

Janeiro de 2026

Relatório Gerencial

TVOI11

TIVIO Opportunities IPCA FII

TIVIO
CAPITAL

REDES TIVIO CAPITAL



ri@tivio.com

TIVIO
CAPITAL

in



www.tivio.com

Acesse o site
dos fundos:



Tivio Opportunities IPCA

Fundo de Investimento Imobiliário (FII)

Patrimônio Líquido

R\$ 303.027.123,65

*informação referente ao Fundo Feeder

Atualização IPCA + Rendimentos

0,90%
no mês

Distribuição Mês

0,7240 /Cota

Cota Patrimonial

R\$ 101,01

Cota Sênior Pré-definida

**IPCA+
9,00%** a.a.

Distribuições

Divulgação | Até 13º dia útil do mês subsequente

Pagamento | Até 18º 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/2026

Distribuição de Rendimentos
Mensal, com pagamento no 18º 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” ou “Tivio Opportunities Master”), composto pelas subclasse A (sênior) e subclasse B (subordinada)

O Fundo Tivio Opportunities IPCA iniciou suas atividades em novembro de 2025. Desde então, o time de gestão concluiu a alocação integral dos recursos captados.

Atualmente, o portfólio está composto por 22 Fundos Imobiliários, que representam 98,0% 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.

No mês de janeiro, incrementamos exposição específica no segmento de shoppings, tendo em vista bons fundamentos do setor e patamares relativos de negociação atrativos. Por fim, não efetuamos alterações nas demais posições detidas.

Distribuições e Rentabilidade

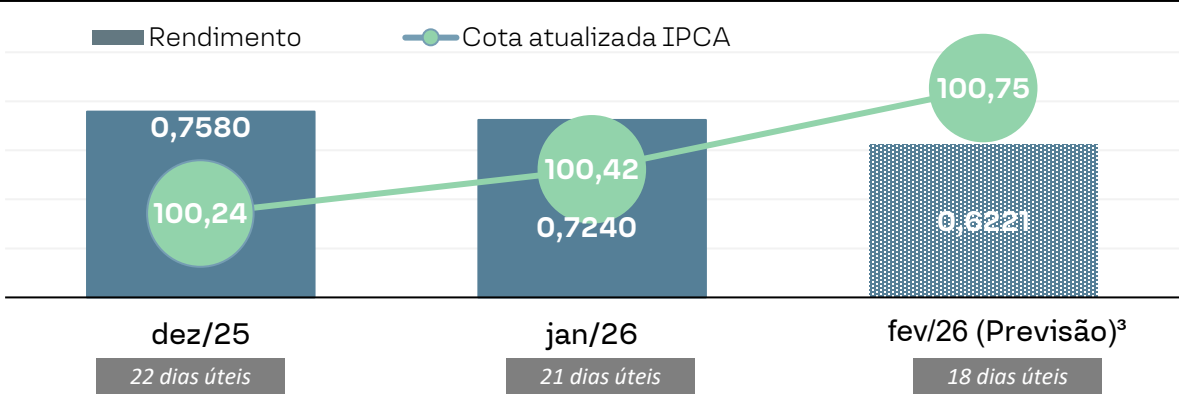
- Fevereiro/2026:** O Fundo distribuiu R\$ 0,7240 por cota, equivalente a 0,72% do valor da cota atualizada por IPCA, e apresentou valorização de 0,18%, acompanhando a variação do IPCA no período.

Acumulado Desde o Início: No agregado desde o lançamento, o Fundo já distribuiu 1,69% do valor da cota atualizada por IPCA, enquanto a cota acumula valorização de 0,42%.

Tabela comparativa

	jan/26	dez/25	Desde Início
Tivio Opportunites IPCA	0.90%	0.85%	2.12%
Rendimentos	0.72%	0.76%	1.69%
Atualização IPCA	0.18%	0.09%	0.42%
IPCA¹ + 9,00%	0.90%	0.85%	2.12%
IPCA¹	0.18%	0.09%	0.42%
Dias úteis	21	22	49
Cota atualizada IPCA	100.42	100.24	-
Cota PL Tivio Opportunities IPCA ²	101.01	100.69	-

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



Fonte: Economática e Tivio Capital (30/01/2026)

¹ Considera a defasagem de 2 meses para o IPCA e cálculo pro-rata em nov/2026, considerando a data de início do fundo em 19/nov/2026.

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.

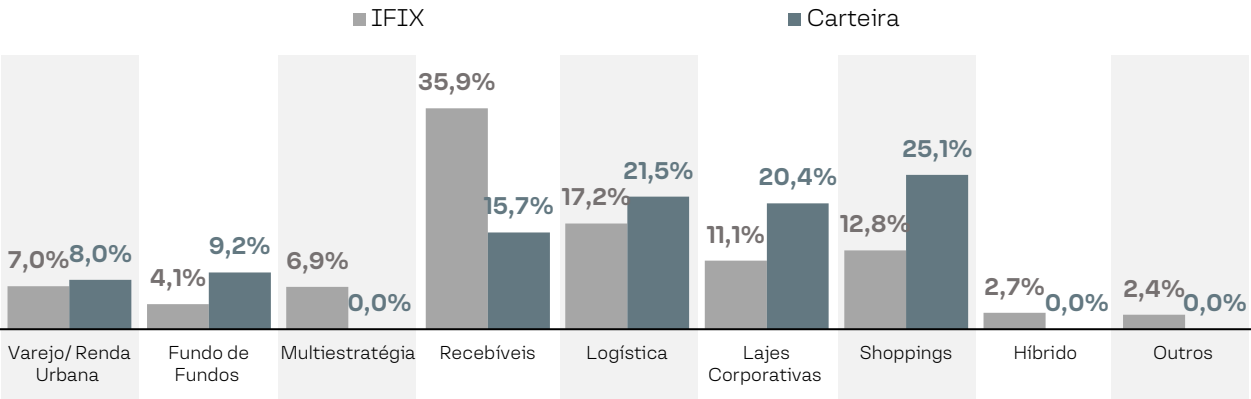
4

Carteira Fundo Master¹

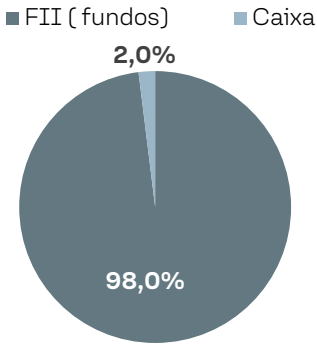
Em relação ao IFIX, o fundo tem maior concentração em fundos de tijolo — como logística, shoppings e corporativo — e também apresenta exposição relevante a fundos de fundos, enquanto mantém participação reduzida em fundos de recebíveis.

Ativo	Segmento	% do PL
FII 1	Recebíveis	9.2%
FII 2	Recebíveis	3.0%
FII 3	Recebíveis	3.2%
FII 4	Varejo/ Renda Urbana	2.0%
FII 5	Varejo/ Renda Urbana	1.9%
FII 6	Varejo/ Renda Urbana	4.0%
FII 7	Lajes Corporativas	7.5%
FII 8	Lajes Corporativas	3.0%
FII 9	Lajes Corporativas	4.1%
FII 10	Lajes Corporativas	5.4%
FII 11	Logística	2.8%
FII 12	Logística	3.9%
FII 13	Logística	9.4%
FII 14	Logística	2.5%
FII 15	Logística	2.5%
FII 16	Shoppings	7.7%
FII 17	Shoppings	2.9%
FII 18	Shoppings	3.9%
FII 19	Shoppings	9.0%
FII 20	Shoppings	1.1%
FII 21	Fundo de Fundos	3.1%
FII 22	Fundo de Fundos	6.0%
FII (fundos)		98.0%
Caixa		2.0%
Quantidade de FIIS		22

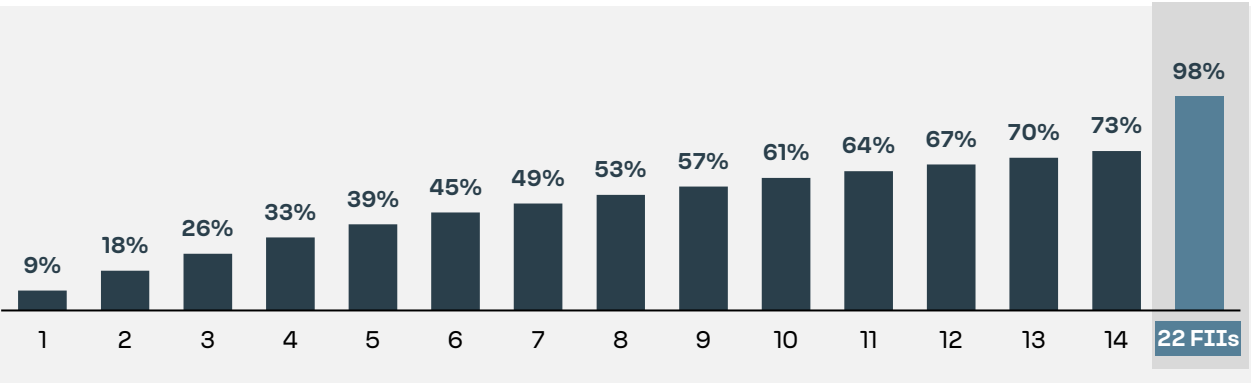
Composição da Carteira versus IFIX



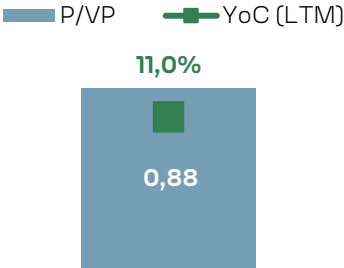
Carteira



FII (% PL Acumulado x Quantidade de fundos)



P/VP & YoC (LTM)²



Fonte: Tivio Capital

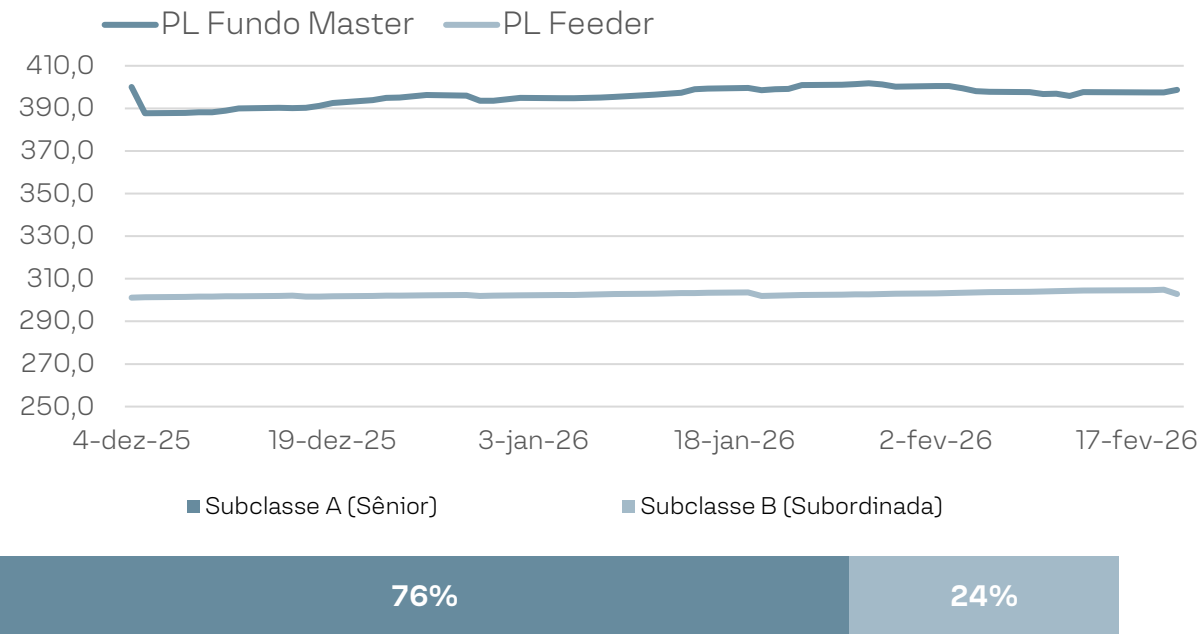
¹ Consideramos, para cálculo das informações acima, a última carteira disponível do fundo, qual seja, 20/fev/2026.

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

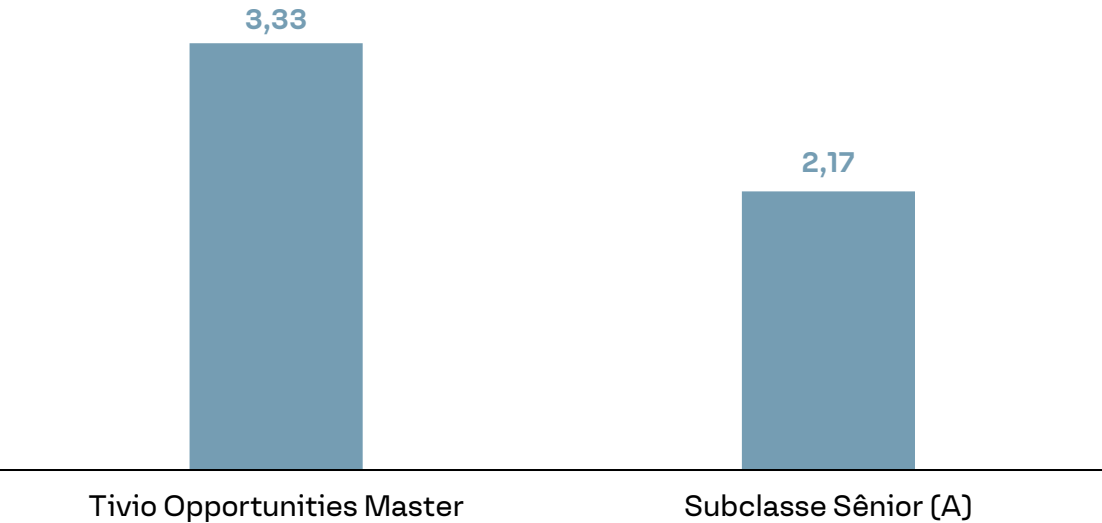
Patrimônio Líquido e Índice de Cobertura (R\$ Milhões)

O Fundo apresenta atualmente um **índice de subordinação de 24%**¹. O patrimônio do Fundo Master registrou uma redução no período, movimento esperado em função do reconhecimento das despesas da oferta. É importante destacar que todos os custos da oferta foram integralmente absorvidos pela cota subordinada, de modo que não há impacto sobre o retorno da cota sênior.



Rendimentos (R\$ Milhões)

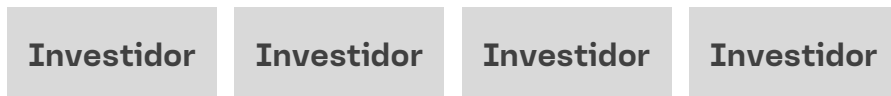
O Fundo Master gerou, em janeiro, R\$ 3,33 milhões em rendimentos. Desse total, R\$ 2,17 milhões foram destinados ao pagamento dos rendimentos da cota sênior, resultando em um índice de cobertura de 1,53x sobre os rendimentos distribuídos no mês.



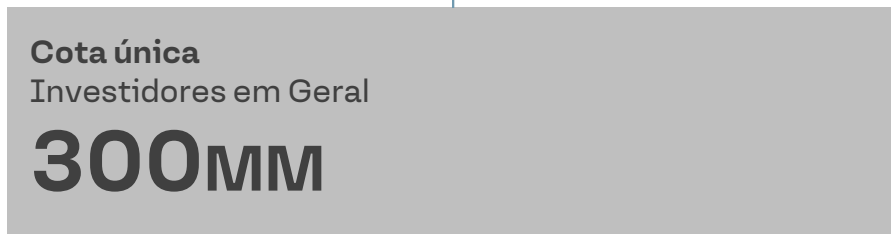
Fonte: Tivio Capital.
¹ A subordinação é calculada considerando o patrimônio atualizado do Fundo Master.

Estrutura do Fundo

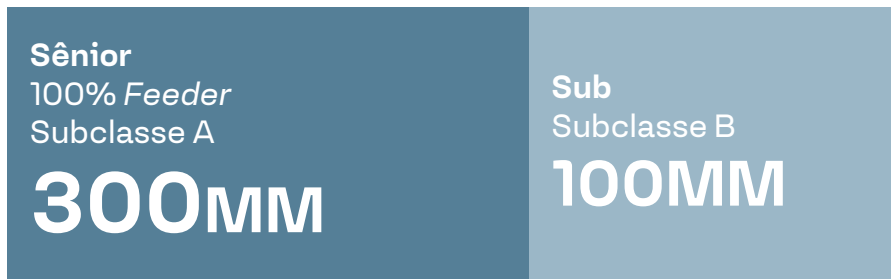
Investidores



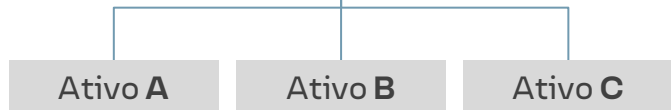
Tivio Opportunities
IPCA = 300MM



Master = 400MM



Ativos



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.

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