

FII Tivio Securities

Fundo de Investimento
Imobiliário

Relatório Gerencial
Maio 2025

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\$ 0,63

Dividend Yield Mensal
0,76%

Dividend Yield Anualizado
9,13%

Cota Mercado
R\$ 82,80

Valor de Mercado
R\$ 68,6 M

Cota Patrimonial
R\$ 91,56

Valor Patrimonial
R\$ 75,8 M

P/VP
0,90

Número de Cotistas
613

Número de Negócios no Mês
125

Volume Negociado no Mês
R\$ 403,3 mil

Taxa Média CRIs IPCA MTM
IPCA + 12,34% a.a.

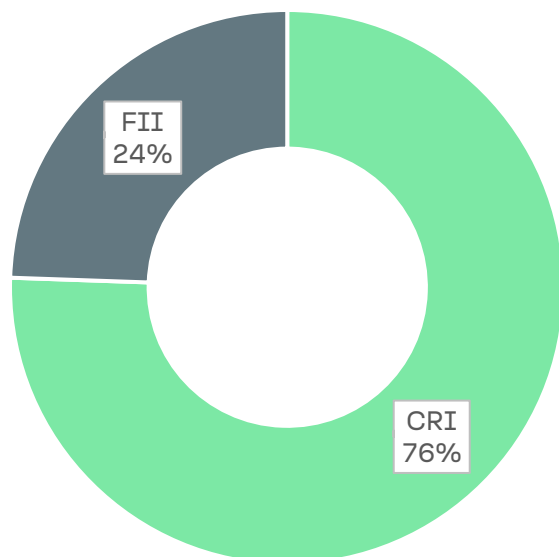
Taxa Média CRIs CDI MTM
CDI + 1,23% a.a.

Composição da Carteira

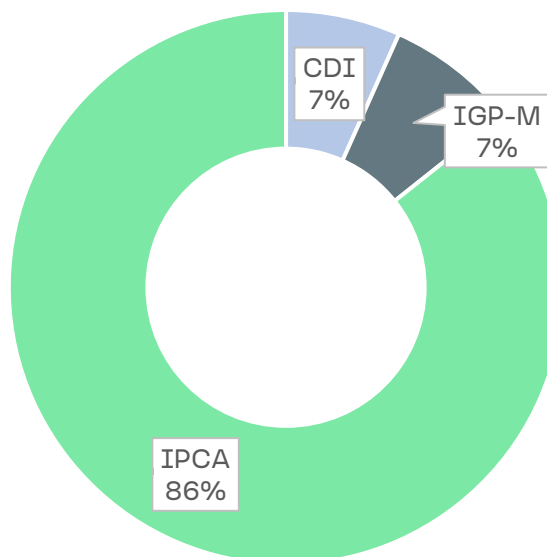
Em maio não tivemos movimentações no portfólio de FIIs, de forma que a carteira encerrou o mês com alocação de 75% do PL em CRIs e 25% do PL em FIIs, com relação próxima de 90/10 na exposição a indexadores atrelados a índices de preço/CDI entre os CRIs.

Todas as operações se encontram adimplentes, com exceção do CRI Fragnani. A devedora está inadimplente com as parcelas de amortização desde fevereiro de 2025 e deixou de pagar a parcela de juros no mês de abril. Com isso, houve uma provisão de perda de 81% para o ativo, de forma que a marcação do CRI está em 19% do par. A equipe de gestão está acompanhando a operação com proximidade.

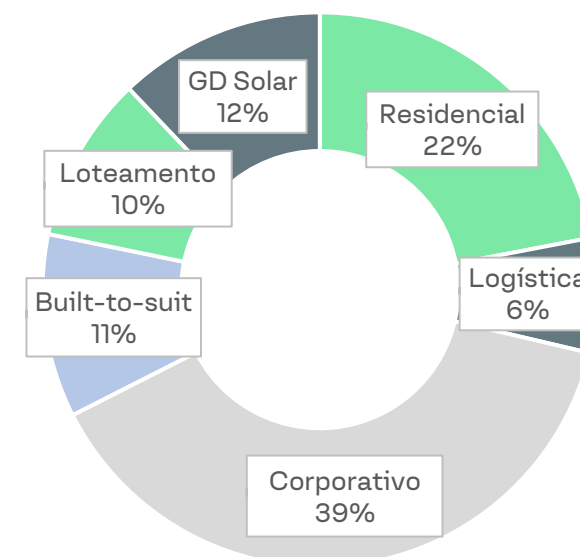
Alocação por Ativo (% Ativos)



Alocação por Indexador (% CRIs)

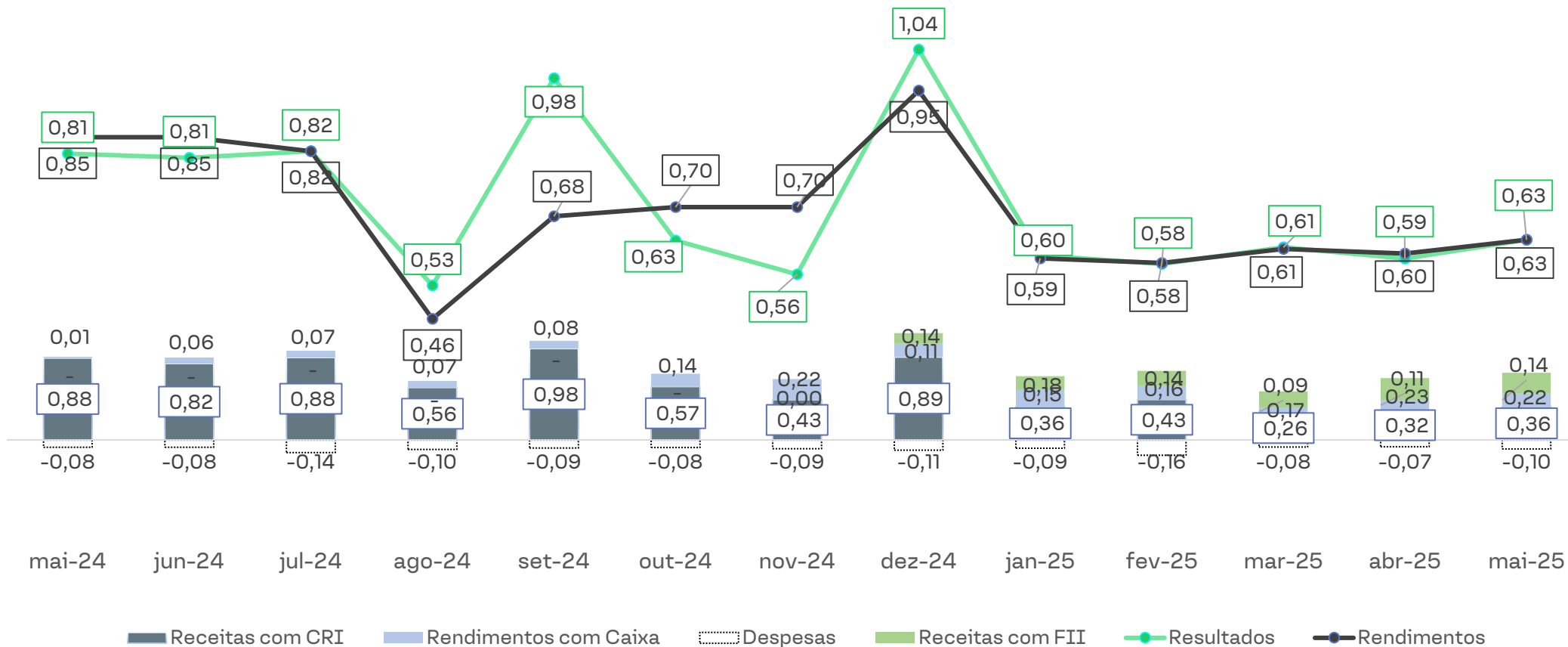


Alocação por Segmento (% CRIs)



Dividendos

Os dividendos a serem pagos em 13 de junho serão de **R\$ 0,63 por cota**, o que representa um **dividend yield de 0,76% a.m.** e equivale a **CDI - 3,3% a.a.** ou **79% 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 0,69% a.m. o que equivale a CDI - 4,4% a.a. ou 71% do CDI ajustado pela isenção.

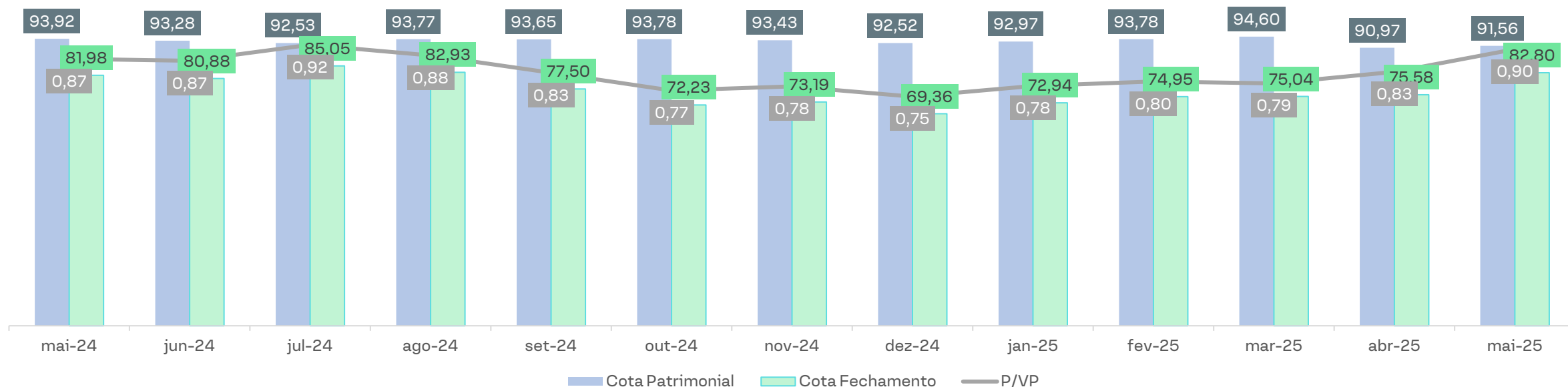


Composição dos Rendimentos

	Mai/25	Ano 2025	Média Mensal 2025	Ano 2024	Média Mensal 2024
Total de Receitas	597.875	2.898.302	579.660	9.051.963	754.330
Receitas com CRI	296.176	1.567.019	313.404	8.205.578	683.798
Receita de FIIs	185.516	778.001	155.600	93.954	7.830
Rendimentos com Caixa	116.183	553.282	110.656	752.431	62.703
Total de Despesas	(79.696)	(412.356)	(82.471)	(895.049)	(74.587)
Despesas Operacionais	(17.400)	(98.336)	(19.667)	(116.777)	(9.731)
Taxa de Administração	(62.295)	(314.020)	(62.804)	(778.273)	(64.856)
Resultado	518.179	2.485.946	497.189	8.156.914	679.743
Resultado por Cota	0,63	3,00	0,60	9,85	0,82
Rendimento Distribuído	(521.585)	(2.492.018)	(498.404)	(7.914.848)	(659.571)
Rendimento por Cota	0,63	3,01	0,60	9,56	0,80

Evolução da Cota a Mercado e Patrimonial TIVIO CAPITAL

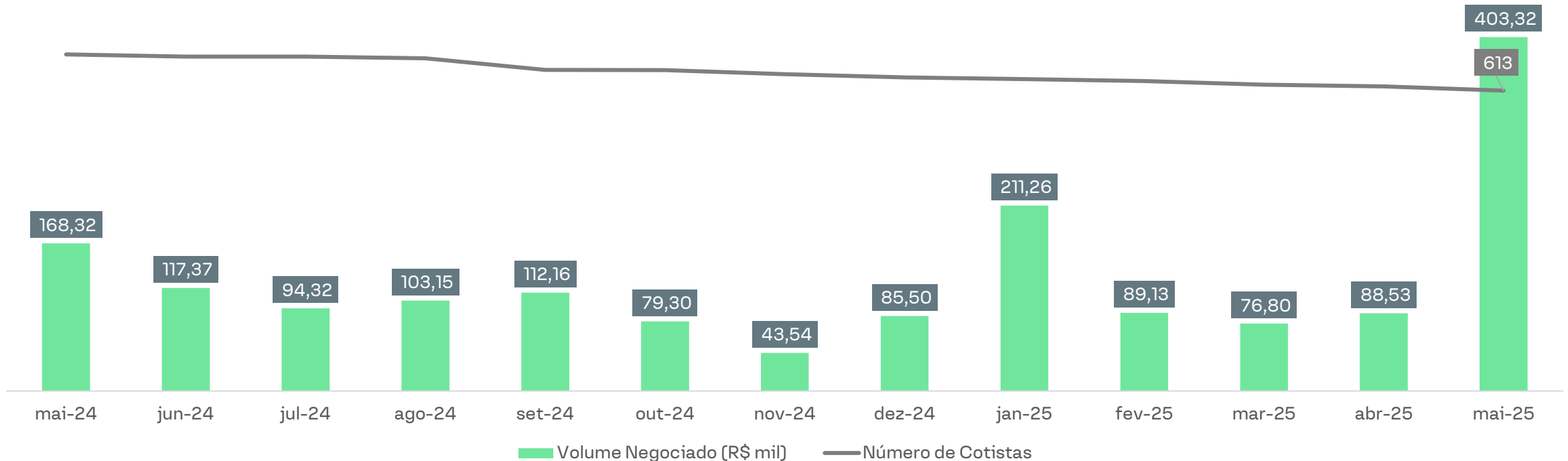
Em maio, a cota a mercado subiu 9,55% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 0,76%, levou a um **retorno total a mercado para o cotista de 10,39%**. A variação patrimonial no mês foi de 0,65% o que, em conjunto com um *dividend yield* de 0,69%, levou a um **retorno total a patrimonial para o cotista de 1,34%**. Esses retornos se comparam com performance de **-0,27% do IMA-B e 1,44% do IFIX** no período.



Mercado Secundário

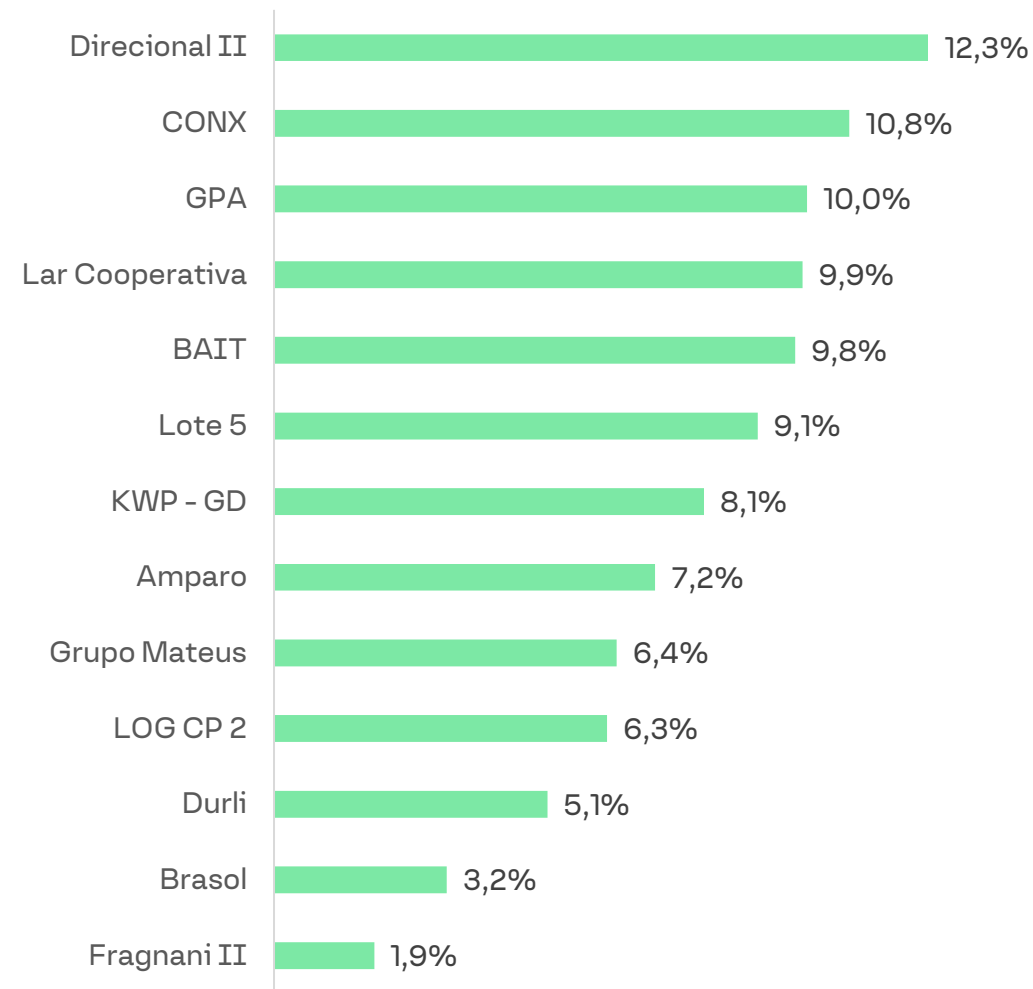
A cota a mercado fechou o mês a R\$ 82,80, totalizando retorno acumulado no ano de 19,38%, que, agregado à distribuição de resultados, compuseram um retorno total sobre cota de mercado de 24,17% versus uma valorização de 11,09% do IFIX no mesmo período.

Liquidez permanece restrita com apenas 0,50% do PL negociados ao longo deste mês.



Portfólio CRIs

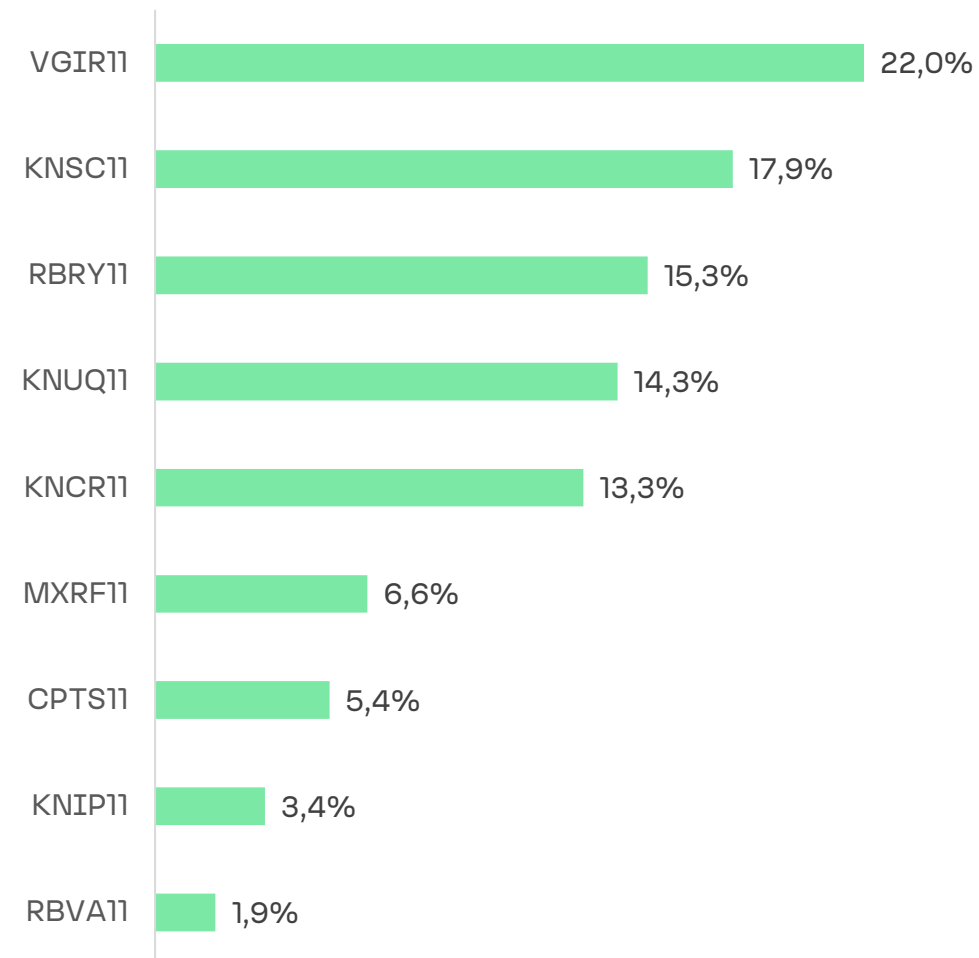
Ativo	maio-25	% CRI	% PL
Direcional II	6.030.358	12,3%	8,0%
CONX	5.303.718	10,8%	7,0%
GPA	4.915.006	10,0%	6,5%
Lar Cooperativa	4.871.276	9,9%	6,4%
BAIT	4.803.817	9,8%	6,3%
Lote 5	4.458.297	9,1%	5,9%
KWP - GD	3.962.553	8,1%	5,2%
Amparo	3.513.104	7,2%	4,6%
Grupo Mateus	3.159.742	6,4%	4,2%
LOG CP 2	3.070.741	6,3%	4,1%
Durli	2.521.444	5,1%	3,3%
Brasol	1.592.217	3,2%	2,1%
Fragrani II	924.426	1,9%	1,2%
Total CRIs	49.126.700	100,0%	64,8%
Duration Carteira	3,27		
Total PL	75.800.940		



Índice de Preços = 95% / CDI = 5%

Portfólio FIIs

Ativo	maio-25	% FII	% PL
VGIR11	3.415.537	22,0%	4,5%
KNSC11	2.783.347	17,9%	3,7%
RBRY11	2.373.984	15,3%	3,1%
KNUQ11	2.228.106	14,3%	2,9%
KNCR11	2.064.000	13,3%	2,7%
MXRF11	1.023.000	6,6%	1,3%
CPTS11	840.063	5,4%	1,1%
KNIP11	529.482	3,4%	0,7%
RBVA11	290.883	1,9%	0,4%
Total FIIs	15.548.403	100,0%	20,5%
Total PL	75.800.940		

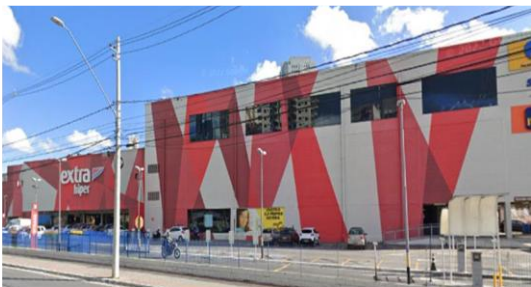


Carteira Detalhada de CRIs

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	maio-25
21D0737500	Direcional II	371 ^a	1 ^a	14/04/2021	13/04/2028	2,57	IPCA	4,84%	8,29%	Mensal	3 parcelas (14/04/2026, 14/04/2027 e 13/04/2028)	Corporativo	7,96%	6.030.358
21G0688208	CONX	241 ^a	4 ^a	27/07/2021	15/07/2027	1,88	IPCA	6,35%	14,02%	Mensal	3 parcelas (15/07/2025, 15/07/2026 e 15/07/2027)	Residencial	7,00%	5.303.718
20L0687041	GPA	345 ^a	1 ^a	23/12/2020	26/12/2029	2,65	IPCA	5,30%	10,12%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	6,48%	4.915.006
22L1258273	Lar Cooperativa	1 ^a	17 ^a	14/12/2022	19/12/2034	4,43	IPCA	8,72%	10,37%	Mensal	Meses 48, 60, 72, 84, 96, 108, 120, 132, 144	Corporativo	6,43%	4.871.276
21I0566602	BAIT	454 ^a	1 ^a	15/09/2021	15/09/2025	0,61	IPCA	9,00%	12,05%	Mensal	Mensal	Residencial	6,34%	4.803.817
24B1573243	Lote 5	1 ^a	4 ^a	14/02/2024	22/07/2037	4,24	IPCA	10,00%	10,66%	Mensal	Mensal	Loteamento	5,88%	4.458.297
22K1685406	KWP - GD	1 ^a	70 ^a	25/11/2022	24/11/2032	3,67	IPCA	11,00%	13,58%	Mensal	Mensal	GD Solar	5,23%	3.962.553
17A0060699	Amparo	378 ^a	1 ^a	27/01/2017	15/12/2037	5,47	IGP-M	10,00%	11,24%	Anual	Anual	Corporativo	4,63%	3.513.104
23F1241818	Grupo Mateus	18 ^a	2 ^a	26/06/2023	25/05/2043	7,43	IPCA	7,70%	9,47%	Mensal	Mensal	Built-to-suit	4,17%	3.159.742
23F0012002	LOG CP 2	1 ^o	167 ^o	26/06/2023	26/08/2028	2,49	CDI	1,70%	1,23%	Trimestral	3 parcelas (26/06/2026, 28/06/2027 e 26/03/2028)	Logística	4,05%	3.070.741
22C0004806	Durli	441 ^a	4 ^a	04/03/2022	15/02/2027	1,33	IPCA	7,74%	8,87%	Trimestral	Trimestral	Corporativo	3,33%	2.521.444
23H1104566	Brasol	1 ^a	50 ^a	14/08/2023	14/08/2033	4,36	IPCA	9,25%	10,04%	Mensal	Mensal (PRICE) a partir de 14/08/2023	GD Solar	2,10%	1.592.217
22J0268287	Fragrani II	1 ^a	6 ^a	05/10/2022	24/10/2034	3,61	IPCA	8,50%	78,78%	Mensal	Mensal, a partir de Maio/24	Corporativo	1,22%	924.426
3,27														49.126.700

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 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 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

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

