



Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 14.410.722/0001-29)
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores
Mobiliários Ltda.)
Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2025
e relatório do auditor independente



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e a Administradora
Tivio Renda Imobiliária Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

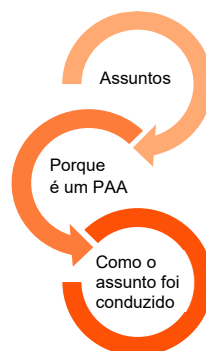
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações contábeis como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações contábeis e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos.



Tivio Renda Imobiliária Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Porque um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3.e e 6)	
O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento são obtidas com base em laudo de avaliação imobiliária elaborado por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos procedimentos consideraram, entre outros, a atualização de nosso entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo das propriedades para investimento. Inspecionamos o laudo de avaliação imobiliária, elaborado por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizado como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração, na mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo, são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações contábeis livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.



Tivio Renda Imobiliária Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Os responsáveis pela governança do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações contábeis.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações contábeis, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria, realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações contábeis.

Como parte de uma auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações contábeis, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.
- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.
- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.
- Concluimos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações contábeis ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.
- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.



Tivio Renda Imobiliária Fundo de
Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de
Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Comunicamo-nos com os responsáveis pela governança a respeito, entre outros aspectos, do alcance e da época dos trabalhos de auditoria planejados e das constatações significativas de auditoria, inclusive as deficiências significativas nos controles internos que, eventualmente, tenham sido identificadas durante nossos trabalhos.

Fornecemos também aos responsáveis pela governança declaração de que cumprimos com as exigências éticas relevantes, incluindo os requisitos aplicáveis de independência, e comunicamos todos os eventuais relacionamentos ou assuntos que poderiam afetar, consideravelmente, nossa independência, incluindo, quando aplicável, as ações tomadas para eliminar ameaças à nossa independência ou salvaguardas aplicadas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com os responsáveis pela governança, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do exercício corrente e que, dessa maneira, constituem os Principais Assuntos de Auditoria. Descrevemos esses assuntos em nosso relatório de auditoria, a menos que lei ou regulamento tenha proibido divulgação pública do assunto, ou quando, em circunstâncias extremamente raras, determinarmos que o assunto não deve ser comunicado em nosso relatório porque as consequências adversas de tal comunicação podem, dentro de uma perspectiva razoável, superar os benefícios da comunicação para o interesse público.

Barueri, 29 de setembro de 2025

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC SP-027083/F-3

Wilian Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Balanço Patrimonial
Em 30 de junho de 2025 e 2024
Em milhares de reais

Ativo	30 de junho de 2025	% sobre PL	30 de junho de 2024	% sobre PL	Passivo e Patrimônio líquido	30 de junho de 2025	% sobre PL	30 de junho de 2024	% sobre PL
Circulante	93.066	5,62	96.464	5,98	Circulante	21.562	1,30	20.577	1,27
Caixa e equivalente de caixa	2	-	151	0,01	Taxa de administração	266	0,02	359	0,02
Disponibilidade	2	-	151	0,01	Auditoria e custódia	79	-	15	-
Fundo de Investimento	54.578	3,29	56.492	3,50	Imposto e contribuição a recolher	83	0,01	62	-
Cotas de fundo de investimento	54.578	3,29	56.492	3,50	Distribuição de rendimentos	17.598	1,06	16.619	1,03
Renda Fixa	4.554	0,28	6.180	0,38	Demais valores a pagar	3.536	0,21	3.522	0,22
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.554	0,28	6.180	0,38					
Realização	33.903	2,05	33.613	2,09					
Valores a receber	18.000	1,09	18.000	1,12					
Aluguéis a receber	15.903	0,96	15.613	0,97					
Despesas antecipadas	29	-	28	-					
Taxa de fiscalização CVM	28	-	28	-					
Anbima	1	-	-	-					
Não Circulante	1.584.977	95,68	1.537.051	95,29					
Ativos financeiros	39.606	2,39	28.070	1,74	Patrimônio líquido	1.656.481	100,01	1.612.938	100,00
Valores a receber	39.606	2,39	28.070	1,74	Cotas integralizadas	1.591.969	96,11	1.591.969	98,70
Propriedades para investimento	1.545.371	93,29	1.508.981	93,55	Reserva de contingência	15.580	0,94	15.580	0,97
Imóveis acabados destinados à renda	1.545.371	93,29	1.508.981	93,55	Distribuição de rendimento	(1.139.560)	(68,79)	(947.568)	(58,75)
					Lucros acumulados	1.188.492	71,75	952.957	59,08
Total do ativo	1.678.043	101,30	1.633.515	101,27	Total do passivo e patrimônio líquido	1.678.043	101,31	1.633.515	101,27

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração do resultado

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais

Composição do resultado do exercício/períodos	30 de junho de 2025	30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024	1º de julho a 29 de setembro de 2023
Propriedades para Investimento			
Resultado na venda de imóveis	9.648	21.121	-
Resultado com atualização de valores a receber por venda de imóveis	2.752	1.070	-
Receitas de aluguéis	190.851	140.528	30.549
Despesas com manutenção e conservação	(43.739)	(6.487)	(620)
Despesas com condomínio	(60)	(122)	(9)
Despesas tributárias - IPTU	(298)	(326)	-
Ajuste ao valor justo	79.237	24.766	-
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	238.391	180.550	29.921
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária			
Resultado com títulos de renda fixa	380	152	694
Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento imobiliário	51	(17)	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	431	135	694
	238.822	180.685	30.615
Outros Ativos Financeiros	6.852	5.035	1.562
Resultado de cotas de fundos de investimento	6.852	5.035	1.562
Outras Receitas	-	-	639
Outras receitas	-	-	639
Outras Despesas	(10.139)	(13.011)	(1.676)
Despesas tributárias	(2.435)	(1.344)	(20)
Despesas de serviços técnicos especializados	(2.934)	(7.355)	-
Despesa de auditoria e custódia	(1.087)	(893)	(53)
Despesa de taxa de administração	(75)	(59)	(1.087)
Despesa de serviços contratados pelo Fundo	(3.253)	(2.596)	-
Despesa de consultoria	-	-	(242)
Despesa de fiscalização CVM	(57)	(64)	(15)
Outras despesas	(298)	(700)	(258)
Resultado líquido do exercício/períodos	235.535	172.709	31.140

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Mutações do patrimônio líquido
Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023
Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
Em 30 de junho de 2023	1.591.969	15.580	(19.364)	1.588.185
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	-	(42.984)	(42.984)
Resultado líquido do período	-	-	31.140	31.140
Em 29 de setembro de 2023	1.591.969	15.580	(31.208)	1.576.342
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	-	(136.113)	(136.113)
Resultado líquido do período	-	-	172.709	172.709
Em 30 de junho de 2024	1.591.969	15.580	5.388	1.612.938
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	-	(191.992)	(191.992)
Resultado líquido do período	-	-	235.535	235.535
Em 30 de junho de 2025	1.591.969	15.580	48.931	1.656.481

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto

Exercício findo em 30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais

	30 de junho de 2025	30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024	1º de julho a 29 de setembro de 2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais			
Recebimento de aluguéis	190.561	140.227	45.721
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(287.253)	(150.157)	-
Recebimento de cotas de fundos de investimento	294.696	153.329	5.806
Pagamento da taxa de administração	(102)	(52)	(1.436)
Pagamento de serviços contratados pelo Fundo	(3.253)	(2.309)	-
Pagamento da auditoria e custódia	(1.087)	(785)	(74)
Pagamento de condomínio	(60)	(36)	(9)
Pagamento de avaliação e consultoria de imóveis	-	-	(240)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)	-
Pagamento de tributos	(1.394)	(772)	(20)
Pagamento de assessoria jurídica e assessoria outras	(3.055)	(2.075)	-
Demais recebimentos/pagamentos	(296)	(441)	(334)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	188.700	136.872	49.414
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento			
Recebimento de juros/amortização de certificado de recebíveis imobiliários	2.057	1.212	694
Despesas com manutenção	(43.604)	(12.037)	(620)
Despesas com propriedade para investimento	-	-	(6.733)
Recebimento pela venda de imóvel	43.711	9.000	-
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	2.164	(1.825)	(6.659)
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento			
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(191.013)	(134.898)	(42.962)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(191.013)	(134.898)	(42.962)
Varição líquida de caixa e equivalentes de caixa	(149)	149	(207)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Exercício/Período	151	2	209
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Exercício/Período	2	151	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (nova denominação do Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") iniciou suas atividades em 23 de agosto de 2012, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Em 06 de janeiro de 2025, o Fundo foi adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e foi criada a classe única das cotas do Fundo. Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e no exterior. O Fundo tem por objetivo realizar investimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que podem ser objeto de Investimento, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos locatários, ou ativos de Investimento, observados os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

Considerando que o Fundo possui apenas uma única classe de Cotas, todas as referências à Classe nas Demonstrações Contábeis serão entendidas como referências ao Fundo e vice-versa.

O Fundo possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código TVRI11.

O Fundo não pode realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial.

As aplicações do Fundo não contam com a garantia da Administradora, Gestora, de qualquer empresa pertencente ao conglomerado financeiro, de qualquer mecanismo de seguro ou ainda do Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

A gestão da carteira do Fundo é realizada pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para elaboração das demonstrações contábeis foram realizadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil para os fundos de investimento imobiliário, que são definidas pela Instrução nº 516/11 e suas alterações posteriores e pelas demais orientações emanadas pela Comissão de Valores Mobiliários. Na elaboração dessas demonstrações contábeis foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Dessa forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

A demonstração das evoluções do patrimônio líquido referente ao exercício findo em 2024 está sendo apresentada nos períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho de 2023 a 29 de setembro de 2023, em virtude da transferência de administração do Fundo ocorrida em 29 de

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

setembro de 2023, conforme descrito na Nota 23.

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e apresentação das demonstrações financeiras. Todas as informações contábeis apresentadas em reais foram apresentadas em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma.

Em 29 de setembro de 2025, as demonstrações financeiras foram aprovadas pela Administradora do Fundo.

3 Práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias. No caso, os investimentos em cotas de fundos de investimento são atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora.

(b) Mensuração dos ativos financeiros e reconhecimento das mudanças de valor justo

Em geral, os ativos financeiros são inicialmente reconhecidos ao valor justo, que é considerado equivalente ao preço de transação. Os ativos financeiros são posteriormente mensurados ao valor justo, sem dedução de custos estimados de transação que seriam eventualmente incorridos quando de sua alienação.

O “valor justo” de um instrumento financeiro em uma determinada data é interpretado como o valor pelo qual ele poderia ser comprado e vendido naquela data por duas partes bem informadas, agindo deliberadamente e com prudência, em uma transação em condições regulares de mercado. A referência mais objetiva e comum para o valor justo de um instrumento financeiro é o preço que seria pago por ele em um mercado ativo, transparente e significativo (“preço cotado” ou “preço de mercado”).

Caso não exista preço de mercado para um determinado instrumento financeiro, seu valor justo é estimado com base em técnicas de avaliação normalmente adotadas pelo mercado financeiro, levando-se em conta as características específicas do instrumento a ser mensurado e, sobretudo, as diversas espécies de risco associados a ele.

(c) Demonstrativo do valor justo

O Fundo aplica o CPC 40 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/2011, para instrumentos financeiros e propriedades para investimento, mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Nível 1** - O valor justo dos instrumentos financeiros negociados em mercados ativos é baseado nos preços de mercado, cotados na data de balanço. Um mercado é visto como ativo se os preços cotados estiverem pronta e regularmente disponíveis a partir de uma Bolsa, distribuidor, corretor, grupo de indústrias, serviço de precificação, ou agência reguladora, e aqueles preços representam transações de mercado reais e que ocorrem regularmente em bases puramente comerciais.
- **Nível 2** - O valor justo dos instrumentos financeiros que não são negociados em mercados ativos é determinado mediante o uso de técnica de avaliação. Essas técnicas maximizam o uso dos dados adotados pelo mercado onde está disponível e confiam o menos possível nas estimativas específicas da entidade. Se todas as informações relevantes exigidas para o valor justo de um instrumento forem adotadas pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 2.
- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiverem baseadas em dados adotados pelo mercado, o instrumento estará incluído no Nível 3. As técnicas de avaliação específicas utilizadas para valorizar os instrumentos financeiros e as propriedades para investimento incluem aquelas descritas no artigo 7º da Instrução CVM 516/11.

(d) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimentos

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pela Administradora do fundo investido.

(e) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários

São marcados por um spread médio, definido para cada emissor/vencimento. O spread é calculado pela diferença entre a taxa de emissão e/ou aquisição do papel e uma curva baseada em taxas de mercado do seu indexador.

Propriedades para investimento

O imóvel adquirido ou construído para renda ou para apreciação de capital no longo prazo deve ser classificado como propriedade para investimento, dentro do subgrupo investimento do ativo não circulante. O imóvel classificado como propriedade para investimento deve ser reconhecido inicialmente pelo valor de custo, sendo que após o reconhecimento inicial, as propriedades para investimento devem ser continuamente mensuradas pelo valor justo. A variação no valor justo das propriedades para investimento é reconhecida na demonstração do resultado do exercício no qual a referida valorização ou desvalorização tenha ocorrido.

(f) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora do Fundo efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

Valor justo dos instrumentos financeiros: O valor justo dos instrumentos financeiros que não possuem suas cotações disponíveis ao mercado, por exemplo, bolsa de valores, é mensurado mediante utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam principalmente nas condições de mercado e, também, nas informações disponíveis, na data das demonstrações contábeis.

Valor justo das propriedades para investimento: O valor justo dos imóveis para renda é obtido através de laudo de avaliação elaborado por entidades profissionais com qualificação reconhecida, sendo utilizadas técnicas de avaliação.

(g) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

O Fundo apresenta ativos e passivos no balanço patrimonial com base na classificação circulante/não circulante. Um ativo é classificado no circulante quando: (i) se espera realizá-lo ou se pretende vendê-lo ou consumi-lo no ciclo operacional normal; (ii) for mantido principalmente para negociação; (iii) se espera realizá-lo dentro de 12 meses após a data-base do Fundo ou (iv) caixa e equivalentes de caixa. Todos os demais ativos são classificados como não circulantes.

Um passivo é classificado no circulante quando: (i) se espera liquidá-lo no ciclo operacional normal dentro de 12 meses a data-base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data baseado Fundo. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

(h) Apuração do resultado

É apurado pelo regime de competência e os ganhos ou perdas resultantes da avaliação dos ativos ou passivos do fundo, ainda que não realizados financeiramente, devem ser reconhecidos no resultado do exercício.

4 Caixa e equivalente de caixa

O caixa e equivalente de caixa é composto por disponibilidade em conta corrente no montante de R\$ 2 em 30 de junho de 2025 (R\$ 151 em 30 de junho de 2024).

5 Ativos financeiros

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possuía aplicação em cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 54.578 (R\$ 56.492 em 30 de junho de 2024).

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Composição da carteira

Em 30 de junho de 2025, o Certificado de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrante da carteira e sua respectiva faixa de vencimento está assim classificado:

Títulos para negociação - 2025	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
					-
OPEA Securitizadora S.A.	4.503	4.554	51	20/06/2033	IPCA + Pré
Total dos títulos para negociação:	2.928	4.554	1.626		

Títulos para negociação - 2024	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
					-
OPEA Securitizadora S.A.	6.197	6.180	(17)	20/06/2025	IPCA + Pré
Total dos títulos para negociação:	6.197	6.180	(17)		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

Exercício findo em 30 de junho de 2025:

PEA Securitizadora S.A.:

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;
- (ii) **Emissão:** 1ª
- (iii) **Série:** 7ª
- (iv) **Data de emissão:** 27/06/2014;
- (v) **Data de vencimento:** 20/06/2033;
- (vi) **Quantidade:** 140;
- (vii) **Devedora:** Reserva Raposo Empreendimentos S.A.;

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(viii) **Garantias:** (a) a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (b) a Alienação Fiduciária das Quotas da Parque Raposo - Devedora; (c) a Alienação Fiduciária de Quotas da Parque Raposo – Nova Raposo; (d) o Penhor de Cotas do FIP; (e) a Alienação Fiduciária de Cotas do FIP; e (f) Novo Contrato de Hipoteca de Imóvel;

(ix) **Agência de Classificação de risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda para elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, a qual atribuiu o *rating* “AAA(ecp)sf(bra)” em escala nacional, aos CRI;

(x) **Prazo:** Os CRIs têm prazo de vigência de 19 (dezenove) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 20 de junho de 2033, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

(xi) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário da debênture incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, “extra-grupo”, expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) (“Taxa DI”), acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis (“sobretaxa”, e, em conjunto com a Taxa DI, “remuneração”). A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Exercício findo em 30 de junho de 2024:

OPEA Securitizadora S.A.:

(xii) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;

(xiii) **Emissão:** 1ª

(xiv) **Série:** 7ª

(xv) **Data de emissão:** 27/06/2014;

(xvi) **Data de vencimento:** 20/06/2025;

(xvii) **Quantidade:** 140;

(xviii) **Devedora:** Reserva Raposo Empreendimentos S.A.;

(xix) **Garantias:** (a) a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (b) a Alienação Fiduciária das Quotas da Parque Raposo - Devedora; (c) a Alienação Fiduciária de Quotas da Parque Raposo – Nova Raposo; (d) o Penhor de Cotas do FIP; (e) a Alienação Fiduciária de Cotas do FIP; e (f) Novo Contrato de Hipoteca de Imóvel;

(xx) **Agência de Classificação de risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda para elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRI, a qual atribuiu o *rating* “AAA(ecp)sf(bra)” em escala nacional, aos CRI;

(xxi) **Prazo:** Os CRIs têm prazo de vigência de 11 (onze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 20 de junho de 2025, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária,

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

(xxii) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário da debênture incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, "extra-grupo", expressas na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela CETIP, no informativo diário disponível em sua página na Internet (<http://www.cetip.com.br>) ("Taxa DI"), acrescida de um spread ou sobretaxa equivalente a 3,20% (três inteiros e vinte centésimos por cento) ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis ("sobretaxa", e, em conjunto com a Taxa DI, "remuneração"). A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a primeira data de integralização ou a data de pagamento de remuneração imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Gaia Securitizadora S.A.:

Lastro: créditos imobiliários decorrentes de debênture emitida pela Reserva Raposo Empreendimentos S.A. (devedora), o que inclui o principal, assim como todas as garantias, penalidades, juros, e demais encargos contratuais e legais previstos na Debênture. Garantia: quando consideradas em conjunto a fiança e as garantias outorgadas no âmbito da escritura da debênture, quais sejam (i) a alienação fiduciária de ações da devedora; (ii) a alienação fiduciária de quotas da Inpar Projeto Residencial Raposo KM 18,5 SPE Ltda.; (iii) a Alienação Fiduciária de Ações da NS Empreendimentos Imobiliários; (iv) penhor de cotas do Reserva Raposo Fundo de Investimento em Participações FIP (FIP); (v) alienação fiduciária de cotas do FIP; (vi) a alienação fiduciária de imóvel; e (vii) fiança.

6 Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2025 e 2024, o saldo de propriedades para investimento destinados para renda está assim composto:

Descrição	Município	30/06/2025	30/06/2024
1 Ag. Leblon (RJ)	Rio de Janeiro	28.796	27.764
2 Agência 7 de Setembro (PR)	Toledo	8.287	8.920
3 Agência Afonso Pena (MG)	Uberlândia	20.916	16.417
4 Agência Afonso Pena (MS)	Campo Grande	21.093	22.009
5 Agência Alameda dos Jurupis (SP)	São Paulo	34.212	34.996
6 Agência Araçatuba (SP)	Araçatuba	10.238	11.225
7 Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)	Brasília	32.580	24.017
8 Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)	Brasília	11.336	10.275
9 Agência Av. 13 de Maio (RJ) (*)	Rio de Janeiro	15.252	18.734
10 Agência Av. Duque de Caxias (PR)	Maringá	14.751	10.584

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Descrição	Município	30/06/2025	30/06/2024
11	Agência Av. Governador Pedro Toledo (SP)	Campinas	20.490	19.159
12	Agência Av. Penha Franca (SP)	São Paulo	9.489	9.730
13	Agência Av. Presidente Kennedy (RJ)	Duque de Caxias	24.000	15.614
14	Agência Av. Rio Branco (SP)	São Paulo	16.309	15.966
15	Agência Av. Santa Marina (SP)	São Paulo	10.160	8.406
16	Agência Bororé (SP)	São Paulo	7.135	7.461
17	Agência Bauru (SP)	Bauru	10.630	10.653
18	Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE) (*)	Fortaleza	23.301	18.933
19	Agência BB Manaus (AM)	Manaus	26.469	26.148
20	Agência Belém Centro (PA)	Belém	35.622	26.511
21	Agência Belo Horizonte (MG) (*)	Belo Horizonte	56.979	42.477
22	Agência Bento Gonçalves (RS) (*)	Passo Fundo	10.327	9.392
23	Agência Bernardino de Campos (SP)	São Paulo	12.705	13.323
24	Agência Besc Florianópolis (SC)	Florianópolis	16.942	15.617
25	Agência Bom Pastor (SP)	São Paulo	16.487	13.221
26	Agência Carijós (MG)	Belo Horizonte	14.993	12.101
27	Agência Caxias do Sul (RS)	Caxias do Sul	13.191	13.748
28	Agência Condomínio Rua Bahia (MG)	Belo Horizonte	47.819	50.446
29	Agência Conjunto Nacional (DF)	Brasília	26.629	22.128
30	Agência Conselheiro Carrão (SP)	São Paulo	11.288	9.543
31	Agência CSL BSB PLAT - (DF)	Goiânia	28.492	29.310
32	Agência CSL Curitiba (PR) (*)	Curitiba	47.005	44.699
33	Agência Dom Moraes (SP)	São Paulo	15.092	12.464
34	Agência Dr. Costa Aguiar (SP)	Campinas	18.337	15.430
35	Agência Dr. Nelson da Vila (SP)	São José Dos Campos	18.577	19.300
36	Agência Edifício Cacex (SP)	São Paulo	31.645	37.021
37	Agência Edifício Sede III (DF)	Brasília	321.140	295.317
38	Agência Ernani Amaral (RJ)	Niterói	18.061	19.613
39	Agência Florianópolis (SC)	Florianópolis	25.239	22.193

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Descrição	Município	30/06/2025	30/06/2024
40	Agência General Valadão (SE)	Aracaju	17.247	16.257
41	Agência Geremário Dantas (RJ)	Rio de Janeiro	7.234	7.924
42	Agência Jabaquara (SP)	São Paulo	12.725	12.283
43	Agência Joaquim Nabuco (SP)	São Paulo	11.695	11.906
44	Agência Júlio Conceição (SP)	São Paulo	12.448	11.096
45	Agência Nossa Sra. Lapa (SP) (*)	São Paulo	18.357	17.383
46	Agência Paulo Eiró (SP)	São Paulo	23.121	20.628
47	Agência Pinheiros (SP)	São Paulo	17.251	15.192
48	Agência Praça 4 Jornadas (RJ)	Campos dos Goytacazes RJ	26.071	30.328
49	Agência Praça Cardeal Arco Verde (SP) (*)	São Caetano do Sul	11.756	9.595
50	Agência Praça José Bonifácio (SP)	Piracicaba	12.921	13.095
51	Agência Ribeirão Preto (SP)	Ribeirão Preto	8.351	7.216
52	Agência Rua Voluntários (SP)	São José do Rio Preto	8.072	8.843
53	Agência São João Líbero (SP) (*)	São Paulo	93.745	116.178
54	Agência Sorocaba (SP)	Sorocaba	14.524	12.864
55	Agência Super Felinto (MT)	Cuiabá	7.240	10.707
56	Agência Superintendência Rio Grande do Sul (RS)	Porto Alegre	17.323	18.658
57	Agência Tamoios (MG) (*)	Belo Horizonte	43.777	33.683
58	Agência Voluntários da Pátria (SP)	São Paulo	12.225	12.961
59	Agência Zona Sul (RJ)	Rio de Janeiro	37.274	38.472
60	Agência Conde de Bonfim (RJ) (a)	Rio de Janeiro	-	14.578
61	Agência Rangel Pestana (SP) (b)	São Paulo	-	12.115
62	Agência Augusto Ribas (PR) (c)	Ponta Grossa	-	10.818
63	Agência XV de Novembro (SP) (d)	Sorocaba	-	5.336
64	Agência Juiz de Fora (MG) (e)	Juiz de Fora	-	-
Total			1.545.371	1.508.981

(*) Imóveis onde não foi finalizado o processo de transferência da propriedade fiduciária.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(a) Em 05 de junho de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com a sua efetivação vinculada ao cumprimento de condições suspensivas, que ocorreu em julho de 2024 e vinculou o promitente comprador a obrigação, do imóvel situado no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Conde Bonfim, nº 369-A, Bairro Tijuca, objeto da matrícula nº 94.826 do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 17.500, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 4.375 em até 45 dias contados da assinatura do instrumento e (ii) o saldo, no montante de R\$ 13.125 pago em 7 parcelas iguais, cada uma no valor de R\$ 1.875, sendo a primeira 6 meses após o pagamento da parcela sinal e as demais 6 meses após o pagamento da parcela anterior. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025 o Fundo recebeu o montante de R\$ 6.250. Em 30 de junho de 2025, o valor a receber é de R\$ 11.250.

(b) Em 29 de maio de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com a sua efetivação vinculada ao cumprimento de condições suspensivas, que ocorreu em julho de 2024 e vinculou o promitente comprador a obrigação do imóvel situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rangel Pestana, nº 2.128 e 2.132, Brás, objeto das matrículas nos 169.503, 169.504 e 169.505 todas do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 15.500, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 646 em até 45 dias contados da assinatura do instrumento e (ii) o valor de R\$ 7.104 será pago por meio de 11 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 646, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela sinal; e (iii) o saldo do preço de aquisição, no valor de R\$ 7.750 será pago em 12 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 646, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da última parcela mencionada no item “ii”, mediante outorga da escritura definitiva de compra e venda, com garantia de Alienação Fiduciária do mesmo Imóvel. Durante o exercício o Fundo recebeu o montante de R\$ 7.750. Em 30 de junho de 2025, o valor a receber é de R\$ 7.750.

(c) Em 30 de abril de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda que vinculou o promitente comprador a obrigação do imóvel situado no Município de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Augusto Ribas, 55, objeto da matrícula 22.240 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Ponta Grossa - PR. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 14.500, a ser pago da seguinte forma: (i) primeira parcela no valor de R\$ 5.000 a título de sinal na data da assinatura do instrumento (valor recebido durante o exercício findo em junho de 2025)., (ii) segunda parcela no valor de R\$ 4.750 com vencimento em um ano a contar da data da assinatura do instrumento e (iii) terceira parcela no valor de R\$ 4.750 com vencimento em dois anos a contar da data da assinatura do instrumento. Em 30 de junho de 2025, o valor a receber é de R\$ 9.500.

(d) Em 30 de abril de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda que vinculou o promitente comprador a obrigação do imóvel situado no Município de Sorocaba, Estado de São Paulo, na Rua XV de Novembro, 63. O comprador pagou ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 6.052 (valor recebido na data da assinatura do instrumento).

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(e) Em 22 de novembro de 2023, foi celebrado Instrumento Particular de Compra e Venda com o objetivo de alienar, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, o edifício localizado na Rua Halfeld 770, na cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais, cujo valor de transação foi de R\$ 54.000. Em 18 de janeiro de 2024, o Fundo recebeu a primeira parcela da venda no valor de R\$ 9.000 (parcela sinal). O valor residual de R\$ 45.000 será pago em 5 parcelas iguais, semestrais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 9.000, vencendo-se a primeira em 18 de julho de 2024. Sobre cada uma das parcelas incidirá correção monetária calculada *pro rata die* de acordo com a variação positiva do IPCA verificada no período compreendido entre a data do pagamento da parcela sinal até a data de pagamento de cada uma das referidas parcelas. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2025, o Fundo recebeu montante de R\$ 18.658 correspondente as parcelas de julho de 2024 e janeiro de 2025. Em 30 de junho de 2025, o valor a receber é de R\$ 29.106 (R\$ 46.070 em 30 de junho de 2024).

Detalhamento dos empreendimentos

Imóvel 01:	Agência Leblon (RJ)
Endereço:	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A - Leblon (RJ)
Área Terreno:	298,73 m ²
Área Construída:	1.373,42 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 02:	Agência Toledo (PR)
Endereço:	Rua Sete de Setembro, 1209 - Toledo (PR)
Área Terreno:	2.000,00 m ²
Área Construída:	4.696,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 03:	Agência Uberlândia (MG)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 745 - Uberlândia (MG)
Área Terreno:	1.294,00 m ²
Área Construída:	6.241,00 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 04:	Agência Afonso Pena (MS)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 2202 - Campo Grande (MS)
Área Terreno:	1.670,00 m ²
Área Construída:	8.103,28 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 05:	Agência Moema - São Paulo (SP)
Endereço:	Alameda dos Jurupis, 1.156 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	2.406,00 m ²
Área Construída:	2.353,66 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 06: Agência Araçatuba - São Paulo (SP)
Endereço: Praça Rui Barbosa, 322 - Araçatuba (SP)
Área Terreno: 844,00 m²
Área Construída: 6.070,59 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 07: Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)
Endereço: SEPN Quadra 504 - Bloco B - Edifício Virgo - BSB (DF)
Área Terreno: 1.585,08 m²
Área Construída: 4.593,67 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 08: Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)
Endereço: Av. W3 - Quadra 7 (507) - Lotes 7, 8 e 9 Brasília (DF)
Área Terreno: 664,80 m²
Área Construída: 1.757,82 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 09: Agência Cinelândia (RJ)
Endereço: Av. 13 de maio, nº 13 - Centro - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno: 635,00 m²
Área Construída: 1.834,10 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 10: Agência Maringá (PR)
Endereço: Av. Duque de Caxias, 448 - Maringá (PR)
Área Terreno: 1.080,00 m²
Área Construída: 7.623,37 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 11: Agência Bonfim - Campinas (SP)
Endereço: Av. Governador Pedro de Toledo, 1.099 - Campinas (SP)
Área Terreno: 3.880,00 m²
Área Construída: 8.170,67 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 12: Agência Penha Franca - São Paulo (SP)
Endereço: Av. Penha de Franca, 549 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.025,00 m²
Área Construída: 2.312,10 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 13: Agência Duque de Caxias (RJ)

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Endereço: Av Presidente Kennedy, 1.461 - Centro - D. de Caxias (RJ)
Área Terreno: 1.476,00 m²
Área Construída: 3.535,61 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 14: Agência Campos Elíseos - São Paulo (SP)
Endereço: Av. Rio Branco, 1.437 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.094,33 m²
Área Construída: 5.991,07 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 15: Agência Freguesia do ó - São Paulo (SP)
Endereço: AV. Santa Marina, 2.618 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 900,00 m²
Área Construída: 2.259,00 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 16: Agência Casa Verde - São Paulo (SP)
Endereço: Rua Baroré, 284 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 2.320,00 m²
Área Construída: 2.268,37 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 17: Agência Bauru - São Paulo (SP)
Endereço: Praça Rui Barbosa, 1-55 - Bauru - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.398,00 m²
Área Construída: 4.085,67 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 18: Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE)
Endereço: Avenida Santos Dumont, 2889 - Aldeota - Fortaleza (CE)
Área terreno: 1.700,00 m²
Área Construída: 5.476,78 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 19: Agência BB Manaus (AM)
Endereço: Rua Guilherme Moreira, nº 315 - Manaus (AM)
Área Terreno: 1.251,00 m²
Área Construída: 9.269,63 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 20: Agência Belém Centro (PA)
Endereço: Av. Presidente Vargas, 248 - Centro - Belém (PA)
Área Terreno: 1.483,00 m²

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Área Construída: 10.514,51 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 21: Agência Belo Horizonte (MG)

Endereço: Rua Rio de Janeiro, 750 - Centro - Belo Horizonte (MG)

Área Terreno: 2.012,00 m²

Área Construída: 18.909,00 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 22: Agência Bento Gonçalves - Passo Fundo (RS)

Endereço: Rua Bento Gonçalves, 516 - Esq. Av. Brasil - Passo Fundo (RS)

Área Terreno: 506,00 m²

Área Construída: 4.526,26 m²

Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 23: Agência Paraíso - São Paulo (SP)

Endereço: Av. Bernardino de Campos, 250 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 840,00 m²

Área Construída: 1.447,47 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 24: Agência BESC Florianópolis (SC)

Endereço: Praça XV de Novembro, 329 - Florianópolis (SC)

Área Terreno: 353,00 m²

Área Construída: 3.663,99 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 25: Agência Ipiranga - Bom Pastor - São Paulo (SP)

Endereço: Rua Bom Pastor, 153/169 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.750,22 m²

Área Construída: 7.007,05 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 26: Agência Carijós (MG)

Endereço: Rua Espírito Santo, 571 - Centro - Belo Horizonte (MG)

Área Terreno: 855,00 m²

Área Construída: 5.407,00 m²

Características: Imóvel vago

Imóvel 27: Agência Caxias Sul - Caxias Sul (RS)

Endereço: Rua Marquês do Herval, 1.354 - Caxias do Sul (RJ)

Área Terreno: 1.046,00 m²

Área Construída: 5.778,75 m²

Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 28:	CSL Belo Horizonte (MG)
Endereço:	Rua da Bahia, 2.500 - Bairro Lourdes - B. Horizonte (MG)
Área Terreno:	2.400,00 m ²
Área Construída:	14.176,09 m ²
Características:	Prédio comercial de serviços logísticos
Imóvel 29:	Agência Conjunto Nacional (DF)
Endereço:	SDN - Conjunto A - Loja C03 - Brasília (DF)
Área Terreno:	170,62 m ²
Área Construída:	1.609,08 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 30:	Agência Vila Carrão - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Conselheiro Carrão, 2.411 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.173,00 m ²
Área Construída:	2.538,15 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 31:	CSL - Brasília (DF)
Endereço:	Av Goiás, Qd 14 - Lotes 91/93/95/102/104/106 - Goiânia (GO)
Área Terreno:	3.491,95 m ²
Área Construída:	11.133,35 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 32:	CSL Curitiba (PR)
Endereço:	Praça Tiradentes, 410 - Curitiba (PR)
Área Terreno:	2.140,00 m ²
Área Construída:	14.619,73 m ²
Características:	Prédio comercial de serviços logísticos
Imóvel 33:	Agência Ana Rosa - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Domingos de Moraes, 438 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.123,00 m ²
Área Construída:	1.688,50 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 34:	Agência Campinas - Campinas (SP)
Endereço:	Rua Dr. Costa Aguiar, 626 - Campinas - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.252,00 m ²
Área Construída:	5.981,84 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 35:	Agência São José dos Campos (SP)

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Endereço: Rua Dr. Nelson D'Ávila, 149 - São José dos Campos (SP)

Área Terreno: 2.587,89 m²

Área Construída: 6.501,15 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 36: Edifício CACEX - São Paulo (SP)

Endereço: Rua São Bento, 483 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 794,00 m²

Área Construída: 8.367,60 m²

Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 37: Agência Edifício Sede III (DF)

Endereço: SBS - Setor Bancário Sul - Qd 1 - Bl G - Lote 32 - BSB (DF)

Área Terreno: 1.275,00 m²

Área Construída: 46.054,40 m²

Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 38: Agência Niterói - Centro (RJ)

Endereço: Av. Ernani Amaral Peixoto, 347 - Centro - Niterói (RJ)

Área Terreno: 553,73 m²

Área Construída: 4.431,34 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 39: Agência Florianópolis (SC)

Endereço: Praça XV de Novembro, 321 - Florianópolis (SC)

Área Terreno: 872,00 m²

Área Construída: 6.788,73 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 40: Agência General Valadão - Aracaju (SE)

Endereço: Praça General Valadão, 377 - Aracaju (SE)

Área Terreno: 1.110,10 m²

Área Construída: 6.077,92 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 41: Agência Jacarepaguá (RJ)

Endereço: Av. Geremário Dantas, 78 - Tanque - Rio de Janeiro (RJ)

Área Terreno: 1.243,00 m²

Área Construída: 1.300,96 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 42: Agência Praça da Árvore - São Paulo (SP)

Endereço: Av. Jabaquara, 424 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 768,00 m²

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Área Construída:	2.506,37 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 43:	Agência Brooklin Paulista - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Joaquim Nabuco, 246 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Área Construída:	1.843,34 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 44:	Agência Bairro Bom Retiro - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Júlio Conceição, 438 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.067,00 m ²
Área Construída:	2.962,72 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 45:	Agência Nossa Senhora da Lapa - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Nossa Senhora da Lapa, 281 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	956,00 m ²
Área Construída:	3.878,31 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 46:	Agência Santo Amaro Paulista - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Paulo Eiró, 471 - Santo Amaro Paulista (SP)
Área Terreno:	684,00 m ²
Área Construída:	4.879,82 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 47:	Agência Pinheiros - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua dos Pinheiros, 1.492 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	560,77 m ²
Área Construída:	2.375,04 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 48:	Agência Campos dos Goytacazes (RJ)
Endereço:	Praça das Quatro Jornadas, 11 - Campos dos Goytacazes (RJ)
Área Terreno:	863,00 m ²
Área Construída:	7.322,74 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 49:	Agência São Caetano do Sul (SP)
Endereço:	Praça Cardeal Arcoverde, 52 - São Caetano do Sul (SP)
Área Terreno:	633,00 m ²
Área Construída:	3.733,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 50: PSO Piracicaba - Piracicaba (SP)
Endereço: Praça José Bonifácio, 945 - Piracicaba (SP)
Área Terreno: 787,00 m²
Área Construída: 5.122,37 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 51: Agência Ribeirão Preto - Ribeirão Preto (SP)
Endereço: Rua Duque de Caxias, 725 - Ribeirão Preto (SP)
Área Terreno: 936,00 m²
Área Construída: 3.642,79 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 52: Agência São José Rio Preto (SP)
Endereço: Rua Voluntários de São Paulo, 2.975 - São José do Rio Preto (SP)
Área Terreno: 741,00 m²
Área Construída: 3.042,94 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 53: Agência S. João - Líbero - São Bento (SP)
Endereço: Av. São João, 32 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.438,00 m²
Área Construída: 29.550,10 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 54: Agência Centro - Sorocaba (SP)
Endereço: Rua XV de Novembro, 191 - Sorocaba - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.454,00 m²
Área Construída: 6.614,50 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 55: Superintendência de Varejo e Governo (MT)
Endereço: Rua Felinto Muller, 2.104 - Cuiabá (MT)
Área Terreno: 9.630,00 m²
Área Construída: 371,71m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 56: Superintendência de Varejo e Governo (RS)
Endereço: Rua Honório Silveira Dias, 1.830 - Porto Alegre (RS)
Área Terreno: 3.917,00 m²
Área Construída: 4.280,00 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 57: Agência Tamoios (MG)

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Endereço: Rua dos Tamoios, 731 - Centro - Belo Horizonte (MG)
Área Terreno: 2.077,00 m²
Área Construída: 14.829,70 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 58: Agência Santana - São Paulo (SP)
Endereço: Rua Voluntários da Pátria, 1.769 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.258,00 m²
Área Construída: 2.061,96 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 59: Agência Zona Sul - Copacabana (RJ)
Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana, 594 - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno: 800,00 m²
Área Construída: 2.062,03 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Método de determinação do valor justo

Os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação com data-base de 30 de junho de 2025, elaborados pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., fundada em 1917 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos em diversos países.

A Cushman & Wakefield (avaliadores) é uma líder global em serviços imobiliários comerciais. Os avaliadores contratados pelo Fundo realizaram, diversas avaliações no setor, atendendo aos principais, bancos, fundos de investimento imobiliário, fundos de pensão, gestores e investidores, tanto para avaliações pontuais quanto para avaliações de portfólios abrangendo escritórios, salas comerciais e lajes corporativas.

Para avaliação dos imóveis, utilizou-se o método capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e método comparativo direto de dados de mercado. A data-base do laudo é maio de 2025. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

- Valor para locação: metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução de aluguel (IPCA). Aplicação de um deflator que ajusta a perda pela inflação em função do reajuste não ser feito em periodicidade inferior a 12 meses.
- Taxa de desconto: entre 9,00% ao ano e 9,75% ao ano.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Para o exercício findo em 30 de junho de 2024, os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação com data-base de 30 de junho de 2024, elaborados pela Consult Engenharia e Avaliações Ltda, empresa nacional, fundada em 1977 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos no Brasil.

Para avaliação dos imóveis, utilizou-se o fluxo de caixa descontado, que considerou as receitas e despesas esperadas. A data-base do laudo foi 30 de junho de 2024 e foi informado grau de fundamentação II, segundo a NBR 14.653. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

- Valor para locação: metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução de aluguel (IPCA). Aplicação de um deflator que ajusta a perda pela inflação em função do reajuste não ser feito em periodicidade inferior a 12 meses.
- Inflação: 3,4% ao ano, mantendo-se constante até o final da projeção .
- Níveis de vacância ou inadimplência: considerados apenas entre o término dos contratos (dezembro de 2023 e dezembro de 2030), através de uma provisão, variando de 5,0% a.a. a 7,0% a.a. Taxa de desconto: equivalente a 8,47% ao ano.
- Despesas recorrentes: vacância ou inadimplência, conforme item acima e adicionalmente foram provisionadas despesas mensalmente referentes à gestão e comercialização de contratos de locação.

A Administradora aprovou em Reunião do Comitê Interno do Fundo os laudos de avaliação de forma a refletir os valores justos das propriedades para investimento em 30 de junho de 2025 e 30 de junho de 2024.

Movimentação das Propriedades para Investimento

	Saldo contábil
Posição em 30 de junho de 2023	1.510.316
Gastos com propriedade para investimento	6.778
Posição em 29 de setembro de 2023	1.517.094
Venda de propriedade para investimento	(32.879)
Ajuste a valor justo	24.766
Posição em 30 de junho de 2024	1.508.981

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Venda de propriedade para investimento	(42.847)
Ajuste a valor justo	79.237
Posição em 30 de junho de 2025	1.545.371

Demais informações dos empreendimentos

As propriedades para investimento, encontram-se seguradas para prédio e conteúdo, pela AXA Seguros, S.A., que renovou a apólice, com valor em risco contratado cobrindo riscos diversos (incêndio, aluguel de imóveis, danos elétricos, despesas de contenção de sinistros e outros) no total de R\$2.048.471 (R\$ 1.993.022 em 2024).

7 Receitas com aluguéis

As unidades de locações das propriedades para Investimentos são agências, pela qual os inquilinos pagam o valor contratual mensal, corrigida pela inflação dos doze meses anteriores. A receita de aluguéis do Fundo é reconhecida pela competência com base no Prazo dos contratos e leva em consideração reajustes, além dos efeitos de descontos, abatimentos, carências concedidas e linearização.

No exercício findo em 30 de junho de 2025, o total de receitas com aluguéis compreende o montante de R\$ 190.851 (R\$ 171.077 em 2024 sendo representada por R\$ 140.528 no período de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$ 30.549 no período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023), está apresentado na demonstração de resultado de período em “Propriedades para Investimento - Receitas de aluguéis”.

Todos os contratos de locação possuem como locatário o Banco do Brasil S.A. e possuem prazo de duração de 120 (cento e vinte) meses.

Em 30 de junho de 2025, o Fundo possui aluguéis a receber no montante de R\$ 15.903 (R\$ 15.613 em 30 de junho de 2024).

8 Demonstrativo do valor justo

As tabelas abaixo apresentam os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo:

Ativos	30/06/2025			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	54.578	-	54.578
Certificado de recebíveis imobiliários	-	4.554	-	4.554
Propriedades para investimento	-	-	1.545.371	1.545.371
Total do ativo	-	59.132	1.545.371	1.604.503

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos	30/06/2024			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento renda fixa	-	56.492	-	56.492
Certificado de recebíveis imobiliários	-	6.180	-	6.180
Propriedades para investimento	-	-	1.508.981	1.508.981
Total do ativo	-	62.672	1.508.981	1.571.653

9 Despesas com manutenção e conservação

No exercício findo em 30 de junho de 2025, a despesa com manutenção e conservação com os imóveis, foi de R\$ 43.739 (R\$ 7.107 em 30 de junho de 2024 sendo representado por R\$ 6.487 no período de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$ 620 no período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023), registrada na conta “Propriedade para investimento - Despesas com manutenção e conservação”, na demonstração do resultado dos períodos.

10 Gerenciamento de riscos

As principais práticas de gerenciamento de riscos adotadas pelo Fundo são:

Fatores de Risco. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos cotistas.

Riscos relacionados à liquidez. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos e que atrai um número reduzido de investidores interessados em realizar negócios de compra e venda de suas cotas.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não há qualquer garantia da Administradora em relação à possibilidade de venda das Cotas no mercado secundário, preço obtido pelas Cotas, ou mesmo garantia de saída ao investidor. Esta última hipótese pode trazer ao investidor perda de patrimônio.

Riscos relativos à rentabilidade do investimento. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes das locações dos ativos alvo.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores pagos pelos Locatários dos ativos alvo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos ativos de investimento.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição de ativos alvo a partir de tais recursos. Desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão ser aplicados nos ativos de investimento, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo nesse período.

Risco relativo à concentração e pulverização. Poderá ocorrer situação em que um único cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das cotas do Fundo, passando tal cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos cotistas.

Risco de diluição. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os cotistas que não adquirirem cotas ao menos na mesma proporção das cotas detidas no Fundo incorrerão no risco de terem a sua participação no patrimônio do Fundo diluída.

Não existe garantia de eliminação de riscos. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Instituição Administradora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Risco de desapropriação. Por se tratar de investimento preponderante nos ativos alvo, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de ativos alvo que comporão a carteira de investimentos do Fundo. Tal desapropriação pode acarretar a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Não existe garantia de que a indenização paga ao Fundo pelo poder expropriante seja suficiente para o pagamento da rentabilidade pretendida do Fundo.

Risco de potencial conflito de interesses. Os prestadores de serviços essenciais e determinadas contraparte do Fundo podem, eventualmente, possuir relevante vinculação societária, acarretando hipóteses de conflito de interesses efetivo ou potencial entre estes, em situações como, exemplificativamente: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de Ativos Alvo de propriedade do Administrador, da Gestora ou de Consultor Especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de ativos alvo integrantes do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, a Gestora ou Consultor Especializado ou pessoas a eles ligadas; e (iii) a aquisição, pelo Fundo, de ativo alvo de propriedade de devedores do Administrador, da Gestora ou de Consultor Especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;

Risco de distorções nos valores de locação dos Ativos Alvo. O Fundo pode adquirir ativos alvo de eventual Locatário com o objetivo único e exclusivo de aluga-los de volta ao mesmo Locatário ou suas respectivas partes relacionadas, mediante a celebração de contratos de locação. Assim, tendo em vista que o valor de locação de tais Ativos Alvo será acordado entre a Gestora e o Locatário, como condição para sua aquisição pelo Fundo, o valor da respectiva locação pode não estar sujeito à revisão durante a totalidade do prazo da locação, não sendo possível assegurar a inexistência de distorções sobre os valores de locação de tais ativos alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de distorções nos valores de aquisição dos Ativos Alvo. O Fundo possui em seu portfólio ativos alvo que foram adquiridos do Locatário, mediante a integralização de tais ativos alvo no Fundo quando da realização da 1ª emissão primária de Cotas do Fundo. O valor de integralização de tais ativos alvo foi validado pela instituição administradora com base nos laudos de avaliação. Ocorre que a instituição administradora possui vinculação societária com o locatário, fato que pode ter ocasionado distorções sobre os valores de aquisição de tais ativos alvo, o que pode culminar em prejuízos ao Fundo e aos cotistas.

Risco de sinistro. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos ativos alvo objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.

Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do Fundo.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de despesas extraordinárias. O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Alvo, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis. Não obstante o regulamento prever reserva de contingência, o pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das cotas do Fundo. O Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos Locatários, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação do imóvel.

Risco de concentração da carteira do Fundo. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua política de investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos Alvo pelo Fundo, não há qualquer indicação na política de investimento sobre a quantidade de ativos alvo que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Riscos tributários. O risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 14.130/21, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esclarece, ainda, o artigo 3º, § 1º, da Lei nº 11.033/04, alterada pela Lei nº 14.754/23, que o benefício fiscal sobre o qual dispõe (i) será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do artigo 2º da Lei nº 9.779, que sejam titulares de Cotas que

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas do Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) não será concedido ao conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou cujas cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. De acordo com o artigo 2º, da Lei nº 9.779/99, considera-se pessoa física ligada ao Cotista: (i) os seus parentes até segundo grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o segundo grau.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e LCI, nos termos do § 1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668/1993, incluído pela Lei nº 12.024/2009. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição da Lei 9.779/99, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Risco institucional. A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

Riscos macroeconômicos gerais. O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderá vir a causar um efeito adverso relevante que resulte em perdas para os Cotistas.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de nossa emissão podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- Política monetária, cambial e taxas de juros;
- Políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;
- Greve de portos, alfândegas e receita federal;
- Inflação;
- Instabilidade social;
- Liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- Política fiscal e regime fiscal estadual e municipal;
- Racionamento de energia elétrica; e
- Outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Riscos do prazo. Considerando que a aquisição de cotas do Fundo é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das cotas em mercado secundário.

Risco jurídico. Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Riscos de crédito. Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de locação dos ativos alvo do Fundo. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento, por parte dos respectivos locatários, das obrigações decorrentes dos contratos de locação referentes aos ativos alvo.

Eventos que afetem as condições financeiras de tais Locatários, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos ao Fundo.

Por todo o tempo em que os Ativos Alvo estiverem locados aos Locatários, o Fundo estará exposto aos riscos de crédito destes. Na eventualidade de não renovação dos contratos de locação ou mesmo de sua rescisão por qualquer motivo, o Fundo passará a estar exposto aos riscos inerentes à demanda existente pela alienação desse imóvel ou pela sua nova locação, não sendo o Administrador responsável por quaisquer variações nos resultados do Fundo em decorrência de flutuações nessa demanda.

Não há garantia legal quanto ao recebimento da aceleração de aluguéis vincendos oriundos dos contratos de locação relativos aos Ativos Alvo que integrarão o patrimônio do Fundo.

Risco de amortização extraordinária. Caso existam recursos no caixa do Fundo que não estejam investidos em ativos alvo, a Instituição Administradora poderá realizar uma amortização extraordinária das cotas no montante do saldo de caixa disponível, proporcionalmente à quantidade de cotas em circulação, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas estabelecidas no regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

Risco Imobiliário. Os imóveis podem ser desvalorizados em decorrência de: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou fatores regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel e (v) restrições de infraestrutura / serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Risco de Condições Econômicas Adversas Regionais. As condições econômicas adversas nas regiões onde estão localizados os Ativos Alvo e a capacidade de manter e renovar as locações podem causar um efeito adverso para o Fundo.

Os resultados do Fundo dependem substancialmente da sua capacidade de adquirir Ativos Alvo e locar e/ou manter locados os espaços dos ativos alvo aos locatários. Condições adversas nas regiões em que se encontram situados os ativos alvo podem restringir a possibilidade de aumentar o preço das locações, bem como diminuir as receitas provenientes dessas locações. Caso os ativos alvo não gerem receita suficiente para que possam cumprir com as suas obrigações, a condição financeira e os resultados do Fundo podem ser adversamente afetados, assim como a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações de imóveis e o grau de interesse de potenciais compradores dos ativos do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas.

Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem se tornar menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar o Fundo no momento da alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio, se for o caso.

Além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis comerciais nas regiões onde se encontram os ativos alvo descritos neste prospecto, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros (i) criação e/ou aumento nas alíquotas de tributos e tarifas públicas incidentes, (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica, (iii) eventos adversos que limitem atividades relacionadas aos setores comercial e bancário ou mesmo afetem ou limitem as atividades principais do Banco do Brasil, na condição de locatário dos ativos alvo de propriedade do Fundo (iv) períodos de recessão, aumento dos níveis de vacância e/ou aumento da taxa de juros que causem queda nos preços das locações e/ou aumento da inadimplência dos locatários; (v) eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os ativos alvo; e (vi) percepções negativas pelos locatários com relação à segurança, atratividade e relevância, sob o ponto de vista estratégico, das regiões onde se situam os ativos alvo.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Há de se destacar que, em razão de especificidades da legislação federal, estadual ou municipal, os Ativos Alvo ou alguns dos Ativos Alvo adquiridos pelo Fundo, podem estar sujeitos a restrições ou normativos especiais que impeçam a livre transferência dos imóveis sem que seja aprovada tal transferência previamente por órgão governamental, como é o caso de imóveis foreiros, cuja transferência de titularidade do domínio útil é sujeita à aprovação da SPU – Secretaria do Patrimônio da União, o que pode demandar tempo e custos adicionais à transferência da titularidade de direitos sobre

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

o Imóvel ao Fundo. Ademais, há possibilidade de exercício de direito de preferência pela União na aquisição de imóveis foreiros. Outros normativos específicos a serem considerados são aqueles que criam regras específicas de uso, seja por via legal, condominial ou de zoneamento, as quais, além de restritivas à transferência, podem gerar impactos à liberdade de ocupação e uso de determinados imóveis. Tais restrições, de maneira geral, podem afetar a rentabilidade do Fundo, na medida em que causem impacto na documentação que afeta à regularidade e transferência do imóvel ao Fundo ou mesmo quanto à utilização pelos Locatários.

Baixa Liquidez de alguns Ativos de Investimento. O Fundo poderá realizar investimentos em LCI, LIG, CRI ou LH, os quais possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação na curva. Assim, caso seja necessária a venda destes ativos de Investimento da carteira do Fundo, como nas hipóteses de liquidação previstas neste regulamento, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar adversamente a rentabilidade das Cotas.

Patrimônio Líquido Negativo. Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas de mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação, sendo que não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas. As estratégias de investimento adotadas pelo Fundo poderão fazer com que o Fundo apresente patrimônio líquido negativo, hipótese em que, desde que respeitadas as disposições legais e regulamentares em vigor, os Cotistas não serão obrigados a realizar aportes adicionais aos já subscritos. O Administrador também não responde pelas obrigações assumidas pelo Fundo. É possível, portanto, que o Fundo não possua recursos suficientes para satisfazer as suas obrigações nem para efetuar pagamentos aos Cotistas.

Demais riscos. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

11 Remuneração da administração

A Administradora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, taxa de administração de 0,10%, incidente sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das Cotas emitidas pelo Fundo ("Índice"); ou, (ii) caso as cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o patrimônio líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis e paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

A Administradora poderá estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços que tenham sido subcontratados pela Instituição

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Administradora, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da taxa de administração.

A taxa de administração praticada até 05 de janeiro de 2025 foi de 0,277%.

A Gestora receberá, pelos serviços prestados ao Fundo, uma taxa de gestão de 0,177%, incidente sobre (i) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do fundo no mês anterior ao do pagamento da taxa de administração, caso referidas Cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, o Índice; ou, (ii) caso as Cotas do Fundo deixem de integrar o Índice, sobre o Patrimônio Líquido do Fundo, calculada diariamente, com base em um ano de 252 dias úteis e paga mensalmente, até o 5º dia útil do mês subsequente ao vencido.

No exercício findo em 30 de junho de 2025 as taxas de administração e gestão totalizaram R\$ 3.328, sendo representada por R\$ 75 de administração, R\$ 2.594 de gestão, R\$ 12 de serviços de escrituração de cotas e R\$ 647 de controladoria, registradas nas contas “Despesa de taxa de administração” e “Despesa de serviços contratados pelo Fundo”, na demonstração do resultado do exercício.

No período findo em 30 de junho de 2024, a remuneração da administração foi de R\$ 2.655, sendo representada por R\$ 59 de administração, R\$ 2.070 de gestão, R\$ 9 de serviços de escrituração de cotas e R\$ 517 de controladoria (R\$ 1.087 no período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023), registradas nas contas “Despesa de taxa de administração” e “Despesa de serviços contratados pelo Fundo”, na demonstração do resultado do exercício.

O Fundo não possui taxa de ingresso, saída ou performance.

12 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido é composto por 15.919.690 cotas totalizando o patrimônio de R\$ 1.656.481 (em 30 de junho de 2024, o patrimônio líquido era composto por 15.919.690 cotas totalizando o patrimônio de R\$ 1.612.938).

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve integralização de cotas.

(b) Emissão de cotas

A emissão de novas cotas pelo Fundo deve ser previamente aprovada em assembleia geral de cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, incluindo, sem limitação, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas cotas.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve emissão de novas cotas.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(c) Amortização de cotas

As cotas podem ser amortizadas, a critério da Administradora, proporcionalmente ao montante que o valor de cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido, sempre que houver desinvestimentos ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do Fundo.

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2025 e 2024, não houve amortização de cotas.

(d) Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, a Administradora formará reserva de contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 30 de junho de 2025 e 2024, a reserva de contingência totaliza R\$ 15.580.

13 Negociação das cotas

As cotas do Fundo são admitidas para negociação em bolsa de valores e/ou mercado de balcão organizado, por intermédio, respectivamente do BOVESPAFIX e/ou do SOMAFIX, ambos administrados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

As cotas do Fundo são negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código TVRI11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2025 e 2024 encontra-se abaixo:

Data (*)	Valor da cota (R\$)	Data (*)	Valor da cota (R\$)
31/07/2024	102,96	31/07/2023	98,67
30/08/2024	103,57	31/08/2023	97,71
30/09/2024	99,98	29/09/2023	96,75
31/10/2024	94,86	31/10/2023	92,60
29/11/2024	90,00	30/11/2023	94,35
31/12/2024	87,20	28/12/2023	97,84
31/01/2025	84,45	31/01/2024	104,71
28/02/2025	87,50	29/02/2024	103,52
31/03/2025	90,46	28/03/2024	106,89
30/04/2025	89,48	30/04/2024	102,83
30/05/2025	92,44	31/05/2024	104,00
30/06/2025	94,18	30/06/2024	103,75

(*) Último dia útil de cada mês.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

14 Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pelo Fundo no exercício findo em 30 de junho de 2024 e 2023, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pelo Fundo. O Fundo deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos auferidos no semestre, serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 10 dias úteis após a realização da Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, podendo o referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral Ordinária, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora.

	2025	30/09/2023 a 30/06/2024	01/07 a 29/09/2023
Lucro líquido do exercício/períodos	235.535	172.709	31.140
Ajuste ao valor justo	(79.237)	(24.766)	-
Variação na realização com CRI	1.195	(152)	(694)
Resultado com cotas de fundos de investimento	(6.852)	(5.035)	(1.562)
Lucro base caixa – art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	150.641	142.756	28.884
Rendimentos destinados no exercício /períodos	191.992	136.113	42.984
Rendimentos (a distribuir)	17.598	16.619	15.269
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	(16.619)	(15.269)	(15.247)
Total dos rendimentos pagos no exercício /períodos	191.013	134.898	42.962
% do resultado do exercício /períodos distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	127,45%	95,35%	148,82%

No exercício findo em 30 de junho de 2025, houve distribuição de resultados no montante de R\$ 191.992 (R\$ 136.113 no período de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e R\$ 42.984 no período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023). O resultado caixa não distribuído no exercício findo em 30 de junho de 2025 foi de R\$ 2.844 (equivalente a R\$ 0,18 por cota).

Os valores médios dos rendimentos por cota, considerando-se os rendimentos distribuídos no exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Exercício/períodos findo em	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30/06/2025	191.992	15.919.690	12,06
30/09/2023 a 30/06/2024	136.113	15.919.690	8,55
01/07/2023 a 29/09/2023	42.984	15.919.690	2,70

15 Transações com partes relacionadas

Considerando a estrutura das operações do Fundo, as transações realizadas com partes relacionadas incluem substancialmente a remuneração da Administradora/Gestora e a receita de aluguel.

São consideradas partes relacionadas ao Fundo:

- BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. (Administradora);
- Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Gestora);
- Banco Bradesco S.A. (Controlador/Custodiante);
- Banco do Brasil S.A. (Locatária).

As operações entre o Fundo e suas partes relacionadas consistem nas seguintes transações:

a) Ativo com parte relacionada

Em 30 de junho de 2025, o saldo em conta corrente no Banco Bradesco S.A. é de R\$ 2 (R\$ 151 em 30 de junho de 2024).

b) Remuneração da administração, gestão e controladoria

As informações relacionadas às taxas de administração, gestão e controladoria estão apresentadas na nota explicativa nº 11.

c) Despesas com taxa de custódia

Os serviços de custódia foram prestados pelo Banco Bradesco S.A., que no exercício findo em 30 de junho de 2025, totalizaram uma despesa de R\$ 731 (R\$ 585 em 30 de junho de 2024), registradas na rubrica “Demonstração do resultado – Despesa de auditoria e custódia”.

d) Ativo com partes relacionadas

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Aluguéis a receber	15.903	Banco do Brasil S.A.	Locatária

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16 Rentabilidade

As rentabilidades do Fundo nos últimos exercício/períodos foram as seguintes:

Exercício/ Períodos	Valor da cota	Rentabilidade - %
Exercício findo em 30 de junho de 2025	104,0523	15,49% (*)
Período de 30 de setembro 2023 a 30 de junho de 2024	101,3172	11,38 (*)
Período de 1º de julho a 29 de setembro de 2023	99,0184	1,95 (*)

(*) A rentabilidade foi calculada desconsiderando o efeito da distribuição de resultado.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

17 Despesas e encargos do Fundo

Encargos Debitados ao Fundo	30/06/2025	% PL Médio	30/06/2024	% PL Médio	29/09/2023	% PL Médio
PL Médio		1.622.834		1.596.634	1.596.079	
Avaliação e consultoria de imóveis	-	-	-	-	242	0,02%
Despesas condominiais	60	-	122	0,01%	9	-
Despesas com obras	43.739	2,70%	6.487	0,41%	620	0,04%
Outras despesas	10.139	0,62%	13.011	0,81%	1.434	0,09%
Taxa de administração	75	-	59	-	1.087	0,07%
Serviços contratados pelo Fundo	3.253	0,20%	2.596	0,16%		
Auditoria e Custódia	1.087	0,07%	893	0,06%	53	-
Administrativas	-	-	-	-	78	-
Tributárias	2.435	0,15%	1.344	0,08%	20	-
Taxa de fiscalização CVM	57	-	64	-	15	-
Cartório	-	-	-	-	23	-
Serviços técnicos especializados (*)	2.934	0,18%	7.355	0,46%	-	-
Outras despesas	298	0,02%	700	0,04%	157	0,01%

(*) As despesas de serviços técnicos especializados são representadas por pagamentos decorrentes de prestação de serviços consultoria, assessoria e despesas com advogados.

18 Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na fonte exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na fonte e são parcialmente compensáveis

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

19 Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a este Fundo de Investimento por ela administrado que não os serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com os critérios internacionalmente aceitos, qual seja o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

20 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos do cotista, quer desses contra a Administradora do Fundo.

21 Divulgação de informações

A política de divulgação de informações relativas ao Fundo inclui, entre outros, a divulgação mensal do valor patrimonial das cotas, a rentabilidade do período, do patrimônio do Fundo, do valor dos investimentos do Fundo, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes do seu patrimônio, envio de extrato semestral a cotistas e a disponibilização aos cotistas de informações diárias, mensais e anuais na sede da Administradora.

22 Contrato de prestação de serviços

A Administradora contratou o Banco Bradesco S.A. para prestar serviços de custódia, escrituração das cotas e emissão de extratos.

23 Alteração estatutária

O Instrumento Particular de Consulta Formal realizado em 13 de dezembro de 2024 deliberou as seguintes matérias **(i)** a aquisição de: (a) ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Instituição Gestora e/ou à Instituição Administradora, desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo; e (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento imobiliário e Ativos de Investimento, em situação de potencial conflito de interesses, distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Gestora, pela Administradora e/ou por pessoas a elas ligadas, nos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo Conflitados"), observados os seguintes critérios de elegibilidade: 1. os ativos alvo conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; e 2. os ativos alvo conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM e **(ii)** adaptação do regulamento do Fundo aos dispositivos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022.

Na mesma Assembleia foi deliberado a transferência da administração fiduciária do Fundo para a BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. ("Nova Administradora"), permanecendo a atual administradora como gestora do Fundo, a transferência da custódia, controladoria, tesouraria dos ativos

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada

(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

Notas explicativas às demonstrações contábeis no exercício findo em

30 de junho de 2025 e períodos de 30 de setembro de 2023 a 30 de junho de 2024 e de 1º de julho a 29 de setembro de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

do Fundo e a escrituração das cotas do Fundo para o Banco Bradesco S.A., a alteração da denominação atual do Fundo para “Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário”, a inclusão da cláusula 3.4.3. ao regulamento do Fundo, a alteração das cláusulas 6.8., 6.9., 6.10. e 6.24., exclusão da cláusula 6.11., bem como renumeração das cláusulas seguintes do regulamento do Fundo. A Nova Administradora assumirá todas as obrigações oriundas da atividade de administração do Fundo na abertura do dia 2 de outubro de 2023 (“data de transferência”), data em que a atual administradora terá concluído todas as suas obrigações, não sendo de responsabilidade da nova administradora os atos de administração relativos ao Fundo originados até o fechamento do último dia útil anterior à data de transferência, ou seja, 29 de setembro de 2023.

24 Informações adicionais

Ricardo Ignácio Rocha
CRC 1 SP 213357/O-6-T-PR
Contador

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira