

FII Tivio Securities

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Dezembro 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\$ 0,95

Dividend Yield Mensal

1,37%

Dividend Yield Anualizado

16,44%

Cota Mercado

R\$ 69,36

Valor de Mercado

R\$ 57,4 M

Cota Patrimonial

R\$ 92,52

Valor Patrimonial

R\$ 76,6 M

P/VP

0,75

Número de Cotistas

653

Número de Negócios no Mês

241

Volume Negociado no Mês

R\$ 85,5 mil

Taxa Média CRIs IPCA MTM

IPCA + 10,74% a.a.

Taxa Média CRIs CDI MTM

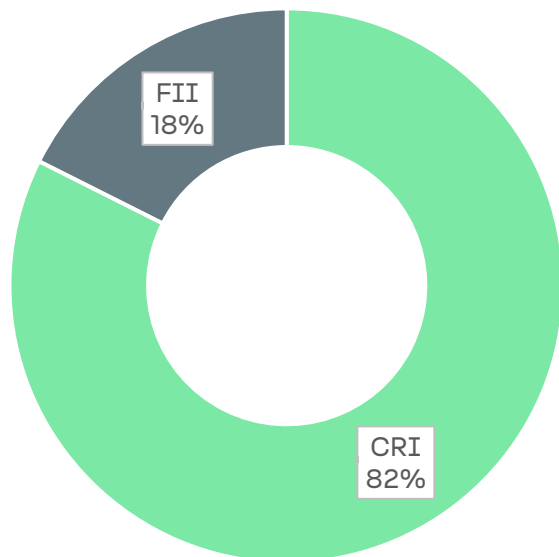
CDI + 2,02% a.a.

Composição da Carteira

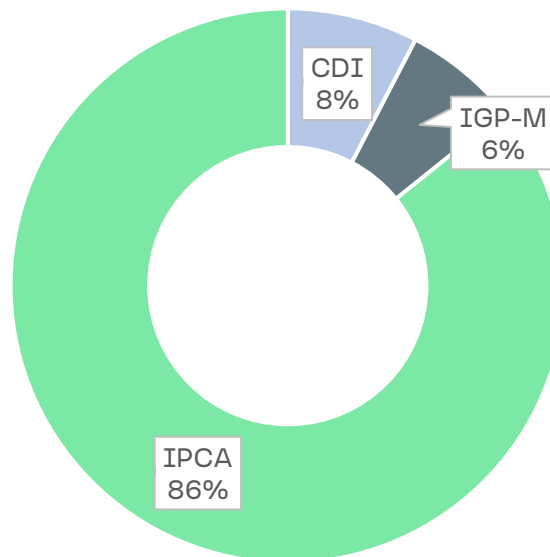
Em dezembro alocamos cerca de R\$ 7 milhões em FIIs de CRI, aproveitando que o desconto do mercado secundário de FIIs, em relação ao mercado de CRIs, voltou a aumentar. Os fundos listados de recebíveis proporcionam exposição muito próxima à alocação direta em CRI, trazendo ainda três aspectos vantajosos: (i) taxas mais atrativas; (ii) risco diversificado; (iii) liquidez elevada.

Assim, a carteira encerrou o mês com alocação de 70% do PL em CRIs e 15% do PL em FIIs, com relação próxima de 90/10 na exposição a indexadores atrelados a índices de preço/CDI entre os CRIs. Todas as operações se encontram adimplentes.

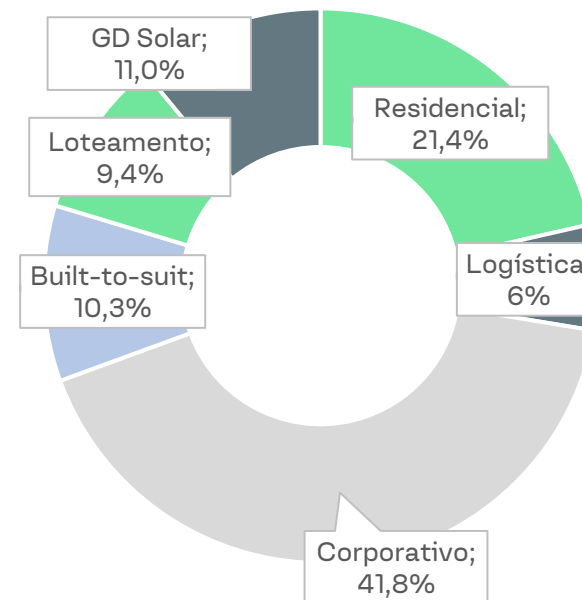
Alocação por Ativo (% Ativos)



Alocação por Indexador (% CRIs)

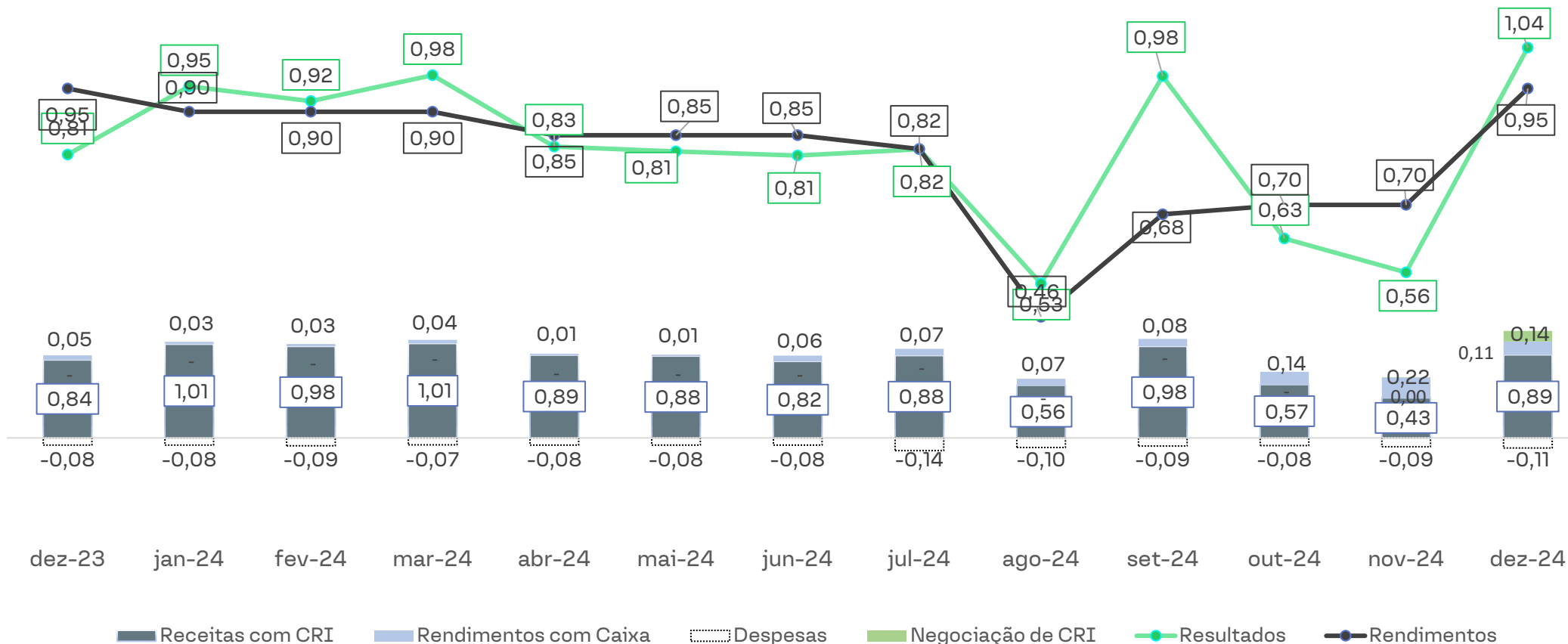


Alocação por Segmento (% CRIs)



Dividendos

Os dividendos a serem pagos em 15 de janeiro serão de **R\$ 0,95 por cota**, o que representa um **dividend yield de 1,37% a.m.** e equivale a **CDI + 9,4% a.a.** ou **173% 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 1,03% a.m. o que equivale a CDI + 3,8% a.a. ou 130% do CDI ajustado pela isenção.

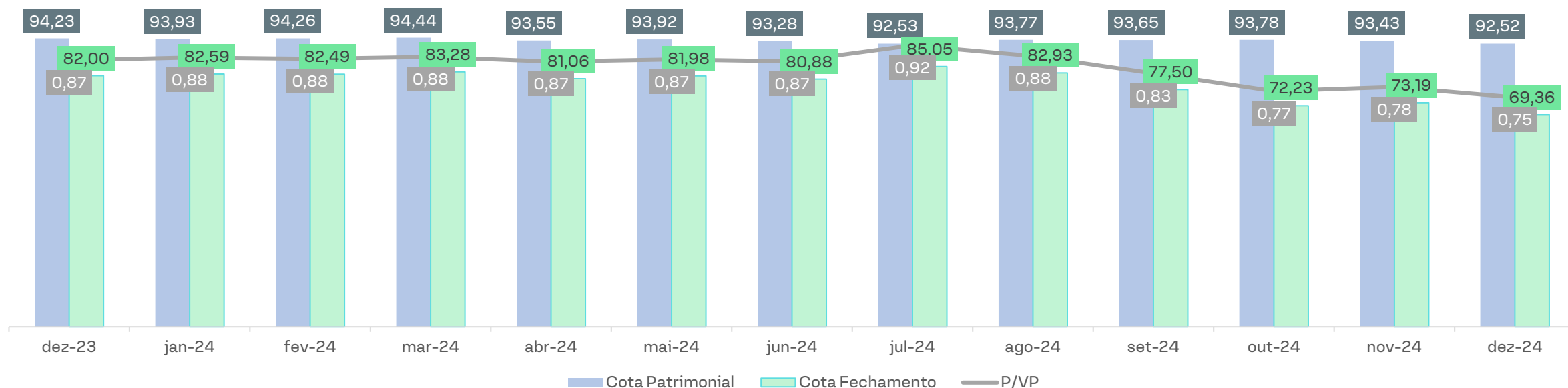


Composição dos Rendimentos

	Dez/24	Ano 2024	Média Mensal 2024	Ano 2023	Média Mensal 2023
Total de Receitas	949.786	9.051.963	754.330	10.403.639	866.970
Receitas com CRI	736.997	8.205.578	683.798	10.011.780	834.315
Receita de FIIs	93.878	93.954	7.830	-	-
Rendimentos com Caixa	118.911	752.431	62.703	391.859	32.655
Total de Despesas	(90.514)	(895.049)	(74.587)	(799.221)	(66.602)
Despesas Operacionais	(31.700)	(116.777)	(9.731)	(85.217)	(7.101)
Taxa de Administração	(58.814)	(778.273)	(64.856)	(714.004)	(59.500)
Resultado	859.272	8.156.914	679.743	9.604.418	800.368
Resultado por Cota	1,04	9,85	0,82	11,60	0,97
Rendimento Distribuído	(786.517)	(7.914.848)	(659.571)	(9.512.720)	(792.727)
Rendimento por Cota	0,95	9,56	0,80	11,49	0,96

Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial TIVIO CAPITAL

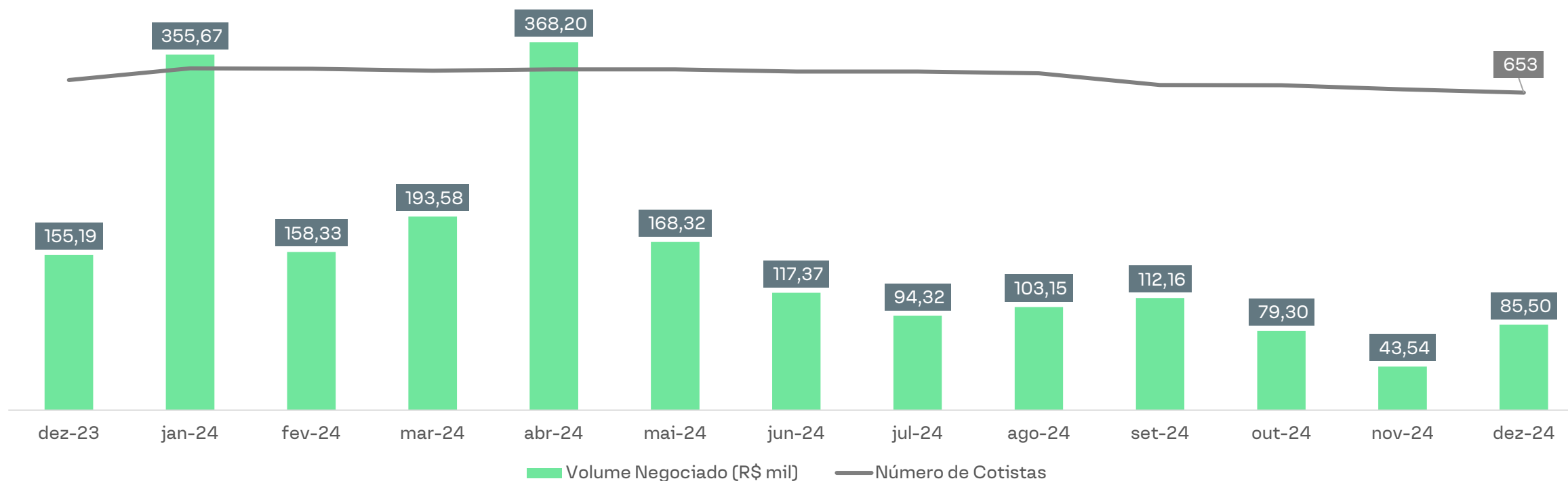
Em novembro, a cota a mercado se desvalorizou 5,23% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 1,37%, levou a um **retorno total a mercado para o cotista de -3,93%**. A variação patrimonial no mês foi de -0,98% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 1,03%, levou a um **retorno total a patrimonial para o cotista de 0,04%**. Esses retornos se comparam com performance de **0,06% do IMA-B e -0,67% do IFIX** no período.



Mercado Secundário

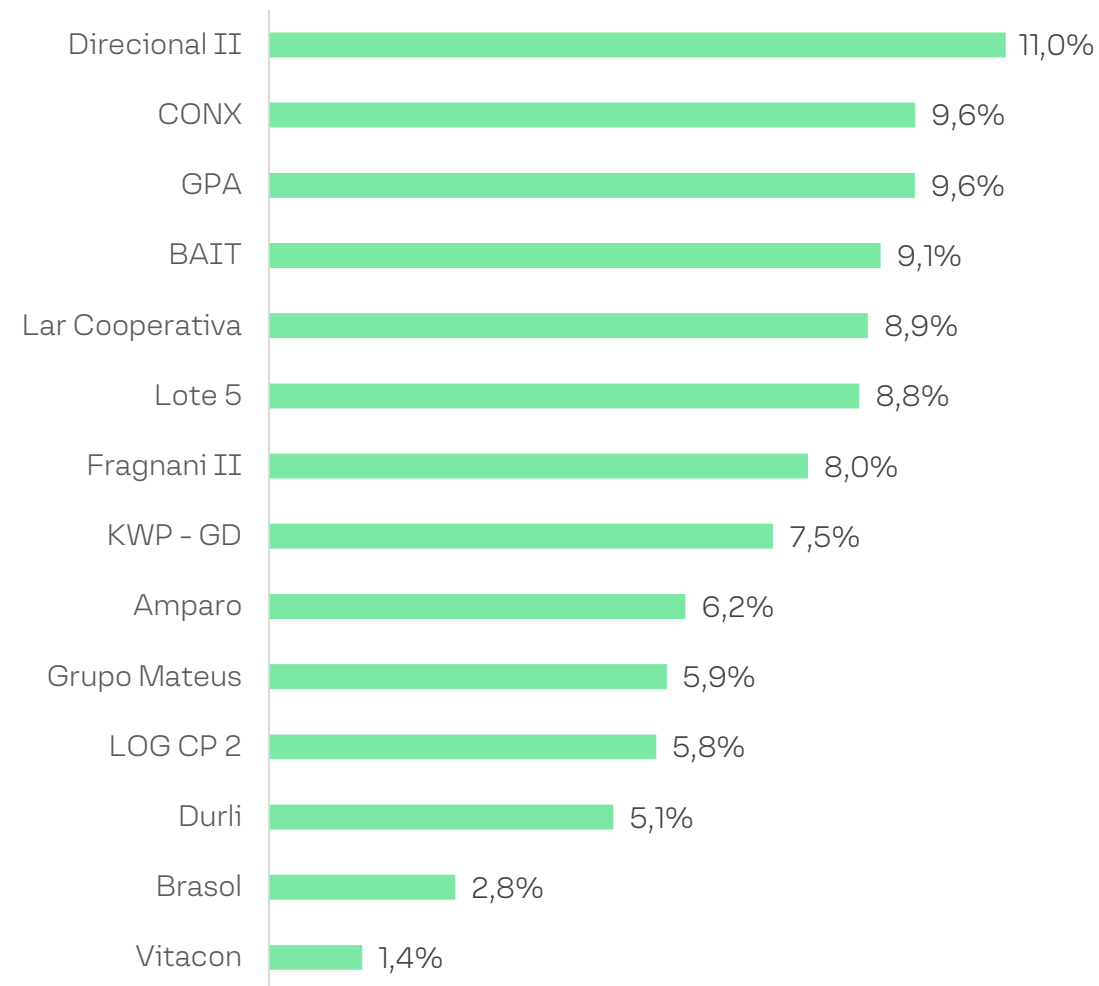
A cota a mercado fechou o mês a R\$ 69,36, totalizando retorno acumulado no ano de -15,41%, que, agregado à distribuição de resultados, compuseram um retorno total sobre cota de mercado de -4,60% versus uma desvalorização de 5,89% do IFIX no mesmo período.

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



Portfólio CRIs

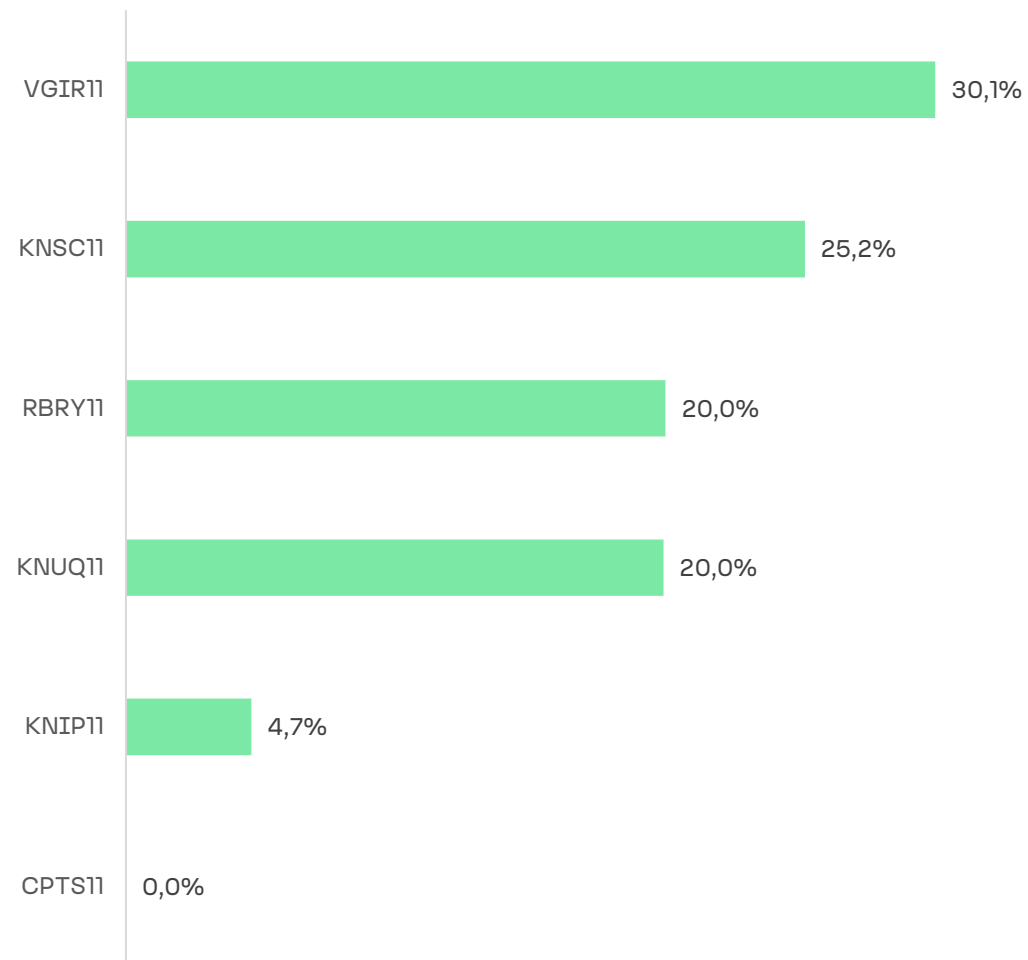
Ativo	dezembro-24	% CRI	% PL
Direcional II	5.789.482	11,0%	7,6%
CONX	5.077.546	9,6%	6,6%
GPA	5.075.589	9,6%	6,6%
BAIT	4.806.587	9,1%	6,3%
Lar Cooperativa	4.706.641	8,9%	6,1%
Lote 5	4.638.799	8,8%	6,1%
Fragnani II	4.235.726	8,0%	5,5%
KWP - GD	3.961.559	7,5%	5,2%
Amparo	3.273.747	6,2%	4,3%
Grupo Mateus	3.125.522	5,9%	4,1%
LOG CP 2	3.043.587	5,8%	4,0%
Durli	2.707.595	5,1%	3,5%
Brasol	1.463.857	2,8%	1,9%
Vitacon	733.590	1,4%	1,0%
Total CRIs	52.639.828	100,0%	68,7%
Duration Carteira	3,25		
Total PL	76.595.821		



Índice de Preços = 90% / CDI = 10%

Portfólio FIIs

Ativo	dezembro-24	% FII	% PL
VGIR11	3.379.163	30,1%	4,4%
KNSC11	2.834.713	25,2%	3,7%
RBRY11	2.252.424	20,0%	2,9%
KNUQ11	2.243.829	20,0%	2,9%
KNIP11	523.740	4,7%	0,7%
CPTS11	683	0,0%	0,0%
Total FIIs	11.234.551	100,0%	14,7%
Total PL	76.595.821		



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	dezembro-24
21D0737500	Direcional II	371 ^a	1 ^a	14/04/2021	13/04/2028	2,57	IPCA	4,84%	8,66%	Mensal	3 parcelas (14/04/2026, 14/04/2027 e 13/04/2028)	Corporativo	7,56%	5.789.482
21G0688208	CONX	241 ^a	4 ^a	27/07/2021	15/07/2027	1,88	IPCA	6,35%	13,91%	Mensal	3 parcelas (15/07/2025, 15/07/2026 e 15/07/2027)	Residencial	6,63%	5.077.546
20L0687041	GPA	345 ^a	1 ^a	23/12/2020	26/12/2029	2,65	IPCA	5,30%	10,01%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	6,63%	5.075.589
21I0566602	BAIT	454 ^a	1 ^a	15/09/2021	15/09/2025	0,61	IPCA	9,00%	9,81%	Mensal	Mensal	Residencial	6,28%	4.806.587
22L1258273	Lar Cooperativa	1 ^a	17 ^a	14/12/2022	19/12/2034	4,43	IPCA	8,72%	10,55%	Mensal	Meses 48, 60, 72, 84, 96, 108, 120, 132, 144	Corporativo	6,14%	4.706.641
24B1573243	Lote 5	1 ^a	4 ^a	14/02/2024	22/07/2037	4,24	IPCA	10,00%	10,14%	Mensal	Mensal	Loteamento	6,06%	4.638.799
22J0268287	Fragrani II	1 ^a	6 ^a	05/10/2022	24/10/2034	3,61	IPCA	8,50%	11,40%	Mensal	Mensal, a partir de Maio/24	Corporativo	5,53%	4.235.726
22K1685406	KWP - GD	1 ^a	70 ^a	25/11/2022	24/11/2032	3,67	IPCA	11,00%	13,64%	Mensal	Mensal	GD Solar	5,17%	3.961.559
17A0060699	Amparo	378 ^a	1 ^a	27/01/2017	15/12/2037	5,47	IGP-M	10,00%	11,43%	Anual	Anual	Corporativo	4,27%	3.273.747
23F1241818	Grupo Mateus	18 ^a	2 ^a	26/06/2023	25/05/2043	7,43	IPCA	7,70%	9,36%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	4,08%	3.125.522
23F0012002	LOG CP 2	1 ^o	167 ^o	26/06/2023	26/08/2028	2,49	CDI	1,70%	1,16%	Trimestral	3 parcelas (26/06/2026, 28/06/2027 e 26/03/2028)	Logística	3,97%	3.043.587
22C0004806	Durli	441 ^a	4 ^a	04/03/2022	15/02/2027	1,33	IPCA	7,74%	9,42%	Trimestral	Trimestral	Corporativo	3,53%	2.707.595
23H1104566	Brasol	1 ^a	50 ^a	14/08/2023	14/08/2033	4,36	IPCA	9,25%	11,66%	Mensal	Mensal (PRICE) a partir de 14/08/2023	GD Solar	1,91%	1.463.857
22F0236430	Vitacon	1 ^a	23 ^a	06/06/2022	25/05/2026	1,66	CDI	4,50%	5,58%	Mensal	Bullet, com full cash sweep no fluxo de recebíveis	Residencial	0,96%	733.590
3,25														52.639.828

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 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

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 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

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 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 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

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

