

Setembro 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\$ 314.448.570,83

*informação referente ao Fundo Feeder

Atualização IPCA + Rendimentos

0,79%
no mês

Distribuição Mês

0,75112/Cota

Cota Patrimonial

R\$ 104,82

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/2025

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”, “Tivio Opportunities Master” ou “Tivio Opp Master”), composto pelas subclasse A (sênior) e subclasse B (subordinada)

Comentário do Gestor

Atualmente, o portfólio do Fundo está composto por 21 Fundos Imobiliários, que representam 94,0% 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.

O mês de setembro continuou sendo marcado pelo desempenho negativo do IFIX (-0,20%), porém positivo para o Ibovespa (+5,03%), refletindo as incertezas geopolíticas, o cenário macroeconômico desafiador e a volatilidade no campo político local pré-eleição.

Diante deste cenário, optamos por reduzir posição em um fundo de CRI indexado ao IPCA, realizando ganhos e realocando esse recurso, parte em um fundo de CRI indexado ao CDI e parte mantendo em caixa para possíveis novas aquisições. Também foi realizada a redução de exposição em um FII de Lajes Corporativas, realizando ganhos e realocando o recurso em outro FII da mesma classe, com o objetivo de diversificar o risco no setor.

Por fim, ainda entendemos que, mesmo com a volatilidade do cenário macroeconômico atual, as posições detidas apresentam bons fundamentos imobiliários e preços relativamente atrativos.

Vale ressaltar que o índice de subordinação (17%) e o índice de cobertura (1,49x) continuam em patamares adequados, de modo que eventuais oscilações na carteira de FIIs estão sendo absorvidas apenas pelo cotista subordinado.

Distribuições e Rentabilidade

- **Setembro/2026:** O Fundo distribuiu R\$ 0,7511 por cota, equivalente a 0,72% do valor da cota atualizada por IPCA, e apresentou valorização de 0,07%, acompanhando a variação do IPCA no período.
- **Acumulado Desde o Início:** No agregado desde o lançamento, o Fundo já distribuiu 7,63% do valor da cota atualizada por IPCA, enquanto a cota acumula valorização de 4,22%.

Fonte: Economática e Tivio Capital (30/09/2026)

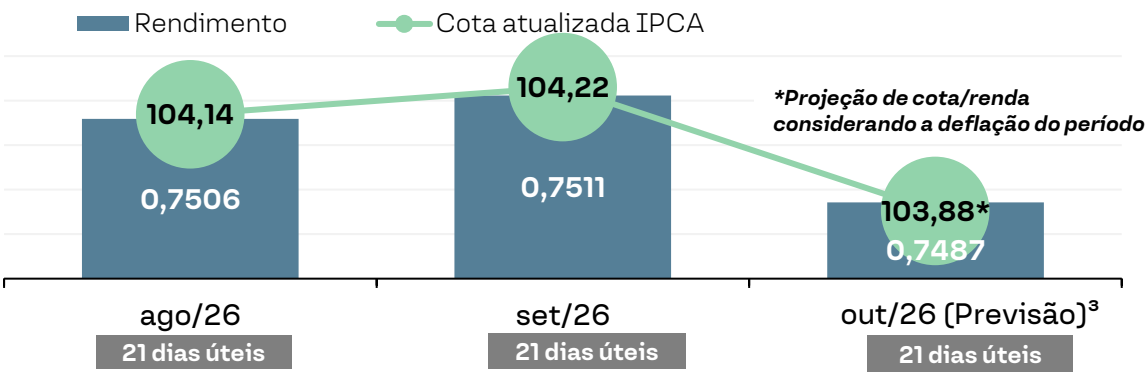
¹ Considera a defasagem de 2 meses para o IPCA e cálculo pro-rata em nov/2025, considerando a data de início do fundo em 19/nov/2025.

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 o 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.

Tabela comparativa

	set/26	ago/26	Desde Início
Tivio Opportunites IPCA	0,79%	0,88%	12,17%
Rendimentos	0,72%	0,72%	7,63%
Atualização IPCA	0,07%	0,16%	4,22%
IPCA¹ + 9,00%	0,79%	0,88%	12,17%
IPCA¹	0,07%	0,16%	4,22%
Dias úteis	21	21	215
Cota atualizada IPCA	104,22	104,14	-
Cota PL Tivio Opportunities IPCA ²	104,82	104,74	-

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

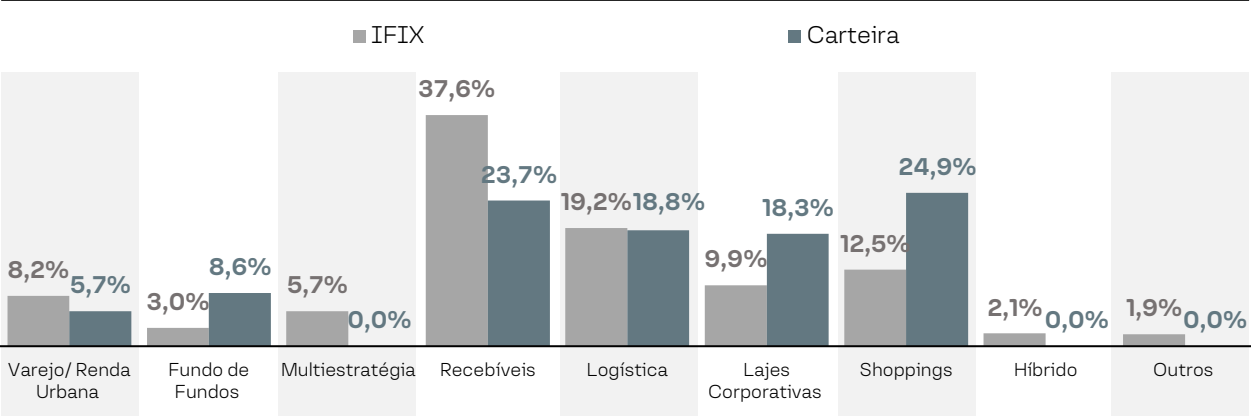


Carteira Fundo Master¹

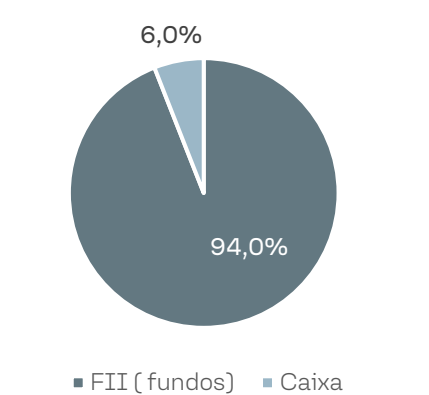
Em relação ao IFIX, o fundo tem maior concentração em fundos de tijolo — como shoppings e corporativo — e também apresenta exposição relevante a fundos de fundos, enquanto mantém participação reduzida em fundos de recebíveis.

Ativo	Segmento	% do PL
FII 1	Recebíveis	8,7%
FII 2	Recebíveis	4,4%
FII 3	Recebíveis	2,4%
FII 4	Recebíveis	3,0%
FII 5	Recebíveis	3,7%
FII 6	Varejo/ Renda Urbana	1,1%
FII 7	Varejo/ Renda Urbana	4,2%
FII 8	Lajes Corporativas	7,7%
FII 9	Lajes Corporativas	3,1%
FII 10	Lajes Corporativas	2,0%
FII 11	Lajes Corporativas	3,6%
FII 12	Lajes Corporativas	0,8%
FII 13	Logística	1,9%
FII 14	Logística	9,9%
FII 15	Logística	5,9%
FII 16	Shoppings	7,6%
FII 17	Shoppings	6,0%
FII 18	Shoppings	8,9%
FII 19	Shoppings	0,9%
FII 20	Fundo de Fundos	3,4%
FII 21	Fundo de Fundos	4,7%
FII (fundos)		94,0%
Caixa		6,0%
Quantidade de FIIS		21

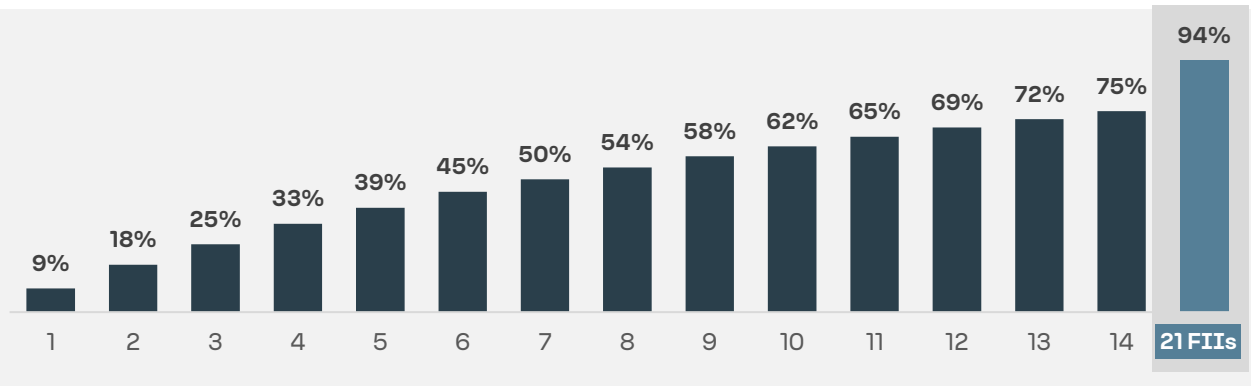
Composição da Carteira versus IFIX



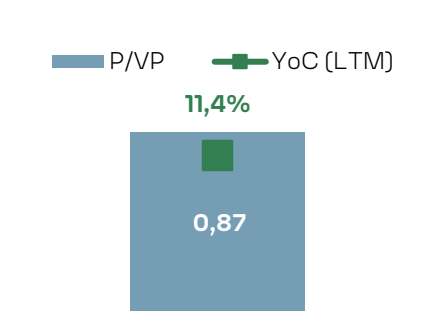
Carteira



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, 22/10/2026.

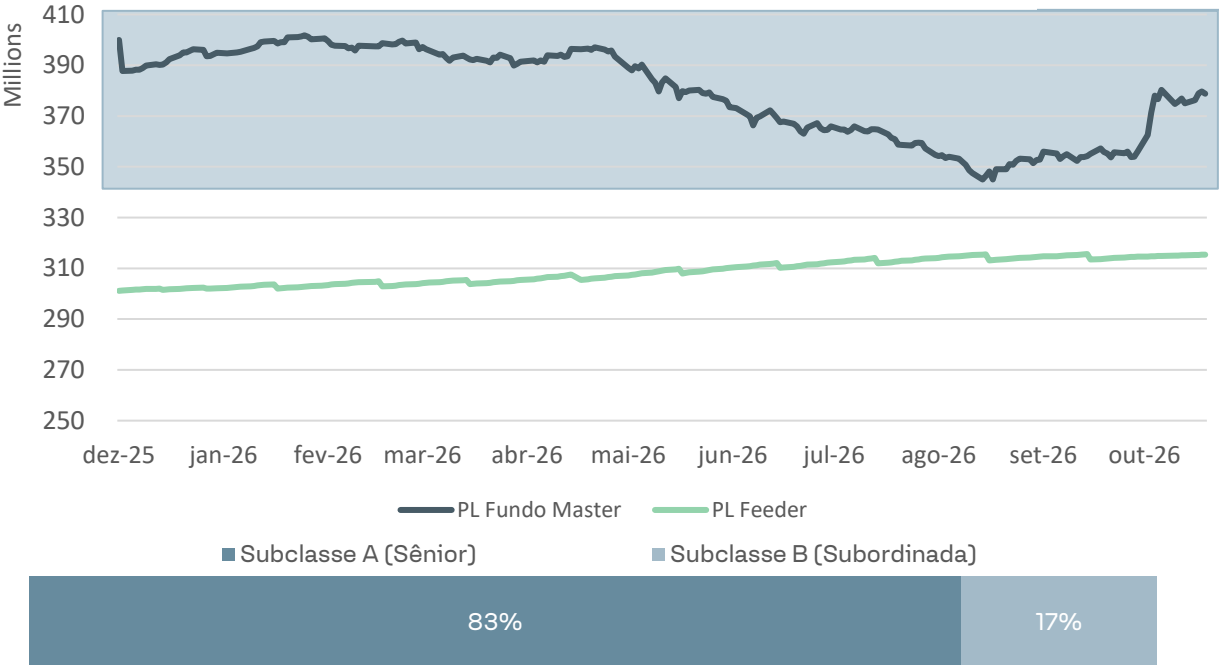
² P/VP: Preço/Valor Patrimonial médio ponderado da carteira; YoC (LTM): Yield on Cost médio ponderado da carteira, considerando a distribuição de rendimentos dos últimos 12 meses dos fundos investidos.

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 17%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.

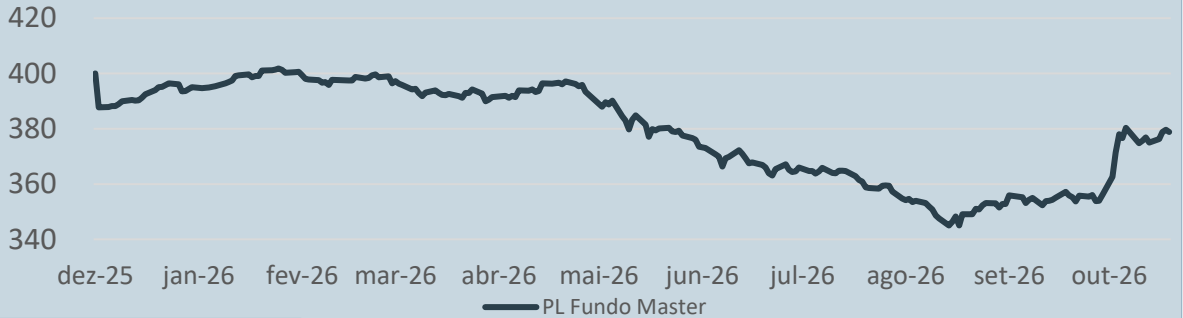


Fonte: Tivio Capital (22/10/2026).

¹ A subordinação é calculada considerando o patrimônio atualizado do Fundo Master.

² Informações atualizadas considerando a data-base.

Zoom | PL Fundo Master



	set/2026	Ano ²	Desde o Início ²
Tivio Opp Master (variação PL)	0,24%	-10,12%	-11,55%

Rendimentos (R\$ Milhões)

O Fundo Master gerou, em setembro, R\$ 3,35 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 1,49x sobre os rendimentos distribuídos no mês.



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.



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



RATINGS&P:
brAMP1

Informações disponíveis em
spglobal.com

Signatory of:



www.tivio.com