

SIMCITY

e os Ativos Imobiliários

Fonte de Descorrelação no
Portfólio de Investimentos



Time Imobiliário

Adriano Mantesso
adriano.mantesso@tivio.com

Erica Souza
erica.souza@tivio.com

Marcelo Guerra
marcelo.guerra@tivio.com

André Sarué
andre.sarue@tivio.com

Mariane Ferreira
mariane.ferreira@tivio.com

Fernando Slusar
fernando.slusar@tivio.com

Paulo Fleck
paulo.fleck@tivio.com

Nikolas Stankevicius
nikolas.stankevicius@tivio.com

Vitor Engelmann
vitor.engelmann@tivio.com

Paula Savino
paula.savino@tivio.com

Time Research

Enrico Trotta
enrico.trotta@tivio.com

Bruno Silbermann
bruno.silbermann@tivio.com



Como o planejamento urbano em **SimCity** inspira a construção de carteiras que navegam os ciclos macroeconômicos.



Quem já passou horas construindo sua cidade perfeita em **SimCity** sabe que para se ter sucesso não basta apenas erguer arranha-céus ou investir em zonas residenciais de alto padrão. Para uma cidade prosperar — mesmo diante de desastres naturais, crises econômicas ou apagões — é preciso pensar de **forma sistêmica**: combinar zonas industriais com residenciais, cuidar da infraestrutura, diversificar as fontes de receita e criar mitigantes contra potenciais choques.

A lógica é a mesma para a construção de um portfólio de investimentos eficiente e resiliente.

Na Tivio Capital, acreditamos que uma carteira de investimentos se assemelha a uma cidade bem planejada em **SimCity**: cada “bairro” da carteira cumpre um papel específico, reage de forma diferente a choques externos e, quando bem combinados, resultam em **estabilidade, retorno e crescimento sustentável**.

Assim como o jogador de **SimCity** precisa equilibrar zonas residenciais, comerciais e industriais, além de garantir infraestrutura robusta para sustentar o crescimento em diferentes cenários, o investidor precisa pensar na **diversificação** do seu portfólio de investimentos como ferramenta de **descorrelação e resiliência** à diferentes ciclos econômicos.

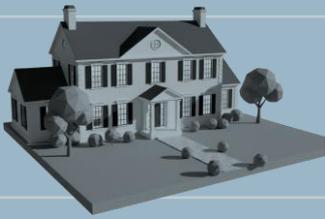
Nesse sentido, acreditamos que a carteira de um investidor que já possui exposição a ações, crédito privado e renda fixa, pode ser complementado com ativos imobiliários visando trazer **diversificação e descorrelação para o portfólio**. Mediante exposição ao mercado imobiliário via FIIs (seja via fundos de tijolo ou fundos de papel), CRIs (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e REITs¹ internacionais, o investidor pode trazer ativos que são descorrelacionados entre si e quando comparados a outras classes de ativos e índices. Em cenários de alta de juros, por exemplo, os FIIs de tijolo sofrem mais — mas os FIIs de papel e CRIs atrelados à inflação ou CDI podem atuar como estabilizadores. Já os REITs internacionais trazem a diversificação geográfica e cambial, diluindo o risco doméstico.

Nesta carta, buscamos explorar porque acreditamos que construir um portfólio de investimentos bem diversificado e que inclua ativos imobiliários — com diferentes classes de ativos, prazos, indexadores e geografias — é hoje um dos caminhos mais interessantes para gerar valor e reduzir riscos via **descorrelação** em uma carteira de investimentos.

Afinal, como no jogo **SimCity**, não se trata apenas de crescer rápido, mas de construir uma cidade balanceada e descorrelacionada para lidar com diferentes desafios e ciclos.

Assim como uma cidade bem planejada depende de zonas que funcionam de forma independente, uma carteira sólida nasce da **descorrelação** entre ativos que reagem a diferentes vetores econômicos.

¹REITs: Denominados Real Estate Investment Trust, são negociados nos EUA e equivalentes a fundos imobiliários, embora possuam características que os diferem de simples fundos imobiliários.



Capítulo 1 O Plano de Fundo

Assim como no jogo, antes de partirmos para construção da cidade ou a alocação entre as classes de ativos, vale entendermos inicialmente qual o plano de fundo no qual nos encontramos e as flutuações a qual estamos expostos. Em outras palavras, podemos dividir a economia de um país através da composição de diversos ciclos econômicos, recorrentes, mas com início e fim dificilmente determinados com antecedência.

Basicamente, um ciclo econômico possui quatro fases, com comportamento de indexadores de inflação e juros, bem como das classes de ativos, divergentes entre si:



Fase 1 - Expansão

Fase inicial do ciclo, com a economia em ascensão. Marcada principalmente pelo crescimento da produção, novos negócios e incremento do consumo, bem como da inflação. Os juros, ainda baixos, começam a subir para fazer frente à inflação crescente.



Fase 2 - Pico

O crescimento atinge seu auge, com a produção e novos negócios aparentemente saturados. A inflação elevada conduz a uma política monetária restritiva.



Fase 3 - Contração

A atividade econômica começa a declinar, com aumento de desemprego e redução no consumo. A política monetária restritiva começa a refletir na queda da inflação.



Fase 4 - Recessão

Declínio acentuado na atividade econômica, com desemprego elevado e consumo baixo. A inflação e juros passam a ceder, começando a se adotar uma política monetária expansionista. Ao fim desta fase, voltamos a visualizar os indicadores que nos levam novamente à Fase 1 – Expansão.



Cada fase, como visualizado, é marcada por características bastante singulares, mas poucas vezes perceptíveis com a devida antecedência para possibilitar um rápido posicionamento. Convém destacar, ainda, que a economia também pode estar sujeita a choques exógenos às fases, sejam eles demográficos, tecnológicos, políticos, fiscais, dentre outros. O maior exemplo disto vimos recentemente, com a pandemia do Covid-19.

Isso nos leva ao próximo passo. Como construir uma carteira que consiga navegar pelos ciclos econômicos e absorver, da melhor forma possível, os choques exógenos? Essa foi a pergunta que Harry Markowitz respondeu em 1952 com a Teoria Moderna do Portfólio.

Markowitz provavelmente nunca chegou a jogar SimCity, mas a Teoria Moderna do Portfólio poderia ser usada na construção de cidades balanceadas e sustentáveis.

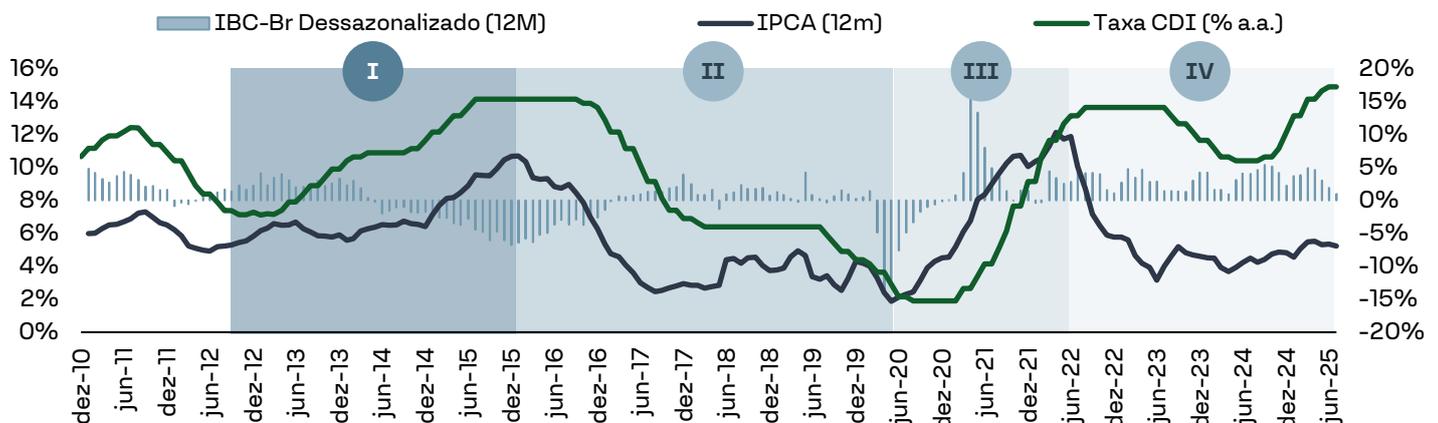
Em linhas gerais, a teoria defende a diversificação do portfólio, de modo que a correlação baixa ou negativa dos ativos (ou classes de ativos) se traduza numa redução do risco da carteira. Em outras palavras, é como se a performance positiva de uma classe compensasse a performance negativa de outra, resultando num portfólio mais equilibrado e com uma melhor relação risco/retorno.

Desta forma, seria possível combinarmos os ativos de diversas formas, resultando em retornos diferentes para o mesmo nível de risco. Considerando que o investidor é racional e avesso ao risco, o melhor portfólio seria aquele que gera o melhor retorno, dado certo nível de risco. Esses portfólios, por sua vez, compõem a chamada Fronteira Eficiente.

Mas afinal, como isso se traduz na prática?

Analisando dados dos últimos anos no Brasil, conseguimos enxergar alguns ciclos econômicos (e choques), bem como a performance das classes, seja nos ciclos de expansão ou retração da atividade econômica (medida pelo IBC-Br Dessazonalizado, no nosso caso). É interessante notar a correlação baixa ou negativa entre as classes e performance superior ou inferior em cada período.

GRÁFICO 1 – CICLOS ECONÔMICOS NO BRASIL (DEZ/2010 – JUL/2025)



Fonte: Banco Central, Economática

TABELA 1 – PERFORMANCE DAS CLASSES DE ATIVOS NOS CICLOS ECONÔMICOS

Data inicial	ago-12	mar-13	dez-15	fev-20	jun-20	jun-21	fev-22
Data final	mar-13	dez-15	fev-20	jun-20	jun-21	fev-22	jul-25
Ciclo	Ciclo I		Ciclo II		Ciclo III		Ciclo IV
Fase	Expansão	Contração	Expansão	Contração	Expansão	Contração	Atual
CDI	3,89%	33,45%	42,26%	1,08%	2,28%	4,65%	49,59%
Ibovespa	-1,24%	-23,07%	140,31%	-8,75%	33,40%	-10,77%	17,61%
Dólar	-1,15%	93,90%	15,21%	21,72%	-8,65%	2,74%	9,00%
IMAB-5	6,40%	31,97%	63,56%	1,94%	6,07%	4,45%	37,36%
IFIX	4,88%	-10,77%	110,35%	-5,32%	-1,83%	-0,50%	25,36%
Ouro	-5,57%	-33,52%	49,11%	12,49%	-0,58%	6,73%	74,16%

Fonte: Economática, Broadcast.

Expansão	Fases 1 e 2 do ciclo econômico, a partir do início do incremento na atividade econômica até seu pico.
Contração	Fases 3 e 4 do ciclo econômico, a partir do início da redução na atividade econômica até o início da sua retomada.



TABELA 2 – CORRELAÇÃO DE RETORNOS
ENTRE AS CLASSES DE ATIVOS (DEZ/2010 – JUL/2025)

	CDI	Ibovespa	Dólar	IMAB-5	IFIX	Ouro
CDI	1,00	- 0,03	- 0,06	0,19	0,10	0,04
Ibovespa	- 0,03	1,00	- 0,66	0,36	0,54	0,26
Dólar	- 0,06	- 0,66	1,00	- 0,37	- 0,38	- 0,35
IMAB-5	0,19	0,36	- 0,37	1,00	0,33	0,28
IFIX	0,10	0,54	- 0,38	0,33	1,00	0,08
Ouro	0,04	0,26	- 0,35	0,28	0,08	1,00

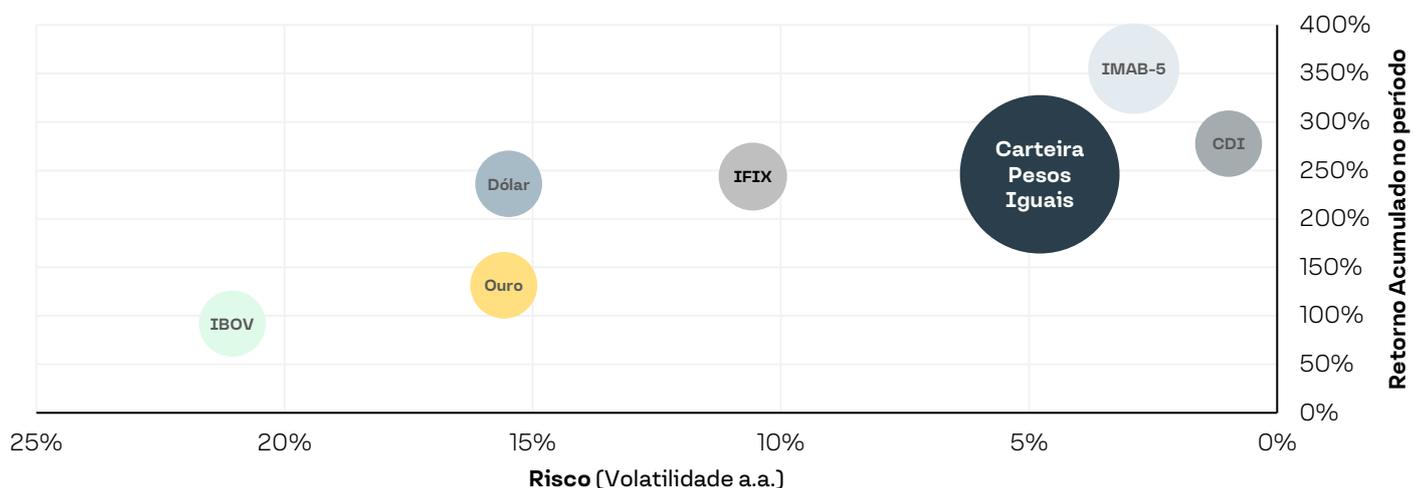
Fonte: Economática, Broadcast

Olhando a tabela e gráficos acima, vale destacarmos o papel dos ativos imobiliários (FIIs e CRIs) na diversificação da carteira. Se por um lado trazem uma performance positiva nos cenários de expansão e redução de juros, por outro podem fornecer uma proteção nos cenários de inflação elevada e juros elevados, repassando a inflação nos aluguéis ou nos indexadores de CRIs atrelados a inflação, ou CDI.

Ainda, ao analisarmos a correlação entre as classes e a relação risco/retorno, verificamos que os ativos imobiliários, representados pelo IFIX, também se destacam, seja com uma correlação baixa ou relação risco/retorno superior a grande parte das demais.

Por fim, o gráfico também ilustra como seria uma carteira com composição igual entre as classes, refletindo os ganhos obtidos na diversificação e correlação baixa entre os ativos.

GRÁFICO 2 – RISCO/RETORNO (DEZ/2010 – JUL/2025)



Fonte: Economática, Broadcast A Carteira Pesos Iguais foi constituída atribuindo pesos similares às classes de ativos.



Sendo assim, uma carteira diversificada com o “selo de aprovação de Markowitz”, certamente deveria ter uma composição de ativos imobiliários e navegar pelas diferentes subclasses deste. Isto nos leva ao próximo capítulo.



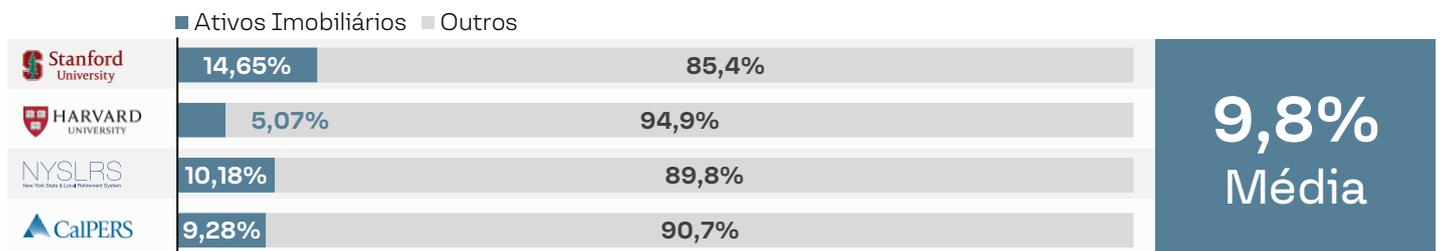
Capítulo 2 O papel dos ativos imobiliários na composição de carteiras diversificadas

O papel dos ativos imobiliários na diversificação das carteiras não é algo novo no cenário global. De fato, em economias mais desenvolvidas, como nos EUA, grande parcela dos investidores, seja institucional ou varejo, possui alocação na classe.

No caso do Brasil, trata-se de uma indústria em amplo crescimento e que vem se consolidando cada vez mais. No entanto, ainda podemos ver que a alocação dos investidores na classe ainda é pequena comparada aos demais ativos. Vale notar, também, que em muitos casos se trata de uma alocação passiva e sem gestão profissional do ativo imobiliário.

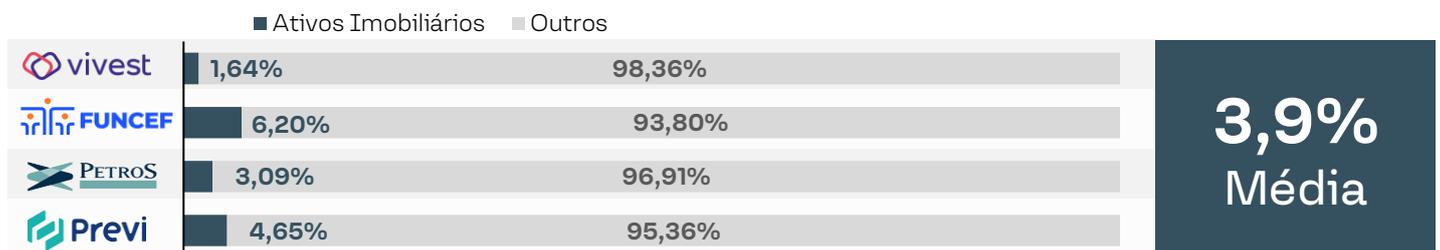
GRÁFICO 3 - ATIVOS IMOBILIÁRIOS NA COMPOSIÇÃO DAS PRINCIPAIS CARTEIRAS INSTITUCIONAIS

Ativos Imobiliários – Investidor Institucional EUA



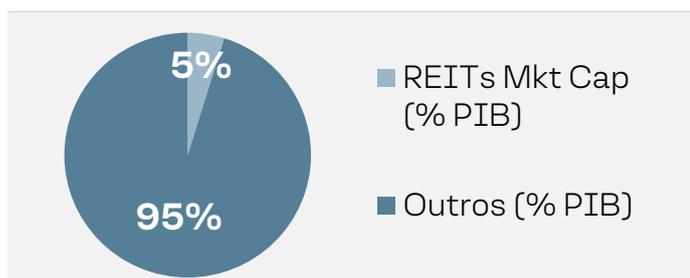
Fonte: CalPERS Annual Review (jun/2025), NYSLRS Financial Report (mar/2025), Harvard Endowment Fund (2024), Stanford Endowment Fund (2024)

Ativos Imobiliários – Investidor Institucional Brasil



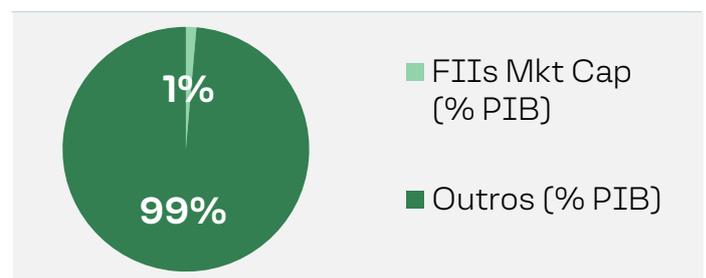
Fonte: Previ (média simples, considerando planos oferecidos), Petros, Funcef, Vivest (2025)

EUA



Fonte: World Bank Group, Nareit (2025)

Brasil

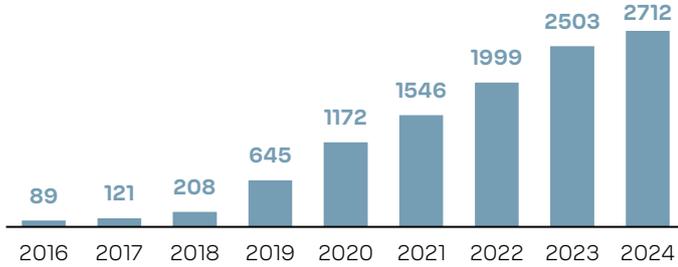


Fonte: World Bank Group, Economática (fundos Listados - 2025)



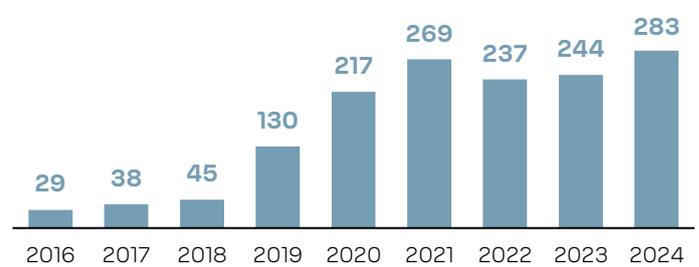
GRÁFICO 4 – A INDÚSTRIA DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS NO BRASIL

Número de investidores (Mil)



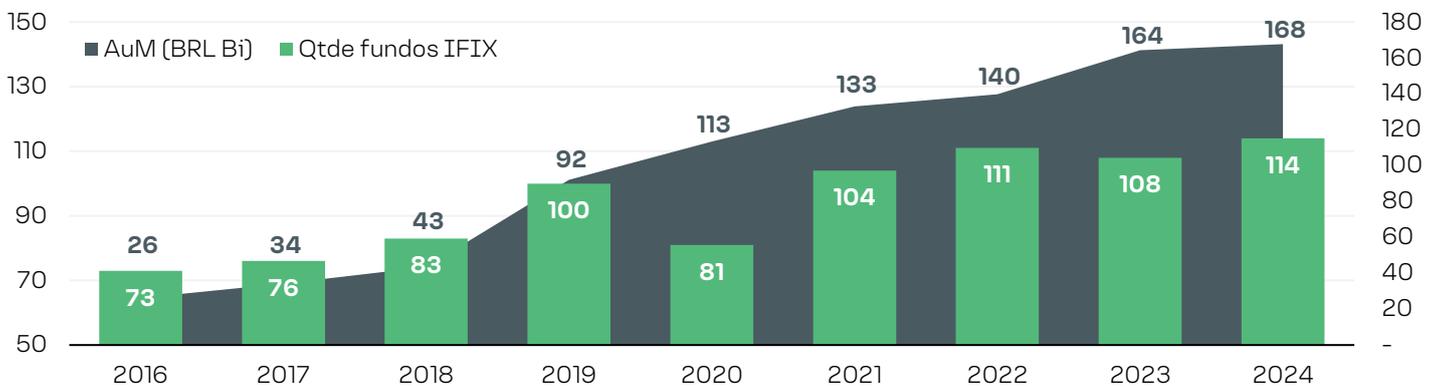
Fonte: Boletim FII's B3

ADTV¹ - Liquidez (BRL Milhões)



Fonte: Boletim FII's B3. ¹ADTV: Volume médio diário negociado

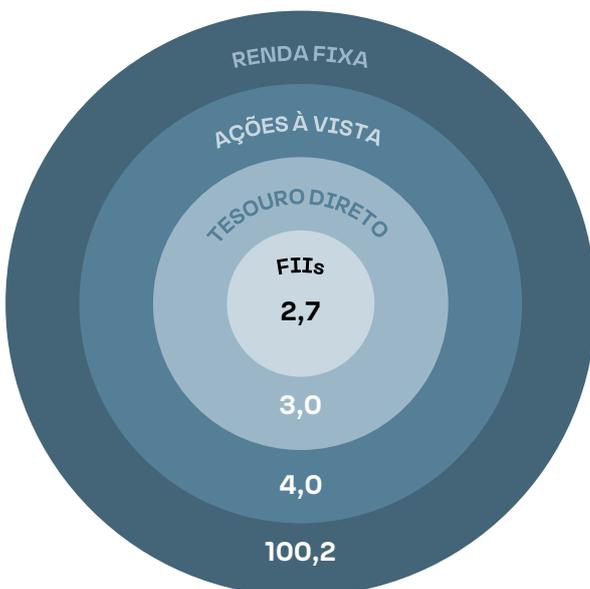
AuM – Valor de Mercado (BRL Bi)² x Quantidade de fundos IFIX



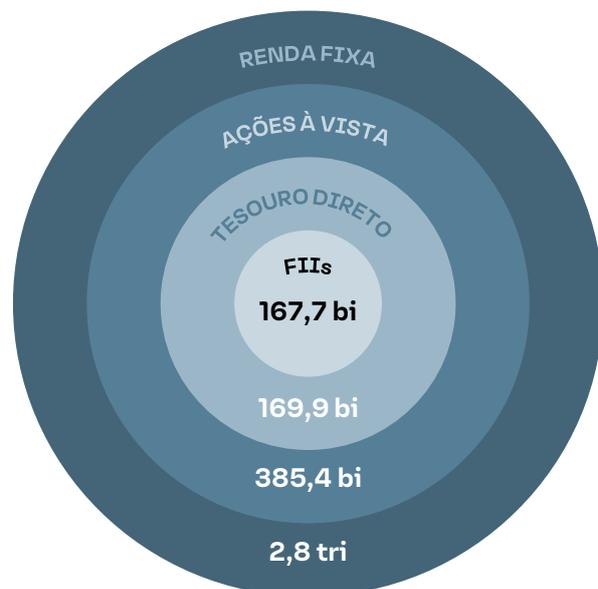
Fonte: Economática. ²Considera valor de mercado dos fundos listados na B3

GRÁFICO 5 – PERFIL DAS CLASSE DE ATIVOS ENTRE INVESTIDORES PESSOAS FÍSICAS

INVESTIDORES (CPF - milhões)



INVESTIDORES (Valor em custódia – R\$³)



Fonte: Relatório B3 – Perfil do Investidor (2º tri/2025)

Renda fixa inclui aplicações de investimento automático e conta remunerada registrados na B3.

Dentre os títulos de renda fixa, foram considerados: CDB, RDB, LC, LCI, LCA, CRA, CRI, debêntures, nota comercial, LH e COE

³ Considera valor de mercado dos fundos listados na B3



A conclusão parece clara. Os ativos imobiliários deveriam cada vez mais fazer parte das carteiras de investimentos, trazendo maior diversificação aos portfólios. Além disto, saber “navegar” dentro de suas subclasses (FIIs de tijolo, FIIs de papel, CRIs, REITs,...) deveria trazer portfólios ainda mais eficientes do ponto de vista de risco e retorno. Isso fica evidente ao analisarmos o comportamento dessas subclasses durante os mesmos ciclos analisados anteriormente.

TABELA 3 - RETORNOS SUBCLASSES IMOBILIÁRIAS – CICLOS ECONÔMICOS

Data inicial	ago-12	mar-13	dez-15	fev-20	jun-20	jun-21	fev-22
Data final	mar-13	dez-15	fev-20	jun-20	jun-21	fev-22	jul-25
	Ciclo I		Ciclo II		Ciclo III		Ciclo IV
	Expansão	Contração	Expansão	Contração	Expansão	Contração	Atual
IFIX	4,88%	-10,77%	110,35%	-5,32%	-1,83%	-0,50%	25,36%
IFIX Tijolo	5,10%	-11,23%	123,13%	-5,44%	-6,65%	-3,79%	28,89%
IFIX Recebíveis	5,97%	12,07%	58,89%	-3,13%	12,06%	6,12%	22,70%
REITs - Índice Estrangeiro (BRL)	5,06%	122,06%	25,59%	4,81%	21,88%	8,67%	-4,24%

Fonte: Economática, Quantum Axis

Ainda, ao analisarmos apenas através da ótica dos indexadores de inflação e juros, também observamos a correlação baixa entre as subclasses. Em outras palavras, quando uma classe performa pior, a outra performa melhor, e vice-versa.

TABELA 4 - RETORNOS SUBCLASSES IMOBILIÁRIAS – INDEXADORES DE JUROS E INFLAÇÃO

Data inicial	abr-17	jun-20	fev-21	jun-22
Data final	dez-19	fev-21	jun-22	jun-23
	Juros ↓	Inflação ↑	Juros ↑	Inflação ↓
IFIX	57,13%	2,86%	-3,15%	12,87%
IFIX Tijolo	63,22%	-0,56%	-8,77%	21,13%
IFIX Recebíveis	35,62%	12,77%	9,39%	2,53%
REITs - Índice Estrangeiro (BRL)	39,44%	16,70%	-0,80%	-11,93%

Fonte: Economática, Quantum Axis





Capítulo 3

Backtest de uma carteira teórica com alocação em ativos imobiliários

Conforme verificamos, a combinação entre gestão ativa e exposição a diferentes subclasses, como REITs, CRIs e FIIs, deveria proporcionar um portfólio diversificado, mais equilibrado e com uma relação risco/retorno superior.

Sendo assim, realizamos um *backtest* considerando uma carteira com gestão ativa e com exposição a ativos imobiliários, usando os ciclos econômicos como indicadores para uma alocação maior ou menor da carteira nas diferentes classes. Como premissa, estabelecemos uma taxa de administração de 1,50% sobre o patrimônio líquido e 20% de performance sobre o que exceder 100% do CDI.

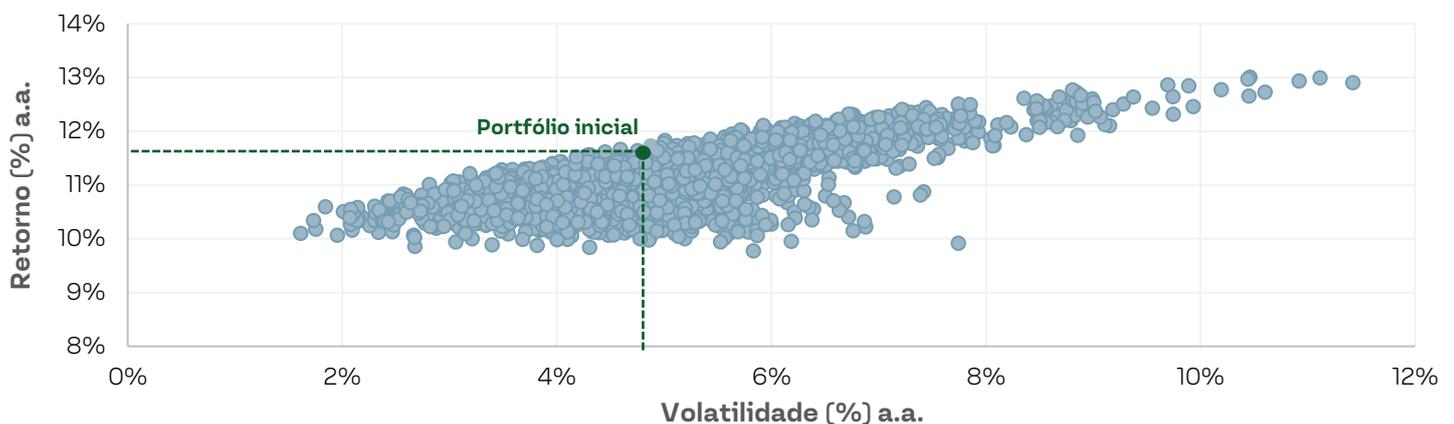
Para compor nosso portfólio inicial, coletamos dados dos últimos 15 anos dos seguintes ativos e utilizamos a Teoria Moderna do Portfólio, de Markowitz, para verificar as possíveis combinações de ativos nas carteiras e quais seriam os portfólios da fronteira eficiente.

TABELA 5 – BACKTEST: CLASSES DE ATIVOS E INTERVALOS DE ALOCAÇÃO

Classe de ativo	Indicador utilizado	Intervalo Pesos (%)
Caixa	CDI	5 - 10
Debênture	IDA-DI	5 - 50
FIIs	IFIX	10 - 60
CRIs	IMA-B	10 - 20
REITs	Índice Estrangeiro (BRL)	10 - 20

Fonte: Tivio Capital

GRÁFICO 6 - CARTEIRAS POSSÍVEIS E A FRONTEIRA EFICIENTE



Fonte: Tivio Capital, Economática



Estabelecendo algumas restrições para nossa carteira inicial, tais quais intervalo de volatilidade aceitável (4%-5%) e não utilização de alavancagem na carteira, obtivemos a composição de portfólio com a maior expectativa de retorno dada as restrições impostas. Esse, portanto, foi considerado o nosso portfólio inicial ideal:

TABELA 6 – BACKTEST: CARTEIRA INICIAL

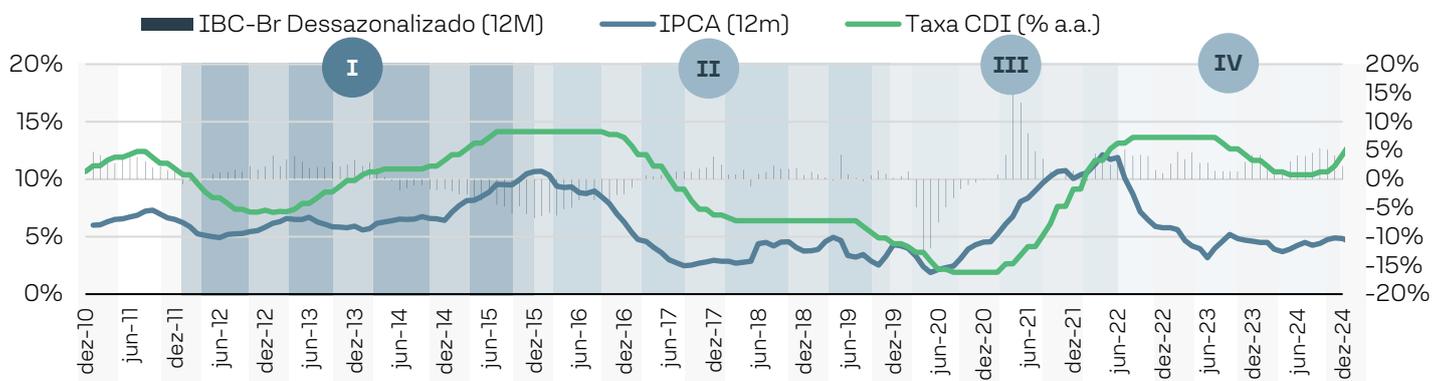
Classe de ativo	Peso inicial (%)
Caixa	10%
Debênture	30%
FIIIs	20%
CRI	20%
REITs	20%



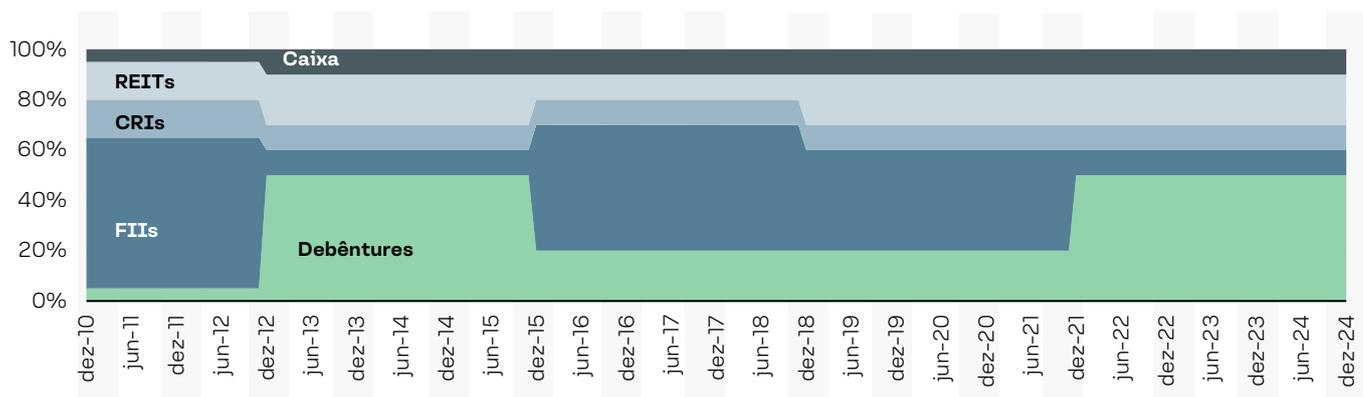
Fonte: Tivio Capital

A partir disto, ajustamos a composição de cada classe de ativos tendo por base o cenário macroeconômico. Em outras palavras, a carteira aumentaria sua exposição a ativos de maior risco em momentos de melhora na perspectiva macroeconômica local e reduziria em momentos de piora, incrementando a posição em ativos indexados a juros:

GRÁFICO 7 – COMPOSIÇÃO DO PORTFOLIO vs CICLOS ECONÔMICOS



Fonte: Tivio Capital

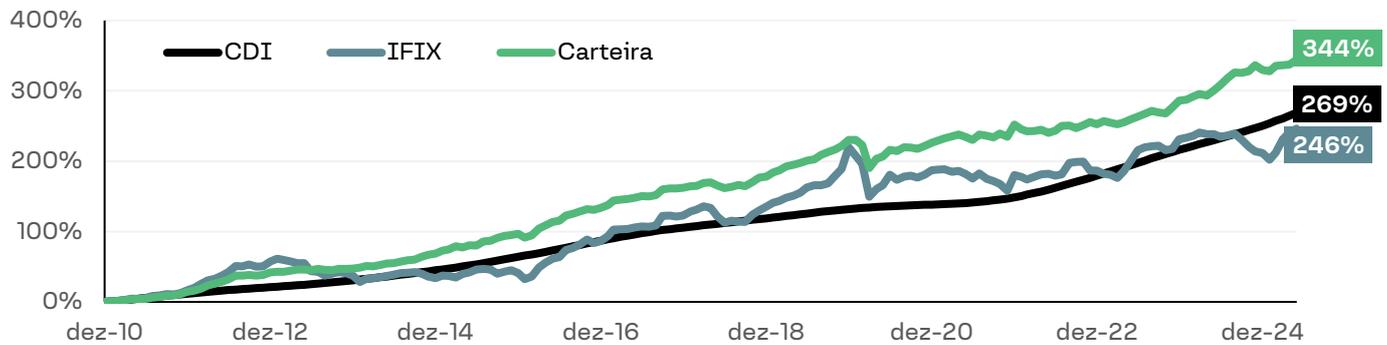


Fonte: Tivio Capital e www.statista.com (6,0 BRL/USD).



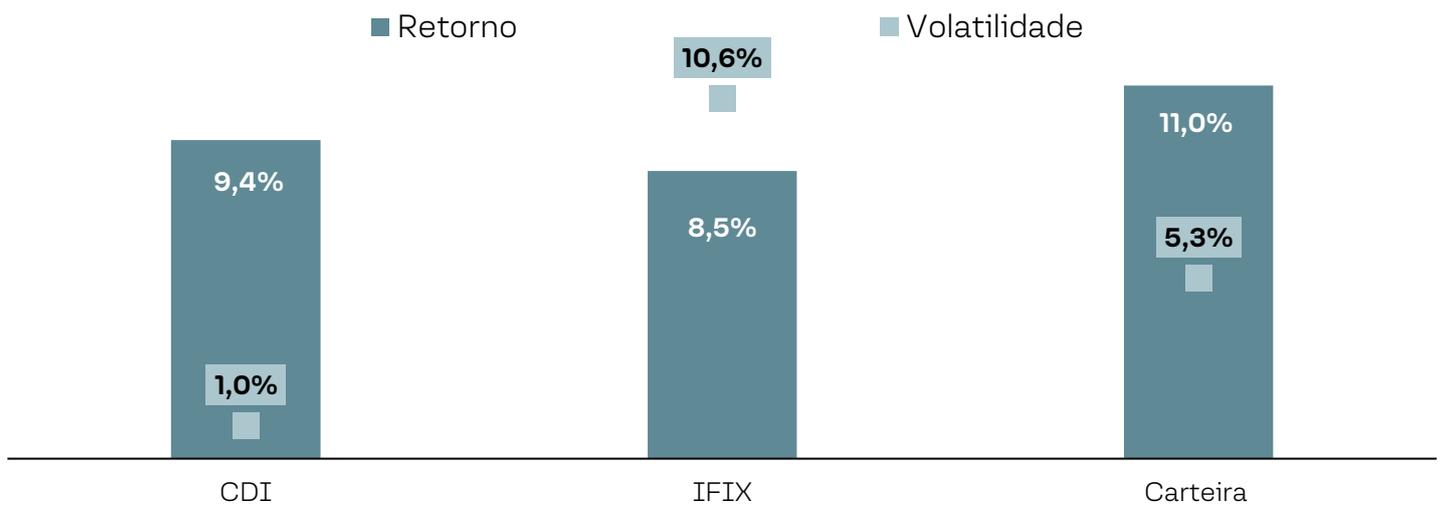
Analisando o resultado da carteira versus seus benchmarks no mesmo período, verificamos que esta atingiu patamar de retorno próximo a 128% do CDI e 140% do IFIX no período, com uma volatilidade de 5,3% (aproximadamente metade da volatilidade do IFIX).

GRÁFICO 8 – RESULTADO *BACKTEST*: RENTABILIDADE ACUMULADA



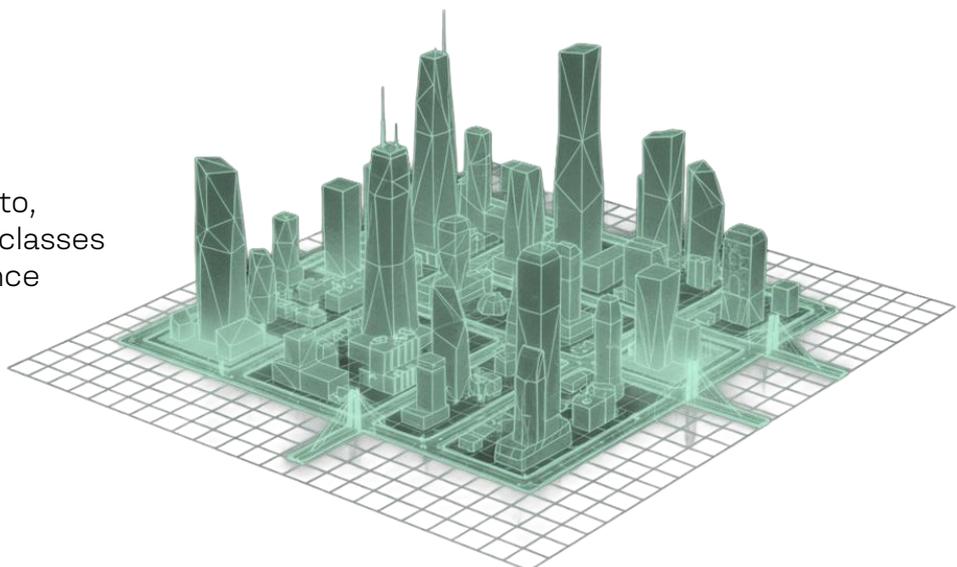
Fonte: Tivio Capital, Economática

GRÁFICO 9 – RESULTADO *BACKTEST*: RETORNO E VOLATILIDADE



Fonte: Tivio Capital, Economática

Por fim, podemos verificar que, de fato, a gestão ativa e a decorrelação das classes de ativos possibilitou uma performance superior ao *benchmark* no período.





Capítulo 4

Conclusão: A Importância dos Ativos Imobiliários na Carteira do Investidor, Inclusive em Fundos Previdenciários

Assim como uma cidade bem planejada em SimCity precisa de equilíbrio para enfrentar crises e sustentar o crescimento, acreditamos que um portfólio robusto deve combinar ativos que tragam desconexão e resiliência. Em um ambiente de ciclos econômicos dinâmicos e indexadores voláteis, a alocação imobiliária — integrada a uma gestão ativa entre classes — se mostra uma das estratégias mais eficazes para reduzir riscos e ampliar oportunidades.

Mais do que reagir às mudanças do mercado, nosso objetivo como gestora é construir soluções que tragam consistência e proteção ao longo do tempo para o investidor. Diversificação, gestão ativa e visão estratégica são os pilares que sustentam essa proposta, permitindo ao investidor atravessar diferentes cenários com segurança e aproveitar oportunidades de crescimento.

Assim como acreditamos que essa diversificação via ativos imobiliários é importante e gera valor para o investidor geral mediante os fundos abertos e/ou eventualmente exposição direta aos ativos listados em bolsa, destacamos que tal estratégia é também interessante para outros produtos focados no longo-prazo, como os fundos previdenciários, por exemplo.

Como referência, atualmente o montante sob gestão na previdência está concentrado em ativos de renda fixa (83,4% do AuM total da indústria previdenciária). Isso evidencia a falta de oferta de produtos imobiliários dentro da previdência, e conseqüentemente, a baixa exposição dos investidores de previdência em ativos imobiliários que trazem diversificação e desconexão, como demonstramos nas análises ao longo desta Carta do Gestor.

Isto posto, finalizamos esta Carta destacando o nosso fundo de previdência com foco em ativos imobiliários que lançamos recentemente: o **BRDESCO TIVIO IMOBILIÁRIO PGBL/VGBL**. É um fundo inovador dentro do segmento de previdência, que possui gestão ativa entre as classes do setor imobiliário – e que busca trazer retornos desconexados para o investidor de previdência no longo-prazo. Disponibilizamos mais informações do fundo no anexo desta Carta.

Estamos sempre à disposição para esclarecimento de dúvidas dos nossos clientes e parceiros.

Atenciosamente,
Equipe de Gestão Imobiliária



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. “Os ativos financeiros integrantes nesta carteira podem não possuir liquidez imediata, podendo seus prazos e/ou rentabilidade variar de acordo com o vencimento ou prazo de resgate de cada ativo, caso seja negociado antecipadamente.

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



Leia o QR Code
e acesse as redes
da Tivio Capital



RATING S&P:
AMP-1



Signatory of
PRI | Princípio de
Responsável
Investment

TIVIO
CAPITAL



ANEXO



PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

TIVIO PREV IMOB

Política de Investimentos

Fundo de previdência voltado para investimentos no mercado imobiliário, contando com alocação dinâmica entre diferentes classes para navegar ao longo dos ciclos econômicos.

Liquidez



Aberto, conversão do resgate em D+30 (pagamento no 1º dia útil subsequente à conversão)

Público Alvo



Investidores em geral

Benchmark

CDI

Taxa de Adm & Gestão

1,10% a.a.

Performance

20% do retorno que exceder o CDI

Veículo

Previdência (VGBl/PGBL)

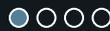
Capacity Inicial do Fundo

R\$ 500 milhões

POR QUE O TIVIO PREVIDÊNCIA IMOBILIÁRIO?



Exposição ao mercado imobiliário nacional e internacional



Descorrelação da carteira



Gestão ativa para navegar os diferentes ciclos do cenário macroeconômico



Possibilidade de um investimento alternativo na classe de previdência



ALOCAÇÃO PREVISTA DA CARTEIRA

FII

0% a 20%

REITs

0% a 20%

CRI

0% a 30%

Debêntures e Caixa

35% a 100%

COMO INVESTIR?

DATA DE INÍCIO DO FUNDO: 23/09/2025



Invista no Tivio PREV IMOB através do Bradesco

Converse com o seu assessor de investimento

TIVIO
CAPITAL

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com

