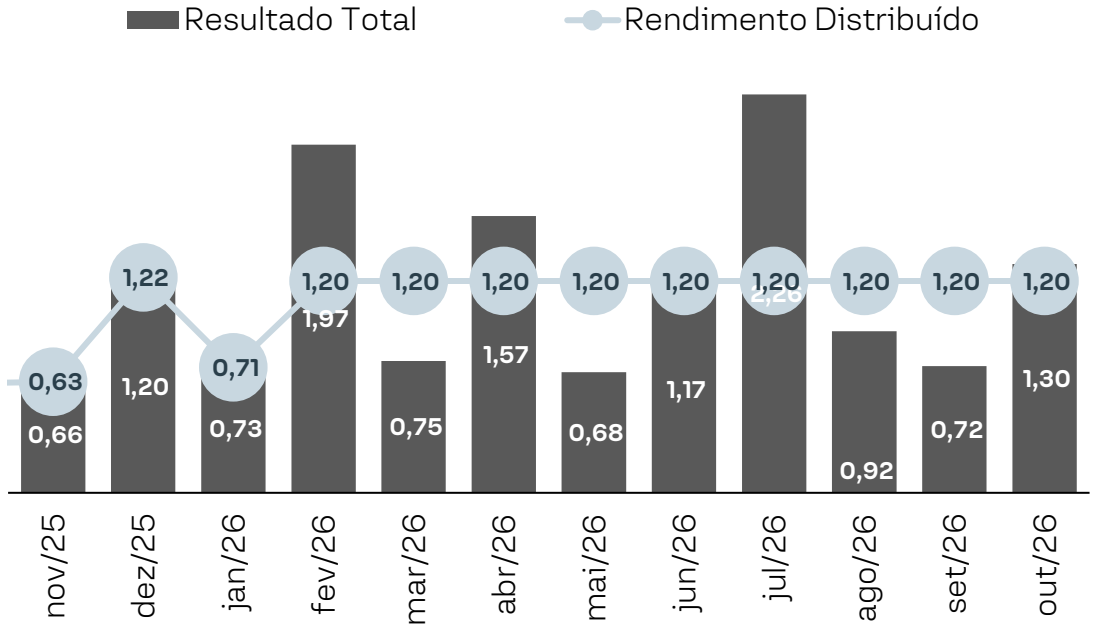
Resultado e Distribuição de Rendimentos

O resultado gerado pelo Fundo em outubro foi de **R$ 1,30/cota**. O resultado distribuído no mês foi de **R$ 1,20/cota**.

RESULTADO GERADO



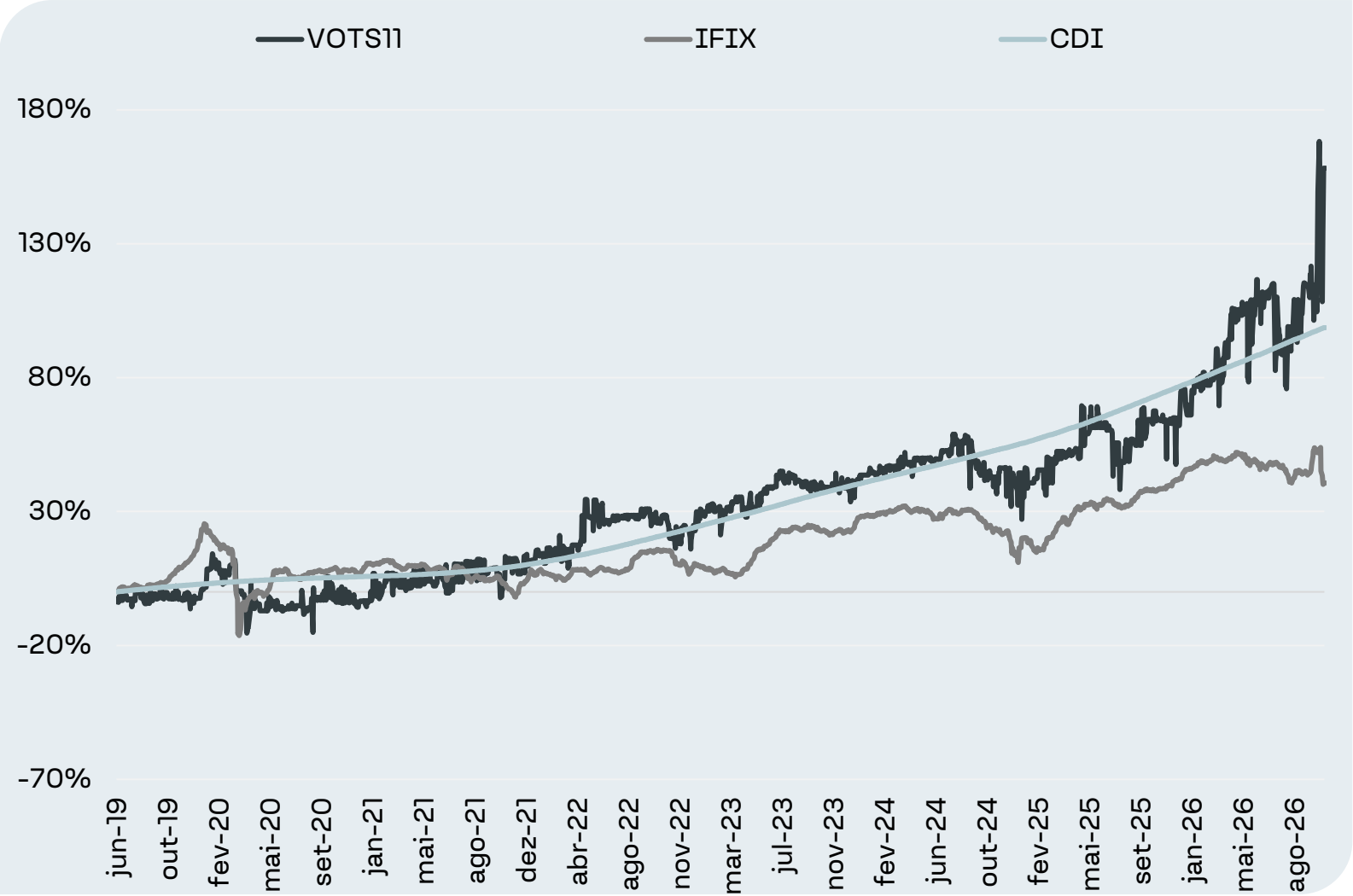
RESULTADO GERADO versus RESULTADO DISTRIBUIDO



Fonte: Tivio Capital

Rentabilidade e Liquidez

RENTABILIDADE HISTÓRICA



No mês de outubro, o **VOTS11** teve rentabilidade de **18,1%**, frente a **-2,9% do IFIX.** No ano, o fundo apresenta **alta de 55,6%**, acima dos **-3,4% do IFIX** e acima dos **9,9% do CDI Líquido** no mesmo período.

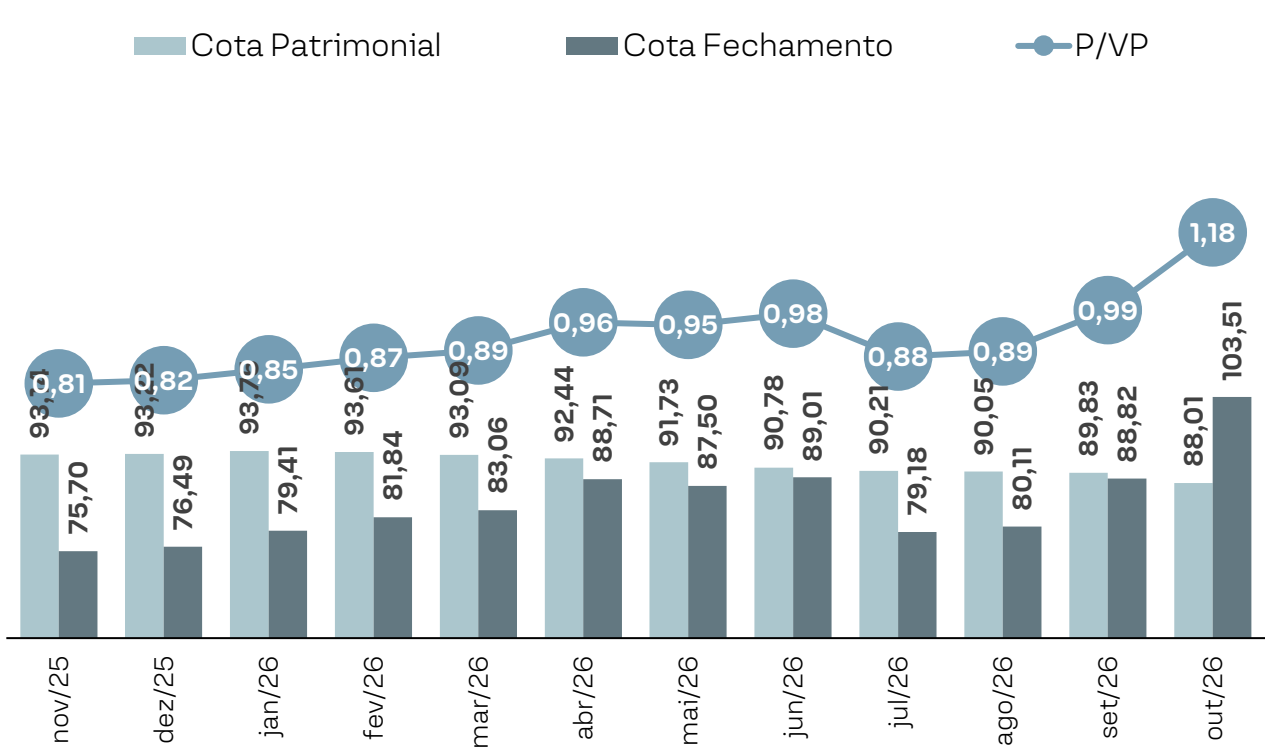
Índice	Mês	Ano	12 Meses
VOTS11 (Mercado Ajustada)	18.1%	55.6%	57.6%
VOTS11 (Patrimonial Ajustada)	-0.7%	7.0%	9.7%
IFIX	-2.9%	-3.4%	1.5%
CDI Líquido[3]	0.9%	9.9%	12.1%

Fonte: Economática
[2] O retorno do Fundo considera os rendimentos distribuídos no período e CDI líquido considera tributação de 15%

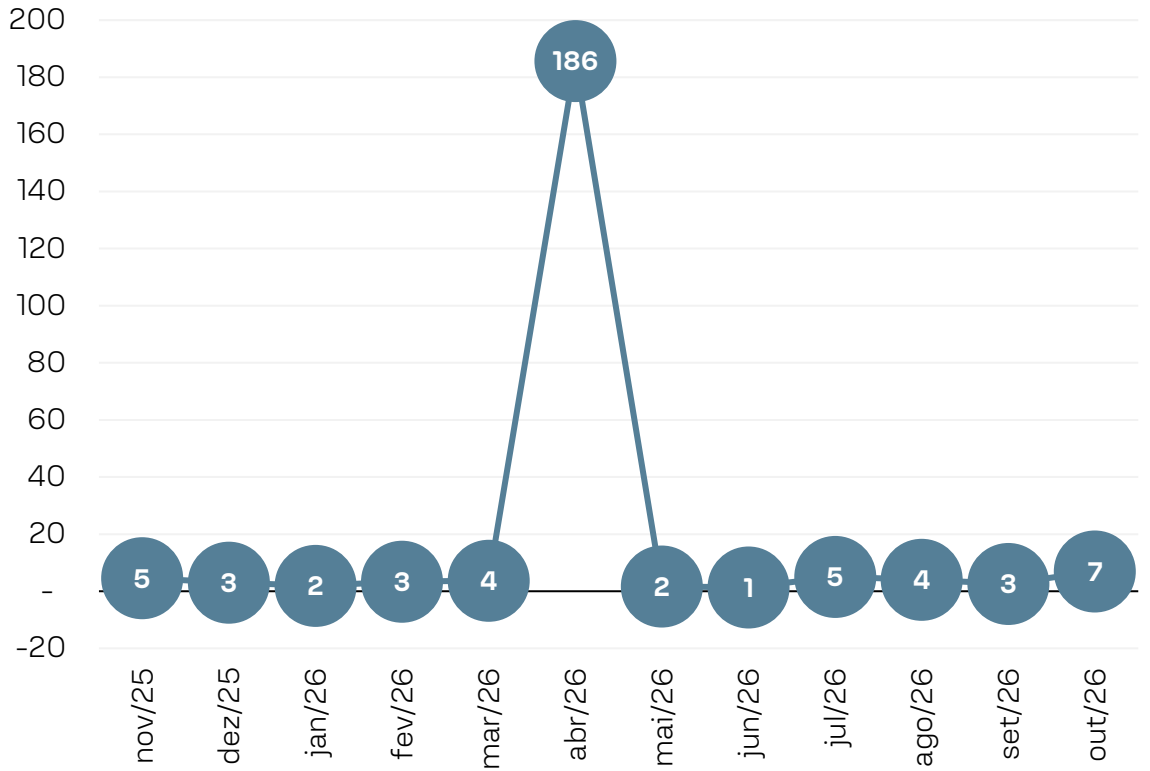
Rentabilidade e Liquidez

O Fundo encerrou o mês com uma cota patrimonial de **R$ 88,01** e uma cota a mercado de **R$ 103,51**. O volume médio de negociação diária foi de **R$ 7 mil por dia**.

PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R$ / cota)



VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R$ mil)



Fonte: Economática

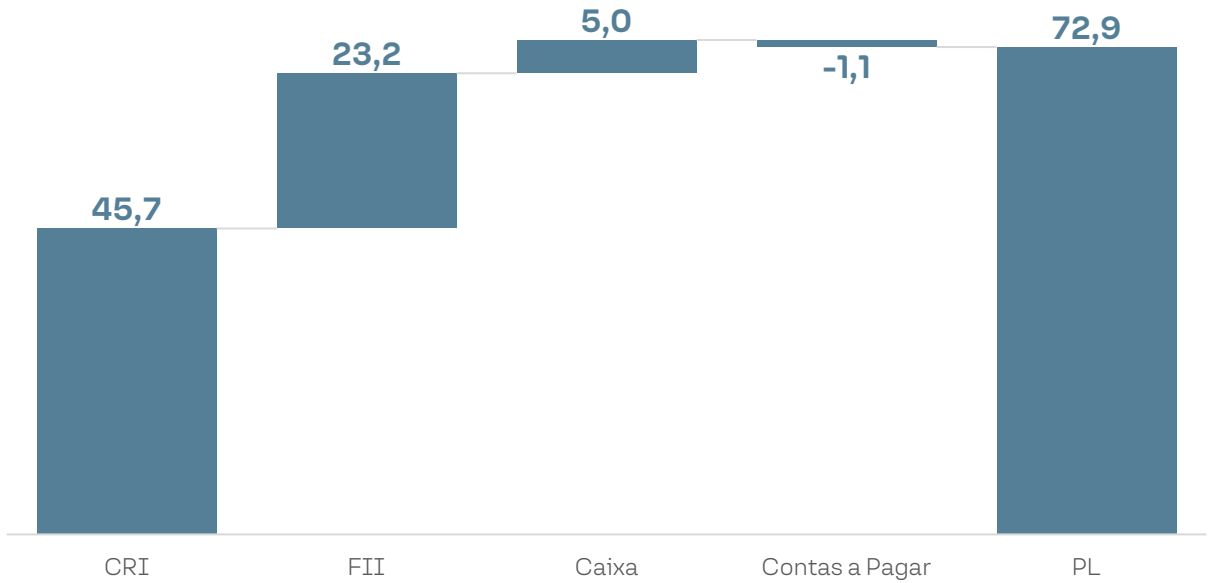
TIVIO CAPITAL

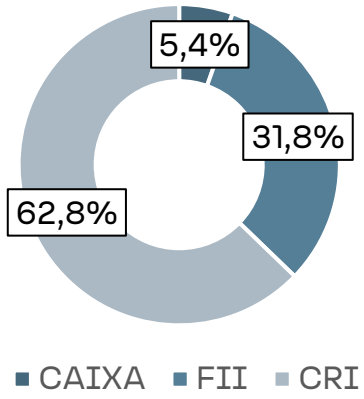


Portfólio

Carteira do Fundo

COMPOSIÇÃO DA CARTEIRA DO FUNDO (R$ MM)





Patrimônio Líquido do Fundo

O patrimônio líquido do Fundo encerrou o mês de outubro em **R$ 72,9 milhões**. Desse total, **R$ 45,7 milhões em CRIs**, **R$ 23,2 milhões fundos listados e R$ 5,0 milhões em fundos de liquidez**[1]. O patrimônio líquido médio dos últimos 12 meses é de **R$ 75,9 MM**.

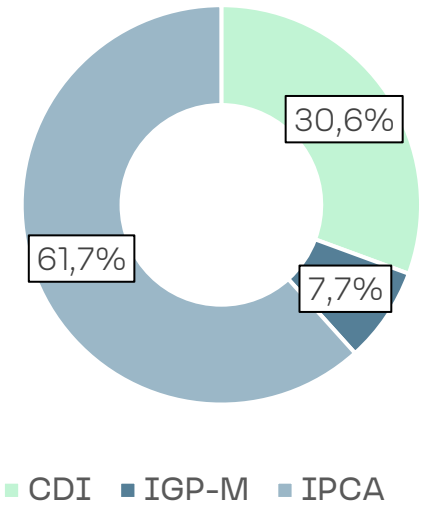
O Fundo não possui alavancagem ou obrigações futuras por compra de ativos.

[1] Fundos atrelados a CDI com liquidez diária
Fonte: Tivio Capital

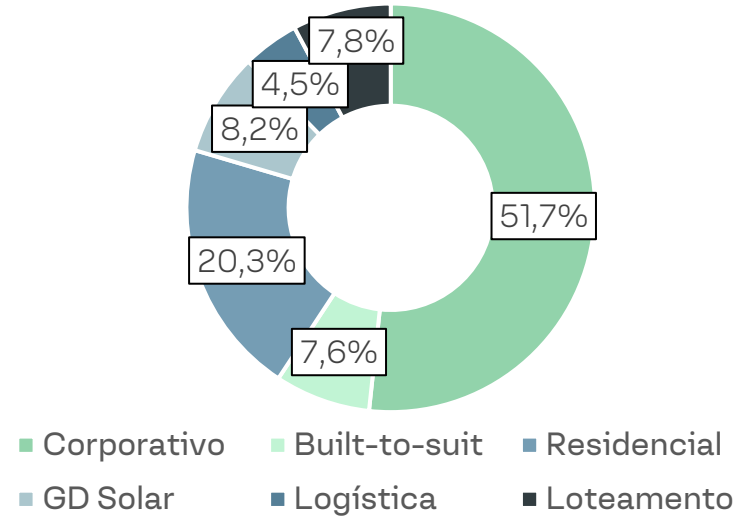
Composição da Carteira

CARTEIRA DE CRIs

Alocação por Indexador (% CRI)



Alocação por Setor (% CRI)



Fonte: Tivio Capital

Composição da Carteira

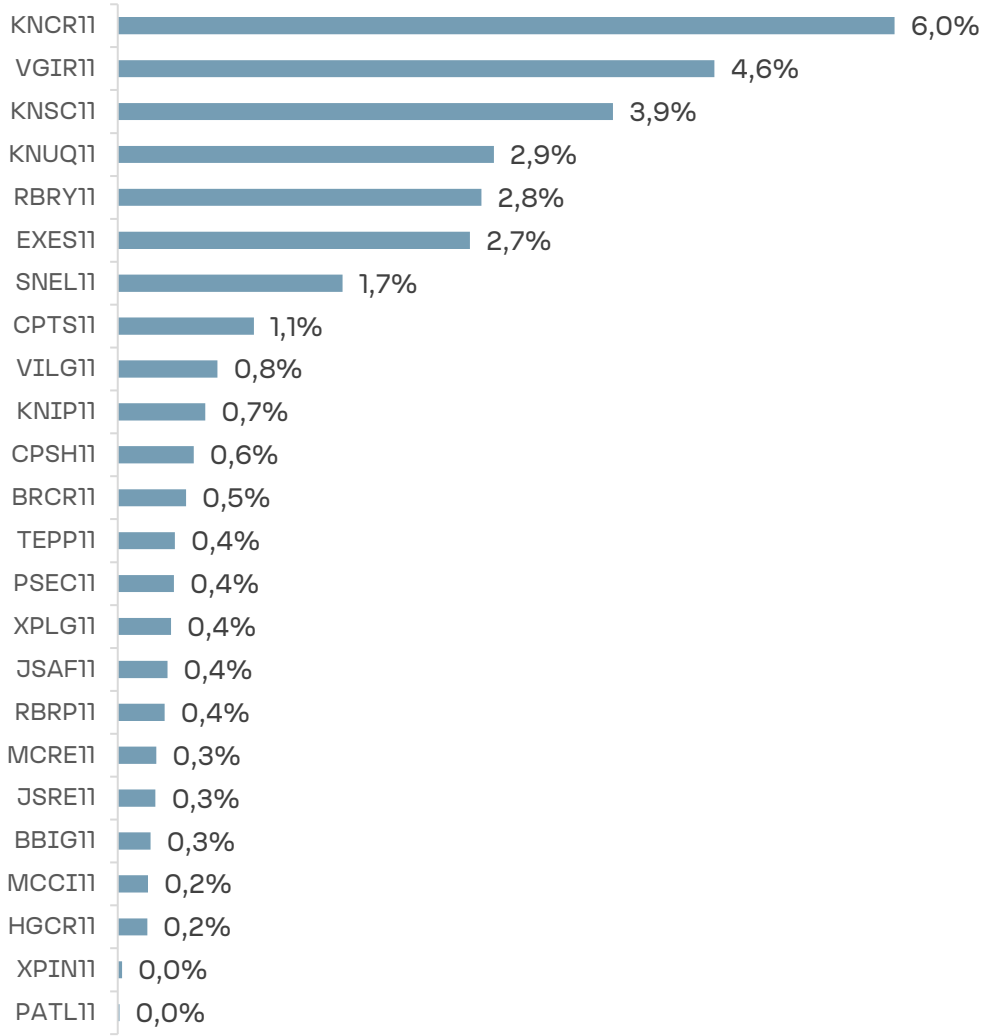
CARTEIRA DE CRIs

Código do Ativo	Ativo	Data de Vencimento	Indexador	Taxa de Aquisição	Segmento	Duration (anos)	Taxa MTM	Financeiro	% PL
21I0566602	BAIT	30/12/2026	IPCA	12,00%	Residencial	0,2	10,33%	4.788.719,24	6,57%
22L1258273	Lar Cooperativa	19/12/2034	IPCA	8,72%	Corporativo	3,2	10,55%	4.667.788,12	6,41%
21D0737500	Direcional II	17/04/2028	IPCA	8,33%	Corporativo	0,9	7,25%	4.437.602,13	6,09%
19I0737681	CRI JCC Iguatemi Mez.	21/09/2034	CDI	1,29%	Corporativo	5,5	1,43%	3.861.837,12	5,30%
22K1685406	KWP - GD	24/11/2032	IPCA	11,00%	GD Solar	2,8	11,49%	3.735.823,33	5,13%
25F0062988	CRI Construtora JL	26/06/2030	CDI	3,00%	Corporativo	1,8	3,06%	3.598.162,86	4,94%
24B1573243	Lote 5	22/07/2037	IPCA	10,00%	Loteamento	3,6	12,49%	3.571.850,01	4,90%
17A0060699	Amparo	15/12/2037	IGP-M	10,00%	Corporativo	6,2	10,82%	3.529.621,25	4,84%
20L0687041	GPA	26/12/2029	IPCA	5,30%	Built-to-suit	2,2	14,10%	3.462.976,49	4,75%
23F0012002	LOG CP 2	26/08/2028	CDI	1,70%	Logística	1,1	0,88%	2.043.803,74	2,81%
19I0737680	CRI JCC Iguatemi Sr.	21/09/2034	CDI	1,14%	Corporativo	4,4	1,12%	1.917.302,48	2,63%
21G0688208	CONX	15/07/2027	IPCA	6,35%	Residencial	0,7	14,45%	1.910.812,03	2,62%
25F2199910	CRI Fibra Experts	30/07/2030	CDI	2,99%	Residencial	2,3	2,86%	1.882.407,33	2,58%
22J0268287	Fragnani II	24/10/2034	IPCA	8,50%	Corporativo	3,9	0,00%	924.425,99	1,27%
22C0004806	Durli	15/02/2027	IPCA	7,74%	Corporativo	0,2	5,58%	712.393,50	0,98%
25I4008597	CRI ACOI	23/09/2030	CDI	4,00%	Residencial	3,6	4,12%	696.568,23	0,96%
Total						**2,7**		**45.742.093,85**	**62,78%**

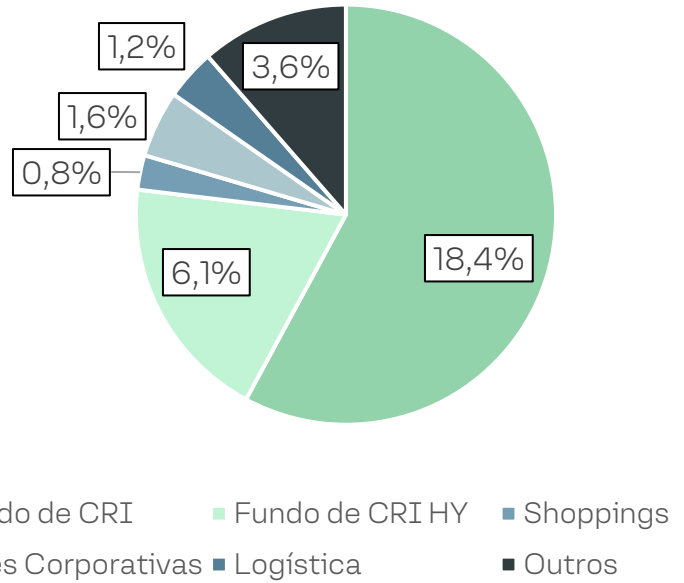
Fonte: Tivio Capital

Composição da Carteira

CARTEIRA DE FIIs

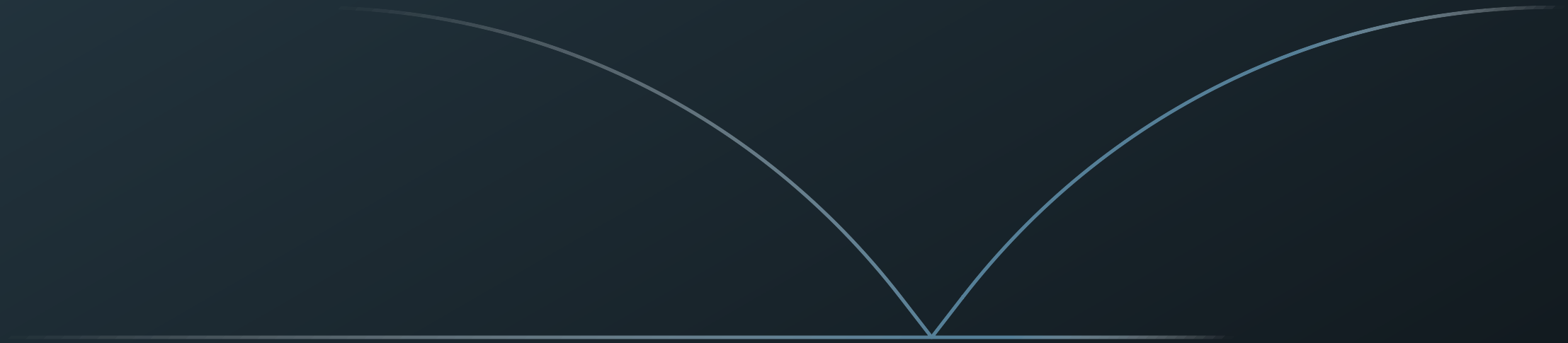


DIVERSIFICAÇÃO POR SETOR (% DO PL)



Fonte: Tivio Capital

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

Fonte: Tivio Capital

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 .

Securitizadora: 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.

Securitizadora: OPEA

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.

Securitizadora: Virgo

Composição da Carteira

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.

Securitizadora: Habitasec

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 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.

Securitizadora: OPEA

Composição da Carteira

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.

Securitizadora: Brazilian Securities

CRI ACOI – 25I4008597



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.

Securitizadora: Éxes Securitizadora

CRI Iguatemi Fortaleza – 19I0737680 e 19I0737681



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

Séries: Sênior (19I0737680) e Mezanino (19I0737681)

Composição da Carteira

CRI Construtora JL – 25F0062988



O CRI é lastreado em debêntures da devedora Construtora Jota Ele Construções Civis S.A., construtora com quase 50 anos de história e atuação em todo o território nacional em diversos segmentos da construção civil.

A operação possui como garantias a alienação fiduciária de quatro imóveis, cessão fiduciária dos recebíveis do Sesc São Bernardo, fiança do sócio fundador, covenants no nível da empresa e fundo de reserva (3 PMTs).

Securitizadora: Riza Sec

CRI Fragnani – 22J0268287



O CRI é lastreado em CCIs oriundas de Notas comerciais da devedora Indústria Cerâmica Fragnani Ltda, indústria com mais de 50 anos de atuação, sendo uma das mais tradicionais do setor de revestimentos cerâmicos do país.

A operação possui como garantias a alienação fiduciária de imóveis, cessão fiduciária de direitos creditórios e recebíveis comerciais, fiança dos sócios e empresas do grupo, seguro patrimonial e fundos de reserva e de despesas.

Securitizadora: Habitasec

Disclaimer

MATERIAL TÉCNICO

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 a lâmina de informações básicas, se aplicável, o regulamento, o formulário de informações complementares, seus anexos e apêndices. Esses documentos e informações sobre tributação estão disponíveis em tivio.com/fundos/ e tivio.com/documentos/.

Os investimentos envolvem riscos. Consulte os documentos do fundo para conhecer sua estratégia, público-alvo, condições e principais fatores de risco.

Rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

Os investimentos em fundos não são garantidos pelo administrador, pelo gestor, por qualquer mecanismo de seguro ou pelo Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

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

TIVIO CAPITAL

RATING S&P: brAMP1

Signatory of: PRI Principles for Responsible Investment

Autorregulação ANBIMA – Gestão de Recursos

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com