

FII Tivio Securities

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Novembro 2024

Tivio Securities

Fundo de Investimento Imobiliário

Ticker: VOTS11 CNPJ: 17.870.926/0001-30

TIVIO
CAPITAL

Administrador
BEM DTVM LTDA.

Gestor
TIVIO CAPITAL DTVM S.A.

Escriturador das Cotas
BEM DTVM LTDA.

Auditor
EY

Início de Negociação na B3
19/07/2018

Prazo do Fundo
Indeterminado

Quantidade de Cotas Emitidas
827.913

Público Alvo
Investidores em geral

Taxa de Administração
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/>

TIVIO
CAPITAL

Principais Indicadores

Dividendos por Cota
R\$ 0,70

Dividend Yield Mensal
0,96%

Dividend Yield Anualizado
11,48%

Cota Mercado
R\$ 73,19

Valor de Mercado
R\$ 60,6 M

Cota Patrimonial
R\$ 93,43

Valor Patrimonial
R\$ 77,4 M

P/VP
0,78

Número de Cotistas
663

Número de Negócios no Mês
135

Volume Negociado no Mês
R\$ 43,5 mil

Taxa Média CRIs IPCA MTM
IPCA + 9,02% a.a.

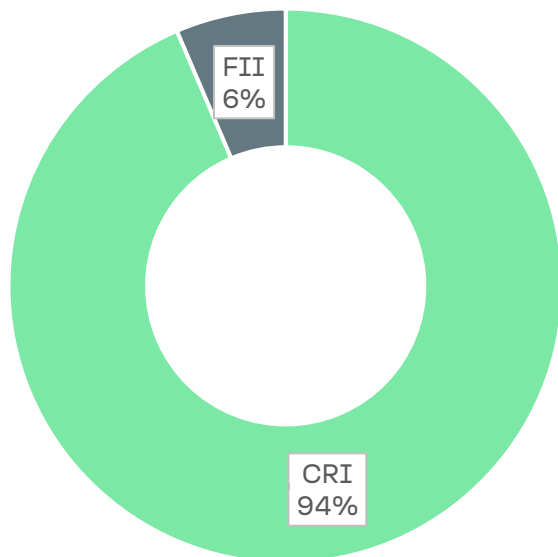
Taxa Média CRIs CDI MTM
CDI + 2,25% a.a.

Composição da Carteira

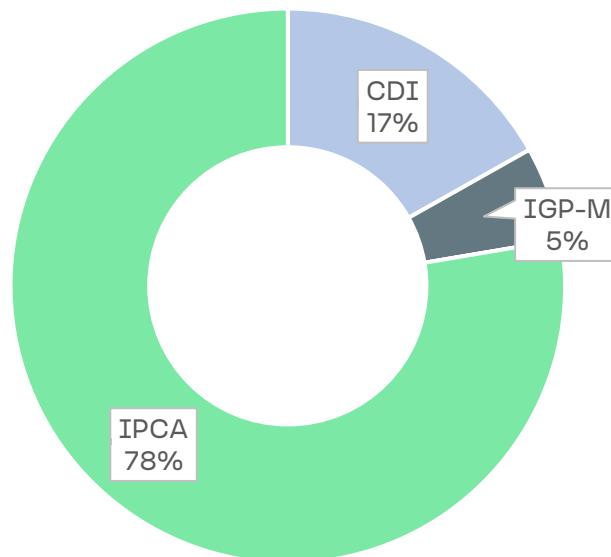
Em novembro realizamos a venda total do CRI Shopping da Bahia, código IF 10G0033154, realizando liquidez na taxa de emissão do papel em um momento de aumento das taxas de mercado. De outro lado, alocamos cerca de R\$ 4 milhões em FIIs de CRI, uma vez que as taxas implícitas de negociação no mercado secundário de FIIs estão mais atrativas em relação ao mercado de CRIs.

Assim, a carteira encerrou o mês com alocação de 80% do PL em CRIs e 6% do PL em FIIs, com relação próxima de 85/15 na exposição a indexadores atrelados a índices de preço/CDI entre os CRIs. Todas as operações se encontram adimplentes.

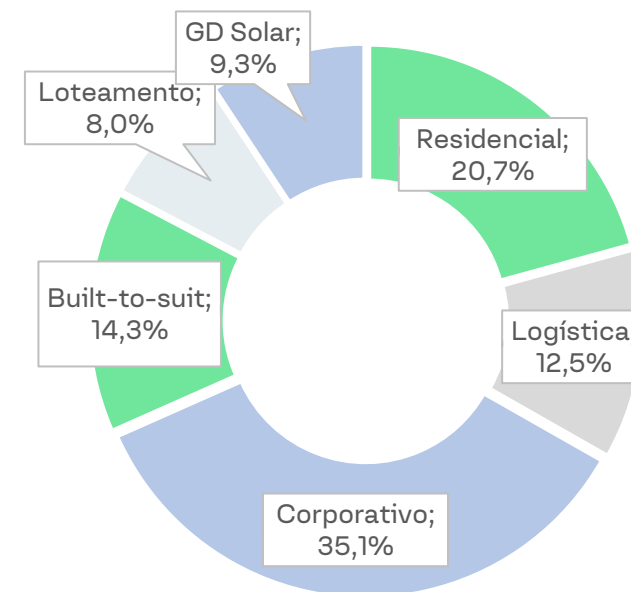
Alocação por Ativo (% Ativos)



Alocação por Indexador (% CRIs)

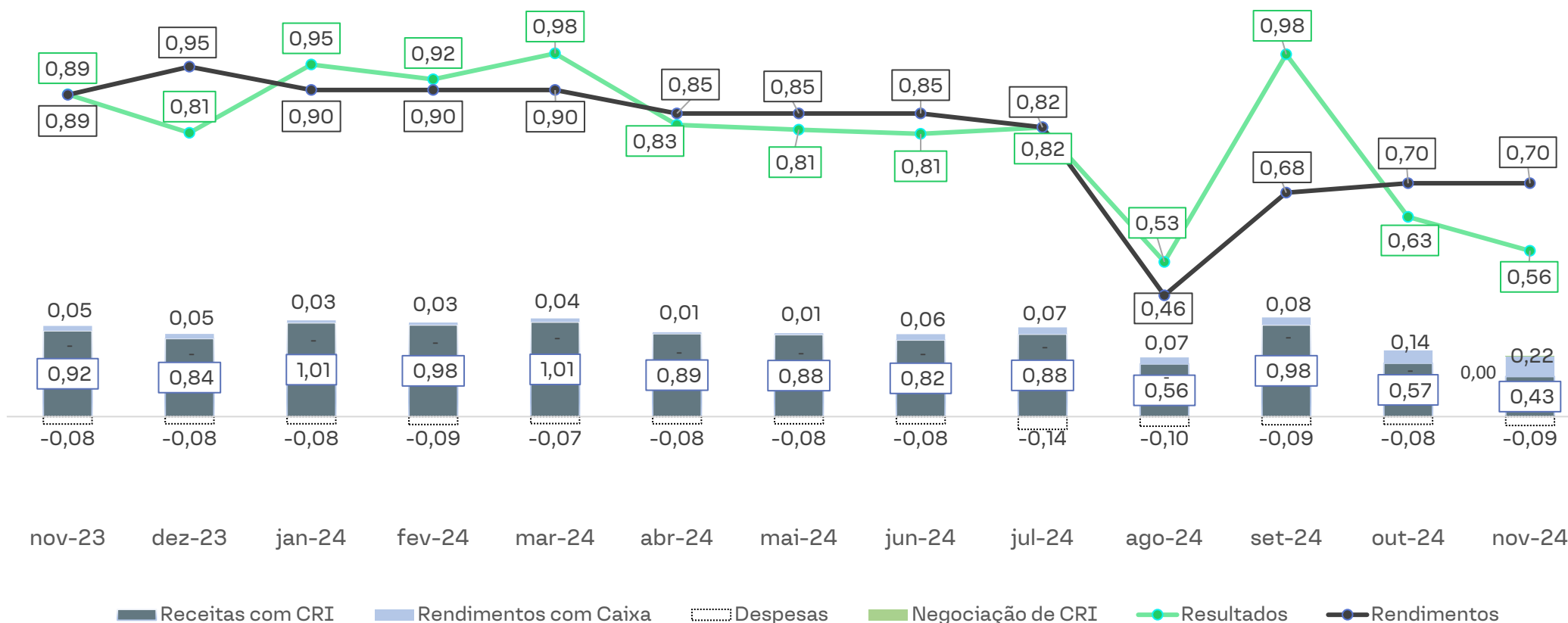


Alocação por Segmento (% CRIs)



Dividendos

Os dividendos a serem pagos em 13 de dezembro serão de **R\$ 0,70 por cota**, o que representa um **dividend yield de 0,96% a.m.** e equivale a **CDI + 4,5% a.a.** ou **142% do CDI**, considerando a cota de fechamento do mês e ajustando o retorno pela isenção de imposto de renda de 15% para pessoas físicas. Considerando a cota patrimonial no fechamento do mês, tivemos um **dividend yield de 0,75% a.m.** o que equivale a **CDI + 1,2% a.a.** ou **112% do CDI** ajustado pela isenção.

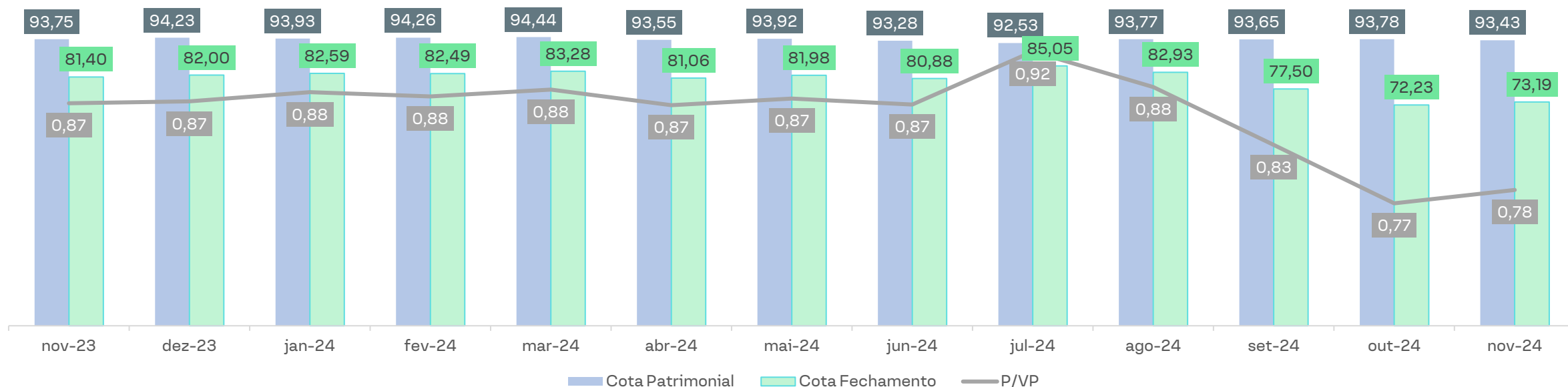


Composição dos Rendimentos

	Nov/24	Ano 2024	Média Mensal 2024	Ano 2023	Média Mensal 2023
Total de Receitas	538.028	8.102.177	736.562	10.403.639	866.970
Receitas com CRI	355.882	7.468.581	678.962	10.011.780	834.315
Receita de FIIs	76	76	7	-	-
Rendimentos com Caixa	182.070	633.519	57.593	391.859	32.655
Total de Despesas	(78.110)	(804.535)	(73.140)	(799.221)	(66.602)
Despesas Operacionais	(7.044)	(85.077)	(7.734)	(85.217)	(7.101)
Taxa de Administração	(71.065)	(719.459)	(65.405)	(714.004)	(59.500)
Resultado	459.919	7.297.642	663.422	9.604.418	800.368
Resultado por Cota	0,56	8,81	0,80	11,60	0,97
Rendimento Distribuído	(579.539)	(7.128.331)	(648.030)	(9.512.720)	(792.727)
Rendimento por Cota	0,70	8,61	0,78	11,49	0,96

Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial TIVIO CAPITAL

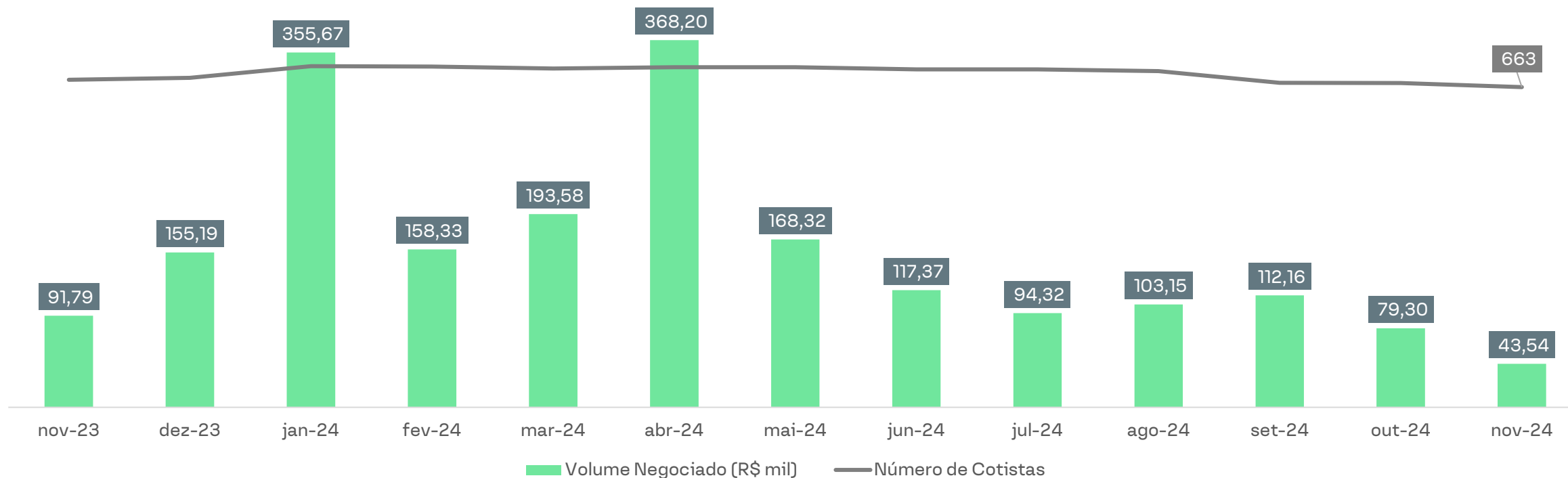
Em novembro, a cota a mercado se valorizou 1,33% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 0,96%, levou a um **retorno total a mercado para o cotista de 2,30%**. A variação patrimonial no mês foi de -0,38% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 0,75%, levou a um **retorno total a patrimonial para o cotista de 0,37%**. Esses retornos se comparam com performance de **0,02% do IMA-B e -2,11% do IFIX** no período.



Mercado Secundário

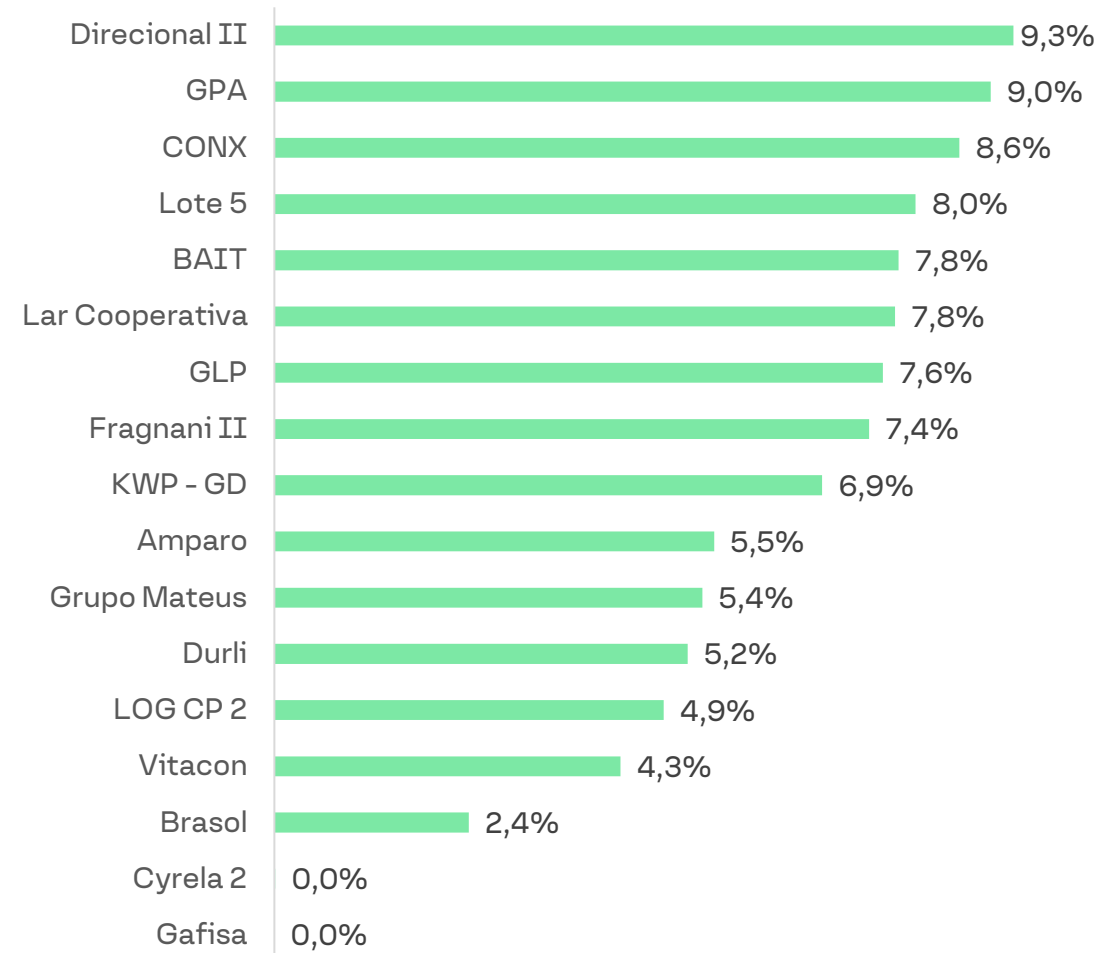
A cota a mercado fechou o mês a R\$ 73,19, totalizando retorno acumulado no ano de -10,74%, que, agregado à distribuição de resultados, compuseram um retorno total sobre cota de mercado de -0,70% versus uma desvalorização de 5,26% do IFIX no mesmo período.

Liquidez permanece restrita com apenas 0,10% do PL negociados ao longo deste mês.



Portfólio CRIs

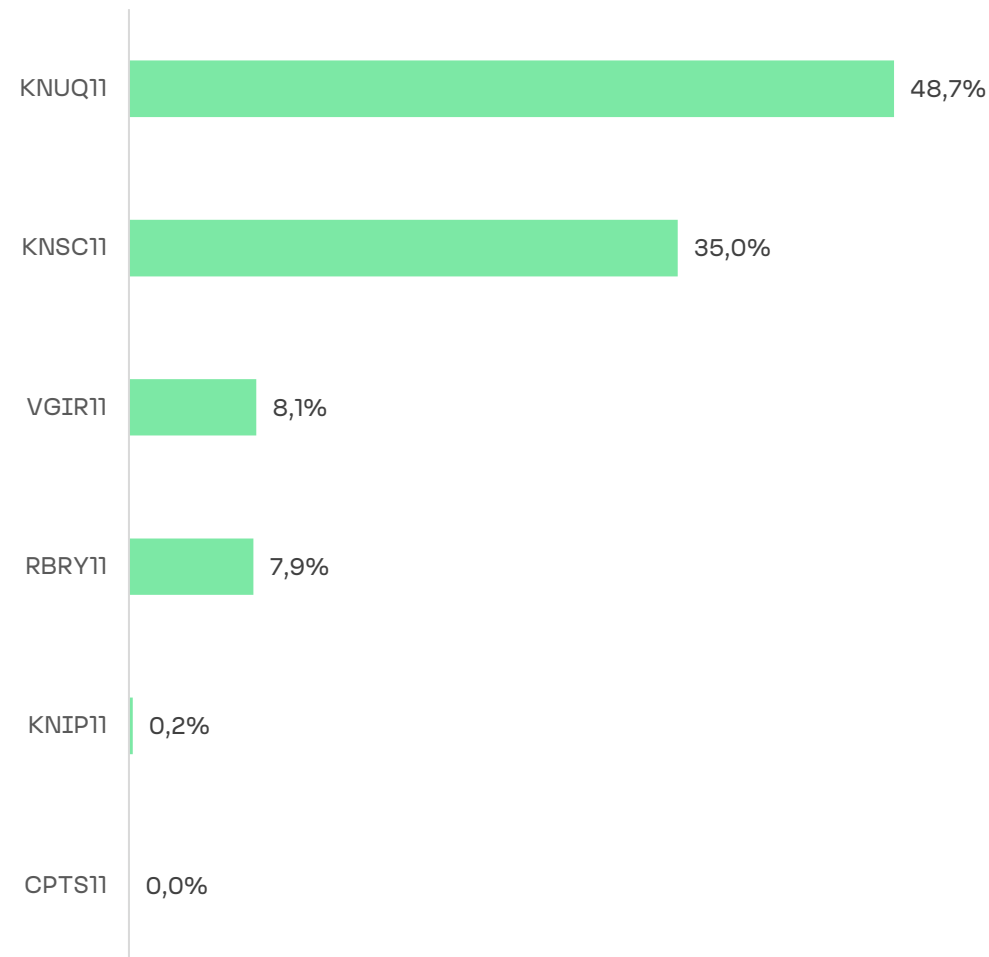
Ativo	novembro-24	% CRI	% PL
Direcional II	5.699.953	9,3%	7,4%
GPA	5.524.076	9,0%	7,1%
CONX	5.283.056	8,6%	6,8%
Lote 5	4.945.562	8,0%	6,4%
BAIT	4.814.356	7,8%	6,2%
Lar Cooperativa	4.785.662	7,8%	6,2%
GLP	4.693.263	7,6%	6,1%
Fragrani II	4.587.143	7,4%	5,9%
KWP - GD	4.224.735	6,9%	5,5%
Amparo	3.391.217	5,5%	4,4%
Grupo Mateus	3.301.524	5,4%	4,3%
Durli	3.186.538	5,2%	4,1%
LOG CP 2	3.002.134	4,9%	3,9%
Vitacon	2.669.977	4,3%	3,5%
Brasol	1.499.069	2,4%	1,9%
Cyrela 2	7.328	0,0%	0,0%
Gafisa	1.621	0,0%	0,0%
Total CRIs	61.617.214	100,0%	79,7%
Duration Carteira	3,07		
Total PL	77.350.823		



Índice de Preços = 85% / CDI = 15%

Portfólio FIIs

Ativo	novembro-24	% FII	% PL
KNUQ11	1.815.271	48,7%	2,9%
KNSC11	1.301.896	35,0%	2,1%
VGIR11	302.222	8,1%	0,5%
RBRY11	295.225	7,9%	0,5%
KNIP11	9.073	0,2%	0,0%
CPTS11	689	0,0%	0,0%
Total FIIs	3.724.376	100,0%	6,0%
Total PL	61.617.214		



Carteira Detalhada de CRIs

Código do Ativo	Ativo	Série	Emissão	Data de Emissão	Data de Vencimento	Duration	Indexador	Taxa de Aquisição	Taxa MTM	Pagamento de Juros	Amortização do Principal	Segmento	% PL	novembro-24
21D0737500	Direcional II	371 ^a	1 ^a	14/04/2021	13/04/2028	2,57	IPCA	4,84%	7,74%	Mensal	3 parcelas (14/04/2026, 14/04/2027 e 13/04/2028)	Corporativo	7,37%	5.699.953
20L0687041	GPA	345 ^a	1 ^a	23/12/2020	26/12/2029	2,65	IPCA	5,30%	8,35%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	7,14%	5.524.076
21G0688208	CONX	241 ^a	4 ^a	27/07/2021	15/07/2027	1,88	IPCA	6,35%	8,28%	Mensal	3 parcelas (15/07/2025, 15/07/2026 e 15/07/2027)	Residencial	6,83%	5.283.056
24B1573243	Lote 5	1 ^a	4 ^a	14/02/2024	22/07/1937	4,24	IPCA	10,00%	9,77%	Mensal	Mensal	Loteamento	6,39%	4.945.562
21I0566602	BAIT	454 ^a	1 ^a	15/09/2021	15/09/2025	0,61	IPCA	9,00%	9,00%	Mensal	Mensal	Residencial	6,22%	4.814.356
22L1258273	Lar Cooperativa	1 ^a	17 ^a	14/12/2022	19/12/2034	4,43	IPCA	8,72%	9,27%	Mensal	Meses 48, 60, 72, 84, 96, 108, 120, 132, 144	Corporativo	6,19%	4.785.662
18F0879293	GLP	108 ^a	4 ^a	28/06/2018	12/07/2027	1,45	CDI	1,00%	1,34%	Quadrimestral	Quadrimestral	Logística	6,07%	4.693.263
22J0268287	Fragrani II	1 ^a	6 ^a	05/10/2022	24/10/2034	3,61	IPCA	8,50%	9,33%	Mensal	Mensal, a partir de Maio/24	Corporativo	5,93%	4.587.143
22K1685406	KWP - GD	1 ^a	70 ^a	25/11/2022	24/11/2032	3,67	IPCA	11,00%	11,62%	Mensal	Mensal	GD Solar	5,46%	4.224.735
17A0060699	Amparo	378 ^a	1 ^a	27/01/2017	15/12/2037	5,47	IGP-M	10,00%	10,62%	Anual	Anual	Corporativo	4,38%	3.391.217
23F1241818	Grupo Mateus	18 ^a	2 ^a	26/06/2023	25/05/2043	7,43	IPCA	7,70%	8,04%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	4,27%	3.301.524
22C0004806	Durli	441 ^a	4 ^a	04/03/2022	15/02/2027	1,33	IPCA	7,74%	8,81%	Trimestral	Trimestral	Corporativo	4,12%	3.186.538
23F0012002	LOG CP 2	1 ^o	167 ^o	26/06/2023	26/08/2028	2,49	CDI	1,70%	1,70%	Trimestral	3 parcelas (26/06/2026, 28/06/2027 e 26/03/2028)	Logística	3,88%	3.002.134
22F0236430	Vitacon	1 ^a	23 ^a	06/06/2022	25/05/2026	1,66	CDI	4,50%	4,45%	Mensal	Bullet, com full cash sweep no fluxo de recebíveis	Residencial	3,45%	2.669.977
23H1104566	Brasol	1 ^a	50 ^a	14/08/2023	14/08/2033	4,36	IPCA	9,25%	10,00%	Mensal	Mensal (PRICE) a partir de 14/08/2023	GD Solar	1,94%	1.499.069
19G0000001	Cyrela 2	212 ^a	1 ^a	15/07/2019	15/07/2024	0,05	CDI	0,00%	-0,18%	Semestral	Semestral	Residencial	0,01%	7.328
20I0668028	Gafisa	275 ^a	1 ^a	16/09/2020	17/09/2024	0,22	CDI	6,00%	6,00%	Mensal	Bullet	Residencial	0,00%	1.621
3,07														61.617.214

Carteira de Ativos

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.



IPCA + 5,30%



Vórtx



LTV: 73%



29/12/2029

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.



IPCA + 10,00%



Vórtx



LTV: 81%



22/07/2037

Carteira de Ativos

CRI GLP – 18F0879293



CRI baseado em contrato de aluguel atípico com a Unilever. Contrato com início em 2017 e término em 2027, reajustado por IPCA. O imóvel possui área bruta locável (ABL) de 69.571 m² e está localizado na Rod. Anhanguera Km 71 (Av. José Luiz Mazzali) – Louveira – SP.

Garantias: AF das cotas do GLP FIP III; fiança da cedente; apólice de seguro.



CDI + 1,00%



Pentágono



LTV: 33%



12/07/2027

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 .



IPCA + 4,84%



Oliveira Trust



LTV: Clean



17/04/2028

Carteira de Ativos

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.



IPCA + 6,35%



Vórtx



LTV: 80%



15/07/2027

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.



IPCA + 8,72%



Oliveira Trust



LTV: 73%



19/12/2034

Carteira de Ativos

CRI Fragnani – 22J0268287



CRI lastreado em contrato de aluguel intragrupo, com risco Indústria Cerâmica Fragnani Ltda. O grupo é atualmente o terceiro maior produtor de cerâmica para revestimento do país e conta com três unidades fabris.

Garantias: AF de duas unidades avaliadas em R\$ 165 milhões, CF de conta vinculada com fluxo de recebíveis equivalentes a R\$ 20 milhões; aval da Fragnani Empreendimento e Participações e dos acionistas majoritários; seguro com cobertura suficiente para a construção/reconstrução dos imóveis garantia; fundo de despesas; fundo de reserva.



IPCA + 8,50%



Vórtx



LTV: 50%



24/10/2034

CRI KWP – 22K1685406



CRI com prazo total de 10 anos e *duration* de 4 anos. Recursos utilizados para a expansão de uma usina fotovoltaica (UFV) e construção de duas UFVs no Estado do Rio de Janeiro. Os *offtakers* dos contratos são 22 condomínios residenciais e comerciais de alto padrão na cidade do Rio de Janeiro.

Garantias: AF da UFV 08 e 09 e cotas das SPEs das novas usinas (UFV 06 e 07); CF dos recebíveis dos contratos de aluguel com os condomínios; aval da KWP e de sua holding, Diferencial Energia.



IPCA + 11,00%



Oliveira Trust



LTV: -



24/11/2032

Carteira de Ativos

CRI Vitacon – 22F0236430



Vitacon é uma incorporadora brasileira com foco de atuação em empreendimentos de média e alta renda localizados em bairros nobres. Possui mais de 25 mil clientes, cerca de 70 prédios e 34 empreendimentos e um *landbank* que equivale a R\$ 2,2 bilhões de VGV. Operação conta com *full cash sweep* no fluxo de recebíveis.

Garantias: AF de estoque; AF de quotas das SPEs; CF dos recebíveis de dois projetos, ON Maracatins e ON Vila Olímpia; fiança do sócio controlador Alexandre Lafer Frankel; fundo de obras de 105% do saldo de obra.



CDI + 4,50%



Oliveira Trust



LTV: 68%



25/05/2026

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.



IGP-M + 10,00%



Oliveira Trust



LTV: -



15/12/2037

Carteira de Ativos

CRI Gafisa – 20I0668028



CRI destinado à execução de 8 empreendimentos imobiliários, todos foram desenvolvidos com patrimônio de afetação em diferentes SPEs. Os imóveis já estão com a obra finalizada e em fase final de repasse.

Garantias: AF dos imóveis já prontos; hipoteca dos imóveis ainda em desenvolvimento; AF das cotas das SPEs; CF das contas bancárias das SPEs; fiança da Gafisa S.A.



CDI + 6,00%



Simplific Pavarini



LTV: 16%



17/09/2024

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.



IPCA + 9,25%



H.COMM



LTV: 41%



14/08/2033

Carteira de Ativos

CRI Cyrela – 20I0668028



CRI lastreado em debêntures emitidas pela Cyrela com rating brAAA pela S&P, as quais têm a mesma senioridade que demais dívidas sênior sem garantias da Cyrela. O repagamento se dará em três parcelas semestrais (julho/2023, janeiro/2024 e julho/2024).



100% CDI



Simplific Pavarini



LTV: Clean



17/07/2024

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.



CDI + 1,70%



Pentágono



LTV: 90%



30/06/2028

Carteira de Ativos

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.



IPCA + 7,75%



Oliveira Trust



LTV: 41%



25/05/2043

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.



IPCA + 9,00%



Oliveira Trust



LTV: 60%



15/09/2025

Carteira de Ativos

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.



IPCA + 7,76%



Oliveira Trust



LTV: 76%



15/02/2027

Todos os documentos e comunicados do Fundo podem ser consultados nas seguintes páginas na rede mundial de computadores:

B3
www.b3.com.br

CVM
cvmweb.cvm.gov.br

Informações Importantes ao Investidor

Este material foi elaborado pela “TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. (atual denominação de BV 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. 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.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos podem ser encontrados no site www.bancobv.com.br/web/site/pt/vam/destaque. 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. Material de Divulgação.

Em caso de dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente: 0800 728 083. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661 – 24 horas por dia, 7 dias por semana – ou e-mail sac@bv.com.br. Ouvidoria: 0800 707 0083, de 2ª a 6ª feira, das 9 às 18 horas.

RATING S&P:
AMP-1

Signatory of
PR Principles for
Responsible
Investment

