Outubro de 2026

Relatório Gerencial

TVOI11

TIVIO Opportunities IPCA FII

TIVIO CAPITAL



REDES **TIVIO CAPITAL**

ri@tivio.com

TIVIO CAPITAL

www.tivio.com

Acesse o site dos fundos:

Tivio Opportunities IPCA
Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Patrimônio **Líquido**

R$ 313.501.096,91

*informação referente ao Fundo Feeder

Atualização IPCA + Rendimentos

0,40%
no mês

Distribuição **Mês**

0,7487/Cota

Cota **Patrimonial**

R$ 104,50

Cota **Sênior Pré-definida**

IPCA+
9,00% a.a.

Distribuições

Divulgação | Até 13° dia útil do mês subsequente

Pagamento | Até 18° dia útil do mês subsequente

Objetivo do fundo

O Fundo tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas "A" do Tivio Opportunities Master

Administrador
BEM DTVM LTDA.

Público Alvo
Investidores em geral

CNPJ
63.009.499/0001-18

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Ticker
TVOI11

Escriturador das Cotas
Banco Bradesco S.A.

Auditor
a ser definido em breve

Rentabilidade Alvo
IPCA + 9,0% a.a.

Início de Operação
19/Nov/2025

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 18° dia útil do mês

Prazo do Fundo
Nov/2030

Quantidade de Cotas Emitidas
3.000.000

Tivio Opportunities IPCA FII RL, inscrito no CNPJ 63.009.499/0001-18 ("Fundo Feeder", "Tivio Opportunities IPCA" ou"TVOI11")
Tivio Opportunities Master FII RL, inscrito no CNPJ 63.420.458/0001-10 ("Fundo Master", "Tivio Opportunities Master " ou "Tivio Opp Master"), composto pelas subclasse A (sênior) e subclasse B (subordinada)

Database: 30/10/2026

Comentário do Gestor

Atualmente, o portfólio do Fundo está composto por 21 Fundos Imobiliários, que representam 92,3% do patrimônio líquido (PL). O saldo remanescente encontra-se alocado em caixa, por meio de fundos de zeragem de renda fixa, para fins de liquidez.

O mês de outubro foi bastante desafiador para ativos de renda variável, com foco nos desempenhos negativos do IFIX (-2,90%) e Ibovespa (-9,9%), refletindo o resultado do segundo turno das eleições, as incertezas sobre a política fiscal do atual governo, e a indefinição da equipe ministerial (em especial o ministro da Fazenda). Essa combinação pressionou a precificação dos ativos, se estendendo também ao longo do mês de novembro.

Apesar do cenário adverso, entendemos que os ativos investidos possuem bons fundamentos, com boa capacidade de geração de renda e em patamares atuais de preço com descontos atrativos em relação ao valor patrimonial.

Apesar da redução expressiva na subordinação (2,1%), o índice de cobertura maior (1,74x) indica a capacidade de geração de renda do portfólio, ainda permitindo que as eventuais oscilações da carteira sejam absorvidas pelo cotista subordinado.

Vale ressaltar que a renda gerada pelo fundo é suficiente para garantir a remuneração do cotista sênior (que possui prioridade de recebimento) e que o fundo conta com mecanismos compulsórios de recomposição de subordinação, caso houver necessidade.

Por fim, tendo em vista a grande oscilação de mercado nos últimos dias, optamos por explorar o cenário atual com mais detalhes em um slide adicional.

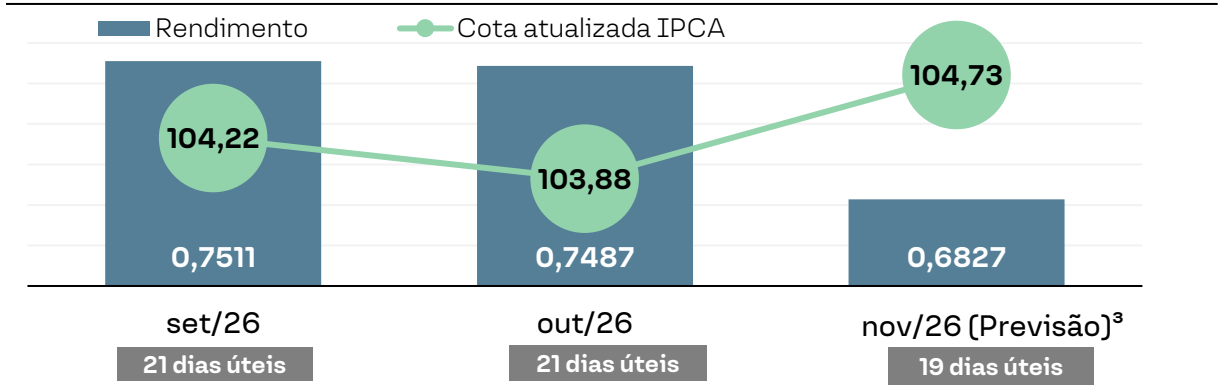
Distribuições e Rentabilidade

- **Outubro/2026**: O Fundo distribuiu R$ 0,7487 por cota, equivalente a 0,72% do valor da cota atualizada por IPCA, e apresentou redução de -0,32%, acompanhando a variação do IPCA no período.
- **Acumulado Desde o Início:** No agregado desde o lançamento, o Fundo já distribuiu 8,41% do valor da cota atualizada por IPCA, enquanto a cota acumula valorização de 3,88%.

Tabela comparativa

	out/26	set/26	Desde Início
Tivio Opportunites IPCA	**0,40%**	**0,79%**	**12,61%**
Rendimentos	0,72%	0,72%	8,41%
Atualização IPCA	-0,32%	0,07%	3,88%
IPCA[1] + 9,00%	**0,40%**	**0,79%**	**12,61%**
IPCA[1]	**-0,32%**	**0,07%**	**3,88%**
Dias úteis	**21**	**21**	**236**
Cota atualizada IPCA	103,88	104,22	-
Cota PL Tivio Opportunities IPCA[2]	104,50	104,82	-

Distribuição de rendimentos (R$/cota) e Cota atualizada (ex-dividendo)



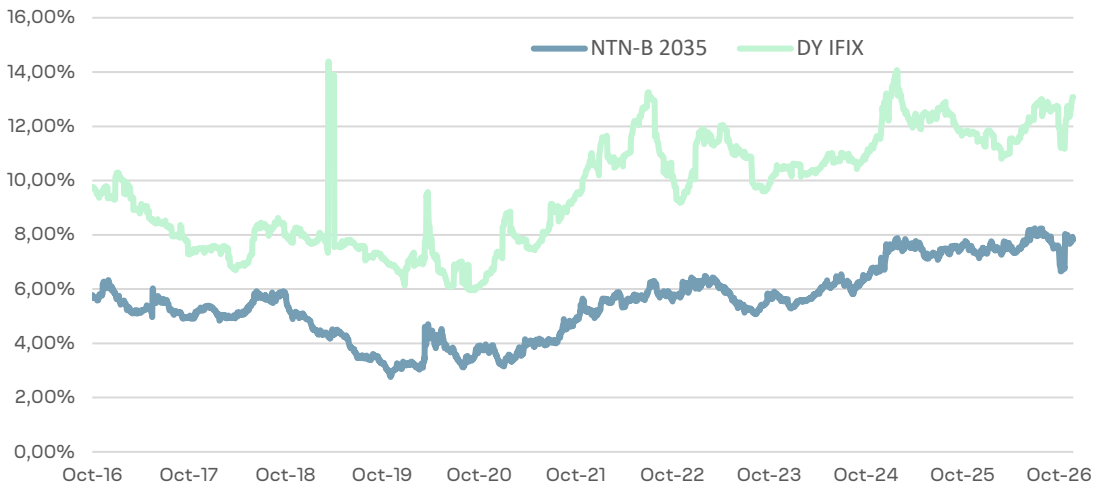
Fonte: Economática e Tivio Capital (30/10/2026)

[1] Considera a defasagem de 2 meses para o IPCA e cálculo pro-rata em nov/2025, considerando a data de início do fundo em 19/nov/2025.

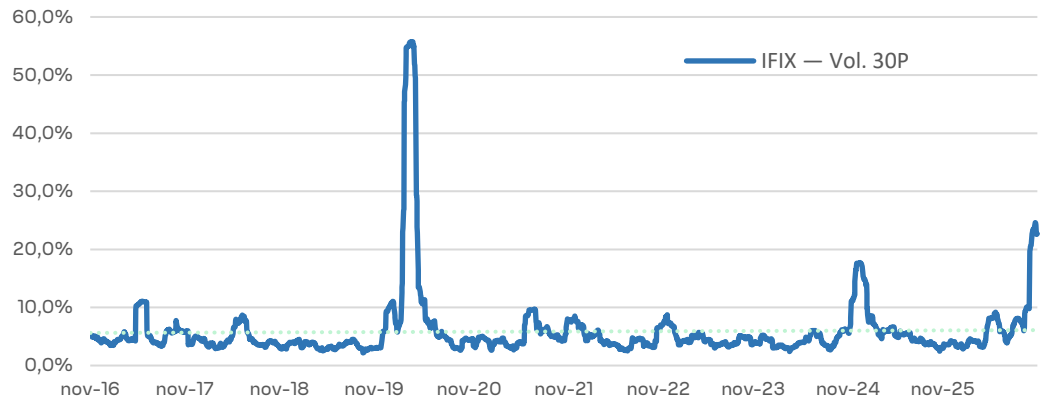
[2] A cota PL do Tivio Opportunities IPCA poderá ser diferente da Cota atualizada IPCA, considerando que o fundo possui outros ativos/passivos (ex: caixa disponível) que compõem o cálculo desta. Convém destacar, no entanto, que a cota a ser utilizada para cálculo da remuneração devida ao cotista (IPCA+9,00%) é a Cota atualizada IPCA. [3] A previsão de pagamento e o valor estimado de distribuição são estimativas, sujeitas a alterações, e não representam promessa ou garantia de rendimentos futuros.

Overview Mercado

DY IFIX vs NTNB-35



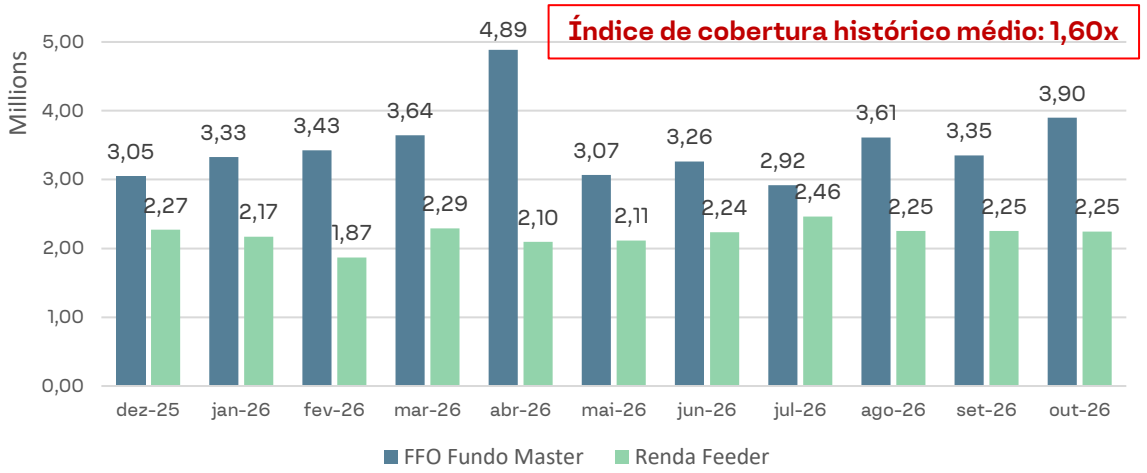
Volatilidade anualizada do IFIX (últimos 30 pregões – média móvel)



Fonte: Tivio Capital

- Visualizamos, nos últimos dias, uma piora no cenário local, com as taxas da NTN-B 2035 negociando em patamares próximos de 8,0% a.a., um incremento no prêmio de risco do IFIX e a volatilidade do índice atingindo patamares anormais.
- Sendo assim, a escalada destes títulos acabou por derrubar o IFIX, ajustando o *dividend yield* dos fundos para um prêmio de risco maior
- O cenário atual reflete um mercado bastante estressado, sendo grande parte visualizado na sua alta volatilidade. Desta forma, uma eventual melhora nas perspectivas fiscais deve contribuir para uma redução do prêmio de risco.
- Convém destacar, ainda, que os fundamentos dos fundos investidos permanecem bastante sólidos, com um índice de cobertura histórico médio de 1,60x.

Rendimentos Master *vs* Rendimentos Sênior

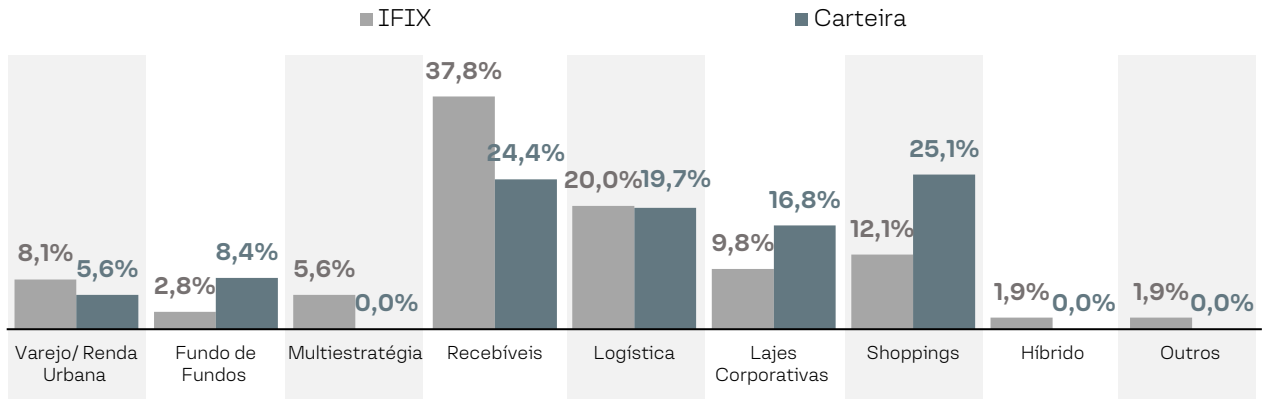


Carteira Fundo Master[1]

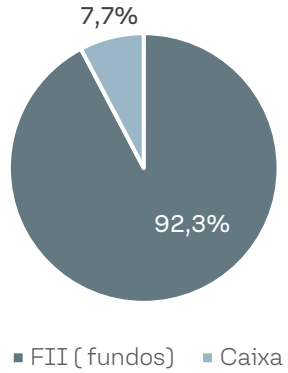
Em relação ao IFIX, o fundo tem maior concentração em fundos de tijolo — como shoppings e corporativo — e também apresenta exposição relevante a fundos de fundos, enquanto mantém participação reduzida em fundos de recebíveis.

Ativo	Segmento	% do PL
FII 1	Recebíveis	7,8%
FII 2	Recebíveis	4,4%
FII 3	Recebíveis	2,5%
FII 4	Recebíveis	1,8%
FII 5	Recebíveis	6,0%
FII 6	Varejo/ Renda Urbana	1,2%
FII 7	Varejo/ Renda Urbana	4,0%
FII 8	Lajes Corporativas	7,3%
FII 9	Lajes Corporativas	3,0%
FII 10	Lajes Corporativas	1,1%
FII 11	Lajes Corporativas	3,3%
FII 12	Lajes Corporativas	0,8%
FII 13	Logística	2,2%
FII 14	Logística	10,0%
FII 15	Logística	6,0%
FII 16	Shoppings	7,1%
FII 17	Shoppings	6,0%
FII 18	Shoppings	9,2%
FII 19	Shoppings	0,9%
FII 20	Fundo de Fundos	3,3%
FII 21	Fundo de Fundos	4,4%
FII (fundos)		**92,3%**
Caixa		**7,7%**
Quantidade de FIIS		**21**

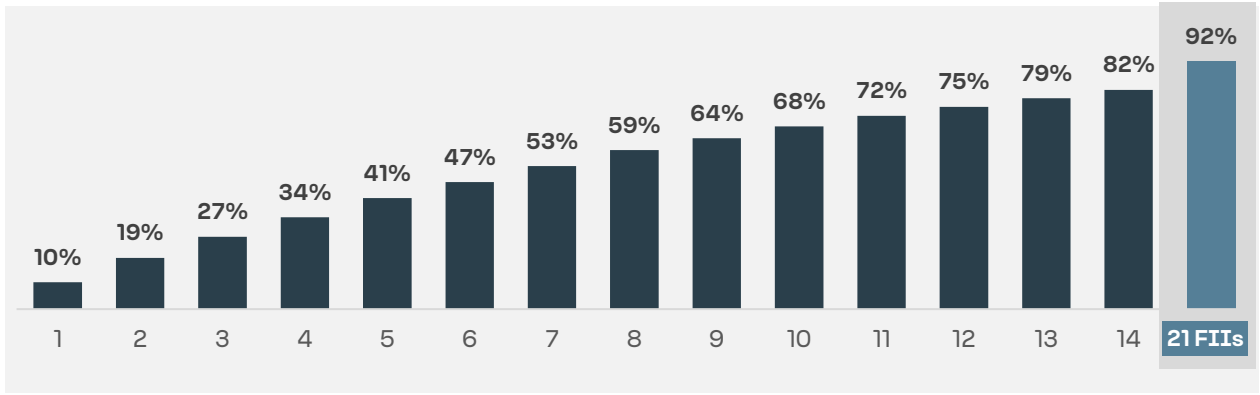
Composição da Carteira versus IFIX



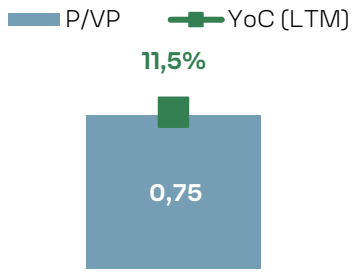
Carteira



FII (% PL Acumulado x Quantidade de fundos)



P/VP & YoC (LTM)[2]



Fonte: Tivio Capital

[1] Consideramos, para cálculo das informações acima, a última carteira disponível do fundo, qual seja, 23/11/2026.

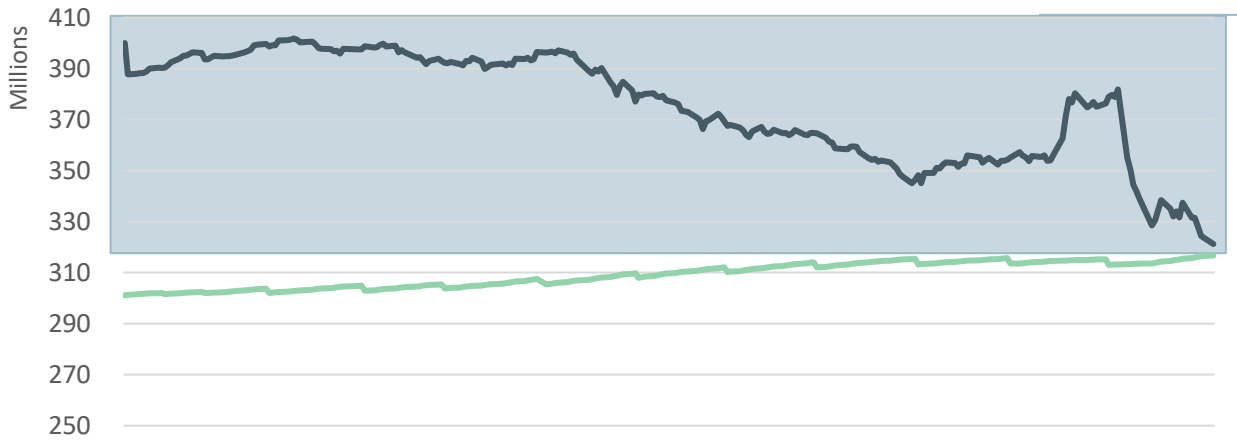
[2] P/VP: Preço/Valor Patrimonial médio ponderado da carteira; YoC (LTM): Yield on Cost médio ponderado da carteira, considerando a distribuição de rendimentos dos últimos 12 meses dos fundos investidos.

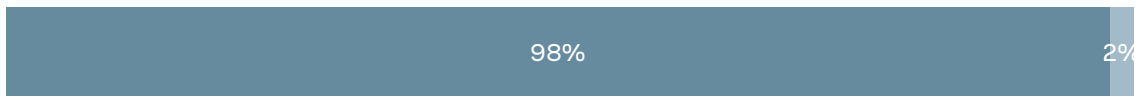
Retorno da Carteira Master e Índice de cobertura

Patrimônio Líquido e Índice de Cobertura (R$ Milhões)

O Fundo apresenta atualmente um **índice de subordinação de 2,1%[1].**

O patrimônio do Fundo Master registrou uma redução no período, movimento esperado em função do reconhecimento das despesas da oferta e oscilações de cotas no mercado secundário. É importante destacar que toda a redução foi integralmente absorvida pela cota subordinada, de modo que não há impacto sobre o retorno da cota sênior.





Zoom | PL Fundo Master



	out/2026	Ano[2]	Desde o Início[2]
Tivio Opp Master (variação PL)	-4,25%	-13,94%	-15,31%

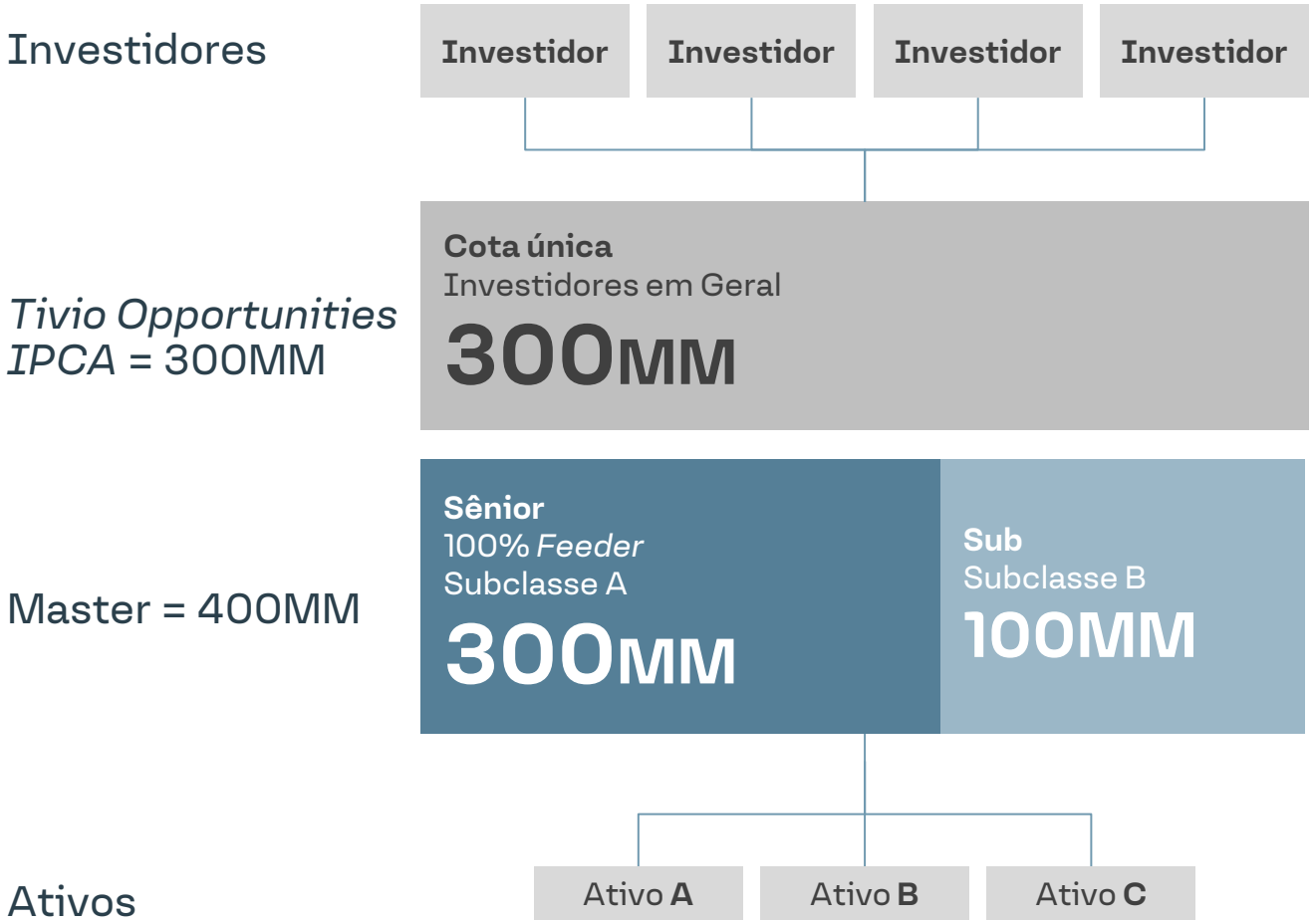
Rendimentos (R$ Milhões)

O Fundo Master gerou, em outubro, R$ 3,90 milhões em rendimentos. Desse total, R$ 2,25 milhões foram destinados ao pagamento dos rendimentos da cota sênior, resultando em um índice de cobertura de 1,74x sobre os rendimentos distribuídos no mês.



Fonte: Tivio Capital (23/11/2026).
[1] A subordinação é calculada considerando o patrimônio atualizado do Fundo Master.
[2] Informações atualizadas considerando a data-base.

Estrutura do Fundo



SÊNIOR (Subclasse A)
A cota sênior fará jus a uma remuneração composta por dividendos mensais equivalentes a 9,00% ao ano, calculados sobre o valor da cota ajustado pelo IPCA.

O encerramento do Feeder ocorrerá por meio da amortização da Subclasse A do FII Master, que será integralmente amortizada antes do direcionamento de recursos para a amortização da Subclasse B.

SUBORDINADA (Subclasse B)
O FII Master possui índice de subordinação inicial de **25%**.

Subclasse B do FII Master apenas receberá recursos mensalmente a título de remuneração após o pagamento da remuneração da Subclasse A e custos da Oferta.

Fonte: Tivio Capital

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com

Disclaimer

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 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

Autorregulação ANBIMA
Gestão de Recursos

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

Signatory of:
PRI Principles for Responsible Investment

www.tivio.com