

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(anteriormente denominado Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 17.870.926/0001-30

(Administrador: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)

(Gestor: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2025**

Conteúdo

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis	3
Balanços patrimoniais	7
Demonstrações do resultado	8
Demonstrações das mutações no patrimônio líquido	9
Demonstrações dos fluxos de caixa	10
Notas explicativas às demonstrações contábeis	11



KPMG Auditores Independentes Ltda.

Rua Verbo Divino, 1400 - Conjunto Térreo ao 801 – parte,

Chácara Santo Antônio, CEP 04719-911, São Paulo - SP

Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo - SP - Brasil

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas, à Administração e Gestor do

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário) (“Classe”), administrada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro 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 da Classe em 31 de dezembro 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 imobiliário.

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 a seguir intitulada “Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis”. Somos independentes em relação a Classe de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e as normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil. Nós também cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com 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 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.

Existência e valorização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota explicativa nº 6)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 59,46% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRIs") mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação de custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado na Classe, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pela Classe com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo dos CRIs; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos CRIs com base em preços e indexadores observáveis no mercado e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para a mensuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no tocante à existência e mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025.

Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário 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 de a Classe 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 não ser que a administração pretenda liquidar a Classe ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores 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 da 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 da Classe.
- 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 uma incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Classe. 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 a Classe 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 as demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com a administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Fornecemos também à administração 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 respectivas salvaguardas.

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, 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.

São Paulo, 31 de março de 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.

CRC 2SP-014428/O-6



Bruno Akamine Silva

Contador CRC SP 295100/O-0

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(Gestor: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)
Balanço patrimonial
Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais

CNPJ: 17.870.926/0001-30
CNPJ: 60.746.948/0001-12
CNPJ: 03.384.738/0001-98

Ativo	Nota	31 de dezembro de 2025	% sobre PL	31 de dezembro de 2024	% sobre PL
Circulante		32.428	42,00	24.873	32,48
Caixa e equivalentes de caixa		1	-	1	-
Disponibilidades	4	1	-	1	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		9.956	12,90	13.638	17,81
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa	5	9.956	12,90	13.638	17,81
Ativos financeiros de natureza imobiliária		20.015	25,92	11.234	14,67
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (b)	20.015	25,92	11.234	14,67
Valores a receber		2.456	3,18	-	-
Cotas a receber		2.456	3,18	-	-
Não Circulante		45.911	59,46	52.640	68,72
Ativos financeiros de natureza imobiliária		45.911	59,46	52.640	68,72
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a)	45.911	59,46	52.640	68,72
Total do ativo		78.339	101,46	77.513	101,20
Passivo					
Circulante		1.128	1,46	917	1,20
Valores a Pagar - Taxa de administração		7	0,01	61	0,08
Valores a Pagar - Taxa de Auditoria e custódia		49	0,06	67	0,09
Valores a Pagar - Taxa de Gestão		61	0,08	-	-
Outros		1	-	2	-
Rendimentos a Distribuir	12	1.010	1,31	787	1,03
Patrimônio líquido	9	77.211	100,00	76.596	100,00
Cotas integralizadas		81.152	105,11	81.152	105,95
Lucros acumulados		45.697	59,18	38.277	49,97
Distribuição de resultados		(49.638)	(64,29)	(42.833)	(55,92)
Total do passivo e patrimônio líquido		78.339	101,46	77.513	101,20

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(Gestor: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

CNPJ: 17.870.926/0001-30
CNPJ: 60.746.948/0001-12

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Composição do resultado dos exercício		
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.884	14.638
Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(5.154)	(2.329)
Resultado na negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	6	(5.692)
Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários	1.061	91
Rendimentos de fundos imobiliários	2.138	94
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.935	6.802
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		
Rendas de cotas de fundos de investimento	1.328	686
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza não imobiliária	1.328	686
Outras Receitas/Despesas	(843)	(991)
Despesa de taxa de administração	(30)	(771)
Despesa de taxa de gestão	(693)	-
Despesa de taxa de controladoria	(23)	-
Despesa de taxa de auditoria e custódia	(67)	(154)
Despesa de taxa de escrituração	(1)	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(13)	(17)
Despesas diversas	(16)	(49)
Lucro líquido dos exercício	7.420	6.497
Quantidade de cotas integralizadas	827.913	827.913
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R\$	8,96	7,85
Valor patrimonial da cota integralizada	93,259200	94,228964

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2023		81.152	31.780	(34.919)	78.013
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	6.497	-	6.497
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(7.914)	(7.914)
Em 31 de dezembro de 2024		81.152	38.277	(42.833)	76.596
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	7.420	-	7.420
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(6.805)	(6.805)
Em 31 de dezembro de 2025		81.152	45.697	(49.638)	77.211

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

CNPJ: 17.870.926/0001-30

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

CNPJ: 60.746.948/0001-12

(Gestor: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.)

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais

	31 de dezembro de 2025	31 de dezembro de 2024
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Aquisição/Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(12)	830
Venda de título de Certificados de Recebíveis Imobiliários	141	8.418
Recebimento de juros/amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	10.336	20.758
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(19.398)	(11.143)
Venda de cotas de fundos imobiliários	9.222	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	2.138	94
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(24.243)	(32.436)
Resgate em cotas de fundos de investimento	29.253	22.368
Pagamento de taxa de administração	(84)	(772)
Pagamento de taxa de gestão	(632)	-
Pagamento de taxa de controladoria	(23)	-
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(85)	(140)
Pagamento de taxa de escrituração	(1)	-
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	-	(12)
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Demais pagamentos operacionais	(17)	(37)
	6.582	7.915
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	6.582	
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(6.582)	(7.914)
	(6.582)	(7.914)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento		
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	-	1
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	1	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	1	1

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (anteriormente denominado Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário) (“Fundo”), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 13 de julho de 2018 sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, tendo seu regulamento sido adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175 em 28 de maio de 2025 para criação da Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (“Classe Única” ou “Classe”). O Fundo conta com uma única subclasse de cotas.

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

A Classe é destinada a investidores em geral e tem por objetivo proporcionar aos cotistas da Classe, ganho de capital e/ou rentabilidade ao seu investimento, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos, valores mobiliários e/ou seus direitos, permitidos aos fundos de investimento imobiliário (“FII”). A Classe tem por política de investimento a aquisição dos seguintes ativos: (i) Letras de Crédito Imobiliário, (ii) Letras Hipotecárias, (iii) Cotas de outros FIIs, (iv) Certificados de Recebíveis Imobiliários; e (v) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FIIs, e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor, e (vi) Letras Imobiliárias garantidas.

A Classe possui suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VOTS11.

Os principais riscos associados à Classe estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

A administração da carteira da Classe é realizada pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., e a gestão é realizada pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., em conjunto, denominados Prestadores de Serviços Essenciais.

Os investimentos em classess não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (“FGC”).

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, especificamente nas Instruções CVM nº 516/11 e demais alterações posteriores, bem como pelos pronunciamentos técnicos emitidos pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”) devidamente aprovados pela CVM.

As demonstrações contábeis incluem, quando aplicável, estimativas e premissas na mensuração e avaliação dos ativos e instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2026.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional

A moeda funcional do Fundo é o Real, mesma moeda de preparação e elaboração das demonstrações contábeis.

b) Reconhecimento de receitas e despesas

A Administradora adota o regime de competência para o registro das receitas e despesas.

c) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional.

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

A Classe 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 o período de divulgação 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 após o período de divulgação ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após o período de divulgação. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

e) Ativos financeiros

(i) Ativos de natureza não imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores dos fundos investidos.

(ii) Ativos de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

São contabilizados pelo custo de aquisição, acrescido diariamente dos rendimentos incorridos (curva) até a data do balanço e ajustados ao valor de mercado por um spread médio, definido para cada emissor/vencimento.

- **Cotas de fundos de investimento imobiliário cotados em Bolsa de Valores**

Os investimentos em cotas de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo custo de aquisição mais os custos de transação e atualizados, diariamente, pelo valor da cota da última negociação divulgada pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

f) Valores a receber

Demonstrado pelos valores de realização, incluindo, quando aplicável, os rendimentos e as variações monetárias auferidos.

g) Valores a pagar

Demonstrado pelos valores conhecidos ou calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias.

h) Lucro/(prejuízo) por cota

O lucro/(prejuízo) por cota, apresentado nas demonstrações do resultado, é apurado considerando-se o lucro/(prejuízo) líquido do exercício dividido pelo total de cotas integralizadas da Classe ao final de cada exercício.

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2025 a conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 1 (R\$ 1 em 2024).

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em cotas BEM TPF Fundo de Investimento Financeiro – Classe de Investimento Renda Fixa Simples – Responsabilidade Limitada (“fundo investido”) no valor de R\$ 9.956 (R\$ 13.638 em 2024).

O fundo investido iniciou suas atividades em 15 de abril de 2008, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado.

Os investimentos do fundo investido deverão ser representados, isolado ou cumulativamente, por, no mínimo, 95% do seu patrimônio líquido investido em ativos financeiros emitidos pelo Tesouro Nacional e operações compromissadas lastreadas nesses títulos.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do fundo investido, referente ao exercício social findo em 31 de julho de 2025, datado de 14 de outubro de 2025, foi emitido sem modificação de opinião.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

31/12/2025					
Títulos para negociação	Custo	Valor justo	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
True Securitizadora S.A. (1)	5.101	4.923	(178)	30/12/2026	IPCA + 7,00% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (2)	1.576	1.639	63	15/02/2027	IPCA + 7,74% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (3)	4.005	3.614	(391)	15/07/2027	IPCA + 6,35% ao ano
True Securitizadora (4)	6.542	6.251	(291)	17/04/2028	IPCA + 4,84% ao ano
True Securitizadora (5)	3.136	3.038	(98)	26/06/2028	100% CDI ao ano
True Securitizadora (6)	4.526	4.478	(48)	26/12/2029	IPCA + 5,30% ao ano

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Éxes Securitizadora (7)	699	694	(5)	23/09/2030	CDI+ 4,00% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (8)	4.301	3.843	(458)	24/11/2032	IPCA + 11,00% ao ano
Canal Companhia de Securitização (9)	1.645	1.556	(89)	28/07/2033	IPCA + 9,00% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (10)	3.869	924	(2.945)	24/10/2034	IPCA +8,50% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (11)	4.948	4.491	(457)	19/12/2034	IPCA +8,72% ao ano
Leverage Companhia Securitizadora (12)	4.151	4.017	(134)	22/07/2037	IPCA +10,00% ao ano
Brazilian Securities Companhia de Securitização (13)	3.140	3.328	188	15/12/2037	IGPM +10,00% ao ano
Bari Securitizadora S.A. (14)	3.426	3.115	(311)	25/05/2043	IPCA +7,75% ao ano
Total dos títulos para negociação:	51.065	45.911	(5.154)		

31/12/2024					
Títulos para negociação	Custo	Valor justo	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
True Securitizadora S.A. (1)	4.907	4.807	(100)	14/09/2025	IPCA + 7,00% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (15)	742	734	(8)	25/05/2026	100% CDI ao ano
Virgo Companhia de Securitização (3)	2.527	2.707	180	15/02/2027	IPCA + 7,74% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (4)	5.954	5.077	(877)	15/07/2027	IPCA + 6,35% ao ano
True Securitizadora (5)	6.279	5.789	(490)	17/04/2028	IPCA + 4,84% ao ano
True Securitizadora (6)	3.223	3.043	(180)	26/06/2028	100% CDI ao ano
True Securitizadora (7)	5.208	5.076	(132)	26/12/2029	IPCA + 5,30% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (8)	4.532	3.962	(570)	24/11/2032	IPCA + 11,00% ao ano
Canal Companhia de Securitização (9)	1.636	1.464	(172)	28/07/2033	IPCA + 9,00% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (10)	3.410	4.236	826	24/10/2034	IPCA +8,50% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (11)	5.282	4.707	(575)	19/12/2034	IPCA +8,72% ao ano
Leverage Companhia Securitizadora (12)	4.659	4.638	(21)	22/07/2037	IPCA +10,00% ao ano
Brazilian Securities Companhia de Securitização (13)	3.246	3.274	28	15/12/2037	IGPM +10,00% ao ano
Bari Securitizadora S.A. (14)	3.364	3.126	(238)	25/05/2043	IPCA +7,75% ao ano
Total dos títulos para negociação:	54.969	52.640	(2.329)		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

(1) True Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 454º e 455º/1º
- (iii) **Data de emissão:** 15/07/2024;
- (iv) **Data de vencimento:** 30/12/2026;
- (v) **Quantidade:** 7.000;
- (vi) **Devedora:** RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs contarão com (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs terão prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data de emissão até a data de vencimento, ressalvadas as hipóteses de resgate e vencimento antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização;

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 7,00% ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

(2) Virgo Companhia de Securitização

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização.;

(ii) **Série/Emissão:** 4º / 441º

(iii) **Data de emissão:** 04/03/2022;

(iv) **Data de vencimento:** 15/02/2027;

(v) **Quantidade:** 4.020;

(vi) **Devedora:** Durli Agropecuária S.A.;

(vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) pela Cessão Fiduciária, (iii) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, e (iv) por garantia fidejussória outorgada pelo Fiador na Escritura de Emissão;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/02/2027, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 7,74% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(3) Virgo Companhia de Securitização.

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização.;

(ii) **Série/Emissão:** 241º /4º

(iii) **Data de emissão:** 27/07/2021;

(iv) **Data de vencimento:** 15/07/2027;

(v) **Quantidade:** 4.500;

(vi) **Devedora:** CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda;

(vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) Aval; e (ii) pela Alienação Fiduciária;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 6 (seis) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/07/2027, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 6,35% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(4) True Securitizadora S.A.

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 371º /1º
- (iii) **Data de emissão:** 26/04/2021;
- (iv) **Data de vencimento:** 17/04/2028;
- (v) **Quantidade:** 5.000;
- (vi) **Devedora:** Direcional Engenharia S.A.;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 7 (sete) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/04/2028, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 4,84% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(5) True Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** Única/167º
- (iii) **Data de emissão:** 26/06/2023;
- (iv) **Data de vencimento:** 26/06/2028;
- (v) **Quantidade:** 3.000;
- (vi) **Devedora:** LOG Commercial Properties e Participações S.A.;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 26/06/2028, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis.

(6) True Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 345º/1º
- (iii) **Data de emissão:** 23/12/2020;
- (iv) **Data de vencimento:** 26/12/2029;
- (v) **Quantidade:** 6.460.330;
- (vi) **Devedora:** Companhia Brasileira de Distribuição S.A.;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 9 (nove) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 26/12/2029, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório,

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 5,30% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(7) Éxes Securitizadora S.A.

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Éxes Securitizadora S.A.;

(ii) **Série/Emissão:** Única/2º

(iii) **Data de emissão:** 26/09/2025;

(iv) **Data de vencimento:** 23/09/2030;

(v) **Quantidade:** 696;

(vi) **Devedora:** Castor I Emp Imob SPE LTDA.;

(vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 23/09/2030, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do CDI + 4,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(8) Virgo Companhia de Securitização.

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização;

(ii) **Série/Emissão:** Única/70º

(iii) **Data de emissão:** 06/12/2022;

(iv) **Data de vencimento:** 24/11/2032;

(v) **Quantidade:** 4.200;

(vi) **Devedora:** KWP GD Rio 2 SPE Ltda.;

(vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 24/11/2032, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 11,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(9) Canal Companhia de Securitização

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Canal Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 1º e 2º/50º
- (iii) **Data de emissão:** 09/08/2023;
- (iv) **Data de vencimento:** 28/07/2033;
- (v) **Quantidade:** 1.515;
- (vi) **Devedora:** Brasol Sistemas de Energia Solar 7 Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 28/07/2033, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 9,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(10) Habitasec Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A;
- (ii) **Série/Emissão:** 1º e 2º/6º
- (iii) **Data de emissão:** 17/10/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 24/10/2034;
- (v) **Quantidade:** 4.353;
- (vi) **Devedora:** Indústria Cerâmica Fragnani Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 12 (doze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 24/10/2034, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 8,50% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(11) Habitasec Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A;
- (ii) **Série/Emissão:** 1º e 2º/17º
- (iii) **Data de emissão:** 22/12/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 19/12/2034;
- (v) **Quantidade:** 4.568;
- (vi) **Devedora:** Indústria Cerâmica Fragnani Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 12 (doze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 19/12/2034, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 8,72% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(12) Leverage Companhia Securitizadora

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Leverage Companhia Securitizadora;

(ii) **Série/Emissão:** Única/4º

(iii) **Data de emissão:** 22/02/2024;

(iv) **Data de vencimento:** 22/07/2037;

(v) **Quantidade:** 5.000;

(vi) **Devedora:** Lote 5 Desenvolvimento Urbano S.A.;

(vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 13 (treze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 22/07/2037, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 10,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(13) Brazilian Securities Companhia de Securitização

(i) **Securitizadora ou Emissora:** Brazilian Securities Companhia de Securitização;

(ii) **Série/Emissão:** 378º/1º

(iii) **Data de emissão:** 27/01/2017;

(iv) **Data de vencimento:** 15/12/2037;

(v) **Quantidade:** 215;

(vi) **Devedora:** Química Amparo Ltda.;

(vii) **Garantias:** Coobrigação e Fiança;

(viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 20 (vinte) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/12/2037, 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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IGPM-M/FGV + 10,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(14) Bari Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Bari Securitizadora S.A. ;
- (ii) **Série/Emissão:** 2ª/18ª
- (iii) **Data de emissão:** 25/07/2023;
- (iv) **Data de vencimento:** 25/05/2043;
- (v) **Quantidade:** 3.362;
- (vi) **Devedora:** Mateus Supermercados S.A.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Fiança, (iii) seguro patrimonial, e (iv) fundo de despesas, (v) fundo de complemento, e (vi) cessão fiduciária de sobejo;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 20 (vinte) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 25/05/2043, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 7,75% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(15) Virgo Companhia de Securitização

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 1ª e 2ª/23ª;
- (iii) **Data de emissão:** 06/06/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 25/05/2026;
- (v) **Quantidade:** 4.000;
- (vi) **Devedora:** Vitacon Participações S.A.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) pela Cessão Fiduciária, (iii) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, e (iv) por garantia fidejussória outorgada pelo Fiador na Escritura de Emissão;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs têm prazo de vigência de 4 (quatro) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 25 de maio de 2026, 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
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, ocorreu a venda da CRI (15) da devedora Vitacon Participações S.A., emitido pela companhia Virgo Companhia de Securitização, referente a 23ª emissão das séries 1ª e 2ª pelo valor de R\$ 141, gerando um resultado de R\$ 6, registrado na Demonstração do Resultado na rubrica “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(ii) Valor de mercado

Os critérios utilizados para apuração do valor de mercado são os seguintes:

Os certificados de recebíveis imobiliários são títulos de crédito negociáveis que concedem ao seu detentor o direito de receber fluxos de caixa futuros e possuem fatores de risco intrínsecos a cada tipo de operação e expectativa de cenários econômicos. Estes riscos estão implícitos no spread de mercado, que são coletados e aplicados conforme abaixo assim como seu processo de marcação a mercado.

A metodologia de marcação a mercado adotada pelo Administrador leva em consideração dois fatores: (a) a taxa de juros livre de risco, que expressa a projeção do DI ou SELIC; e (b) o spread de crédito do emissor. A taxa de juros utilizada tem como fonte primária a curva dos contratos futuros de DI divulgados pela B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão. O spread de crédito é obtido por meio de metodologia específica descrita no manual interno de marcação a mercado, que considera os seguintes aspectos: (i) classificação dos emissores em grupos, de acordo com a definição atribuída pelo Departamento de Crédito do Bradesco; (ii) distribuição em classes de emissores, através da classificação realizada pela média das taxas de emissão de cada emissor; (iii) utilização da última cotação, negociada em até 15 dias úteis da data da negociação/marcação a mercado; e (iv) cálculo do spread por meio das taxas de emissão ponderadas por classe e pelo volume negociado.

(iii) Valorização/desvalorização de investimento a preço de mercado

Refere-se ao diferencial do valor de curva e de mercado para os títulos existentes na carteira na data do balanço no valor de R\$ (5.146) (R\$ (2.329) em 2024), registrado na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários” nas demonstrações do resultado.

b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe mantém em sua carteira R\$ 20.015 (R\$ 11.234 em 2024) em cotas de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

A Classe não detém o controle dos fundos investidos.

Código	Nome do Fundo	Tipo do ativo investido	Quantidade	Valor líquido	% de participação nas cotas integralizadas dos FIIs
JSRE11	FII JS REAL	(3) (6)	588	39	0,00%
BPML11	FDO INV IMOB BTG PACTUAL SHOPP	(3)	480	41	0,00%
PATL11	FII PATR LOGCI	(3) (6)	623	41	0,01%
XPIN11	FII XP INDL CI	(3) (6)	500	41	0,01%
MCCI11	FII MAUA CI ER	(4) (6)	657	60	0,00%
HGCR11	FII CSHG CRI	(4) (6)	617	60	0,00%
HGRU11	FII CSHG URBCI	(3) (4) (6)	599	76	0,00%
BTLG11	BTG PACTUAL LOGISTICA FII	(3) (6)	1.098	113	0,00%
BBIG11	FII BBIG	(3)	16.229	118	0,01%
XPLG11	XP LOG FII	(3) (6)	1.825	193	0,00%
RZAT11	RZAT - RIZA ARCTIUM REAL FII	(3) (4) (6)	2.198	195	0,05%
PMLL11	FII PMLL PAX	(3) (6)	1.882	198	0,01%
RBRP11	FDO INV IMOB RBR PROPERTIES	(3) (4) (6)	3.662	205	0,02%
BRCR11	BRCR - FII BCREFI	(3) (6)	4.494	207	0,01%

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

PSEC11	FII PSEC PAX	(4) (6)	3.624	234	0,02%
TEPP11	FII TEL PROP	(3) (6)	27.190	236	0,05%
JSAF11	JSAF11 - JS ATIVOS FINANCEIROS	(4) (6)	31.041	241	0,03%
XPML11	FII XP MALLS	(3) (4)	2.503	271	0,00%
CPSH11	FII CPSH CI	(3) (6)	24.969	277	0,03%
GARE11	FII GUARDIAN	(3) (4) (6)	33.380	302	0,01%
KNIP11	FII KINEA IPCI	(4) (6)	5.800	525	0,01%
RBVA11	FII RIOB VA CI	(3) (6)	64.109	665	0,04%
CPTS11	FII CAPI SECCI ES MB	(4) (6)	110.100	853	0,03%
MXRF11	MXRF - MAXI RF INVEST IMOB FII	(1) (4) (6)	110.000	1.049	0,02%
KNUQ11	FII KINEA um	(4) (6)	21.538	2.267	0,10%
KNCR11	FII KINEA RIC1	(4) (6)	22.867	2.458	0,03%
RBRY11	FII RBR PRIVATE CRÉDITO IMOB	(4) (6)	25.431	2.487	0,19%
KNSC11	KINEA SECURITIES FII	(4) (6)	321.032	2.828	0,16%
VGIR11	VALORA RE III FII	(4)	379.961	3.735	0,26%
Total:			20.015		

Em 2024:

Código	Nome do Fundo	Tipo do ativo investido	Quantidade	Valor líquido	% de participação nas cotas integralizadas dos FIIs
CPTS11	FII CAPI SECCI	(4) (6)	100	1	0,00%
KNIP11	FII KINEA INDICE DE PREÇO	(4) (6)	5.800	523	0,01%
KNUQ11	FII KINEA UNIQUE HY CDI	(4) (6)	21.538	2.244	0,14%
RBRY11	FII RBR PRIVATE CRÉDITO	(4) (6)	25.431	2.252	0,75%
KNSC11	KINEA SECURITIES FDO. DE INV.	(4) (6)	321.032	2.835	0,16%
VGIR11	VALORA RENDA III FII	(4) (6)	363.742	3.379	1,04%
Total:			11.234		

Os fundos investidos imobiliários tem suas cotas negociadas na B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

Legenda (tipo do ativo dos fundos investidos):

- (1) Imóveis comerciais para venda
- (2) Aquisição e/ou participação em Shopping Center
- (3) Imóveis comerciais para locação
- (4) Ativos financeiros
- (5) Empreendimentos imobiliários para operações logísticas e industriais
- (6) Investimento em cotas de fundos imobiliários

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2025, foram recebidos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário no total de R\$ 2.138 (R\$ 94 em 2024).

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

A movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi a seguinte:

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário	
Descrição	Valor

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.234
Aquisições	19.398
Venda	(9.222)
Valores a receber – cotas de fundos	(2.456)
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários	1.061
Saldo em 31 de dezembro de 2025	20.015

Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

Descrição	Valor
Saldo em 31 de dezembro de 2023	=
Aquisições	11.143
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários	91
Saldo em 31 de dezembro de 2024	11.234

(iii) Valor de mercado

As cotas dos fundos de investimento imobiliário são negociadas em bolsa de valores. Para definir o valor de mercado é utilizado o valor da última negociação da cota divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

(iv) Valorização/(Desvalorização) de investimentos a preço de mercado

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Refere-se ao diferencial entre o custo médio de aquisição (atualizado a valor de mercado na data do último balanço) e seu valor de mercado em 31 de dezembro de 2025, no valor de R\$ 1.061 (R\$ 91 em 2024) registrados na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários” nas demonstrações do resultado.

7 Demonstrativo ao valor justo

A Classe aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para as 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:

- **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.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- **Nível 3** - Se uma ou mais informações relevantes não estiver baseada 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.

A tabela abaixo apresenta os ativos da Classe mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2025 e de 2024:

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024				2024			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Cotas de fundos de investimento	-	9.956	-	9.956	-	13.638	-	13.638
Ativos de natureza imobiliária								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	45.911	-	45.911	-	52.640	-	52.640
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	20.015	-	-	20.015	11.234	-	-	11.234
Total	20.015	55.867	-	75.882	24.872	52.640	-	77.512

8 Gerenciamento de Riscos

O investimento em Cotas desta Classe apresenta um nível de risco elevado, podendo resultar em significativas perdas patrimoniais para seus Cotistas tendo em vista, entre outros, os riscos brevemente enumerados nos itens a seguir. Para evitar dúvidas, nenhum fator de risco abaixo descrito deverá ser considerado como alteração ou limitação a qualquer cláusula do Regulamento, incluindo, mas não se limitando, a qualquer obrigação da Administradora prevista no Regulamento.

1. Risco Macroeconômico

O mercado imobiliário tem alta correlação com a atividade macroeconômica brasileira, tendo sofrido períodos de retração decorrentes das baixas taxas de crescimento. As medidas do Banco Central do Brasil e do Governo Federal para controlar a inflação e influenciar outras políticas podem ser implementadas mediante controle de preços e salários, depreciação do real, controles sobre a remessa de recursos ao exterior, intervenção do Banco Central para afetar a taxa básica de juros, bem como outras medidas. O desempenho dos ativos que compõem a carteira da Classe poderá ser adversamente afetado pelas mudanças na taxa básica de juros pelo Banco Central do Brasil e outras políticas do Governo Federal, bem como por fatores econômicos em geral, entre os quais se incluem, sem limitação: (a) crescimento da economia nacional; (b) inflação; (c) flutuações nas taxas de câmbio; (d) políticas de controle cambial; (e) política fiscal e alterações na legislação tributária; (f) taxas de juros; (g) liquidez dos mercados de capitais; e (h) outros desenvolvimentos políticos, sociais e econômicos no Brasil ou que afetem o País.

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho da Classe. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem a Classe nem a Administradora responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação da Classe ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. A Classe estará sujeito, entre

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

outros, aos riscos associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

2. Restrição para resgate das Cotas e baixa liquidez no mercado secundário

A Classe foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos da Classe, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

3. Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo

Os FII representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar, como condomínios fechados, não sendo admitido o resgate de suas Cotas em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Os Ativos-Alvo objeto de investimento pela Classe podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais Ativos-Alvo pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez.

4. Risco do investimento nos ativos com liquidez compatível com as necessidades de recursos financeiros da Classe

A Classe poderá investir em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros, o que poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe. Adicionalmente, eventuais rendimentos originados a partir do investimento em ativos com liquidez compatível com suas necessidades de recursos financeiros poderão ser tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas, tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento, e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

5. Inexistência de ativos e de histórico

A Classe foi constituído em 20 de março de 2013 e está realizando sua primeira captação de recursos, não possuindo em sua carteira, na presente data, em sua carteira qualquer projeto operacional ou outros ativos com histórico consistente. Conforme descrito no Parágrafo Terceiro, do Artigo 3º do Regulamento, os recursos captados com a Oferta descrita no Anexo I acima, serão destinados ao pagamento de encargos da Classe e à aquisição dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, sendo que não há qualquer garantia de que tais Ativos-Alvo sejam adquiridos ou que sejam adquiridos em condições favoráveis ou pretendidas, de modo que a rentabilidade da Classe poderá ser material e adversamente afetada caso tais ativos não sejam adquiridos nas condições pretendidas pela Administradora.

6. Alteração das condições de mercado

Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos da Classe.

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

7. Risco relacionado às instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários

A Classe poderá ser exposto a um risco de crédito resultante da liquidação das transações conduzidas por meio de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários. No evento da ausência de habilidade e/ou disposição em pagar por parte de qualquer um dos emissores dos títulos e valores mobiliários ou contrapartes nas transações da carteira da Classe, poderá sofrer perdas, e poderá até incorrer em custos para a recuperação dos seus créditos.

8. Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo

A precificação dos Ativos-Alvo e outros Ativos Financeiros da carteira da Classe será feita conforme critérios e procedimentos para registro e avaliação dos títulos e valores mobiliários, derivativos e outros instrumentos operacionais definidos nos termos da legislação aplicável e do Regulamento. Esses critérios de avaliação, tais como a marcação a mercado, poderão causar variações nos valores dos títulos e valores mobiliários que compõem a carteira da Classe e poderá resultar em redução dos valores das Cotas.

9. Risco de concentração da carteira

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

10. Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe

As obrigações diretas do Tesouro Nacional do Brasil ou do Banco Central do Brasil e/ou dívidas privadas que podem integrar a carteira da Classe estão sujeitas ao cumprimento das obrigações pelo respectivo emitente. Eventos que podem afetar as condições financeiras dos emitentes, bem como as mudanças nas condições econômicas, políticas e legais, que podem prejudicar a capacidade de tais emissores em pagar, o que pode trazer impactos significativos no preço e na liquidez dos ativos de tais emitentes. Mudanças na percepção da qualidade do crédito dos emitentes, mesmo que não substanciais, poderiam também impactar nos preços de seus títulos e valores mobiliários, afetando sua liquidez.

11. Riscos relativos aos CRI, às LCI, às LH

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. 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 da Classe.

12. Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

A Classe poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatá-los

Classe Única Tivio Securitities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

antecipadamente. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos mesmos, em caso de falência. Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

13. Risco da distribuição parcial e de não colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta descrita no Anexo I acima poderá ser parcialmente colocada. Caso não seja subscrito e integralizado o Montante Mínimo da Oferta para o funcionamento da Classe a Oferta será cancelada e a Classe será liquidado. Na ocorrência desta hipótese, a totalidade dos valores integralizados será restituída aos investidores, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, acrescido dos rendimentos auferidos no período e deduzidos dos encargos e tributos devidos. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Primeira Emissão, a Classe terá menos recursos para investir em Ativos-Alvo e Ativos Financeiros, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Cotas distribuídas será equivalente ao Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Cotas será reduzida. Caso, na data da primeira subscrição e integralização das Cotas por qualquer Cotista (“Data de Integralização das Cotas”), as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador no 2º (segundo) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Integralização das Cotas pelo Valor Nominal Unitário. Eventualmente, caso não se atinja o Montante Mínimo e permaneça um saldo de Cotas a serem subscritas, os recursos deverão ser devolvidos aos Investidores. Eventual saldo de Cotas não colocado, inclusive nos casos acima, será cancelado pela Administradora.

14. Risco Operacional

Os Ativos-Alvo e os Ativos Financeiros objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto, os resultados da Classe dependerão de uma administração e gestão adequadas, as quais estarão sujeitas a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas. Adicionalmente, o não cumprimento das obrigações para com a Classe por parte da Administradora, da Gestora e/ou do Custodiante da Classe, bem como do Auditor Independente, conforme estabelecido nos respectivos contratos celebrados com a Classe o, quando aplicável, poderá eventualmente implicar em falhas nos procedimentos de gestão da carteira, administração da Classe, controladoria de ativos da Classe e escrituração das Cotas. Tais falhas poderão acarretar eventuais perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

15. Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

Os créditos imobiliários que lastreiam operações de CRI passíveis de aquisição pela Classe podem estar sujeitos a eventos de pré-pagamento, vacância de locação do imóvel, risco de crédito dos mutuários ou dos locatários, risco de insuficiência da garantia real Imobiliária (alienação fiduciária), podendo trazer perdas aos Cotistas.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

16. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento pela Classe em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira da Classe, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas aos mesmos. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

17. Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira da Classe, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo, ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos-Alvo e dos Ativos Financeiros da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

18. Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos- Alvo

Os Ativos-Alvo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Administradora e/ou pela Gestora de ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pela Classe, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Gestora ou pela Administradora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

19. Risco relativo à inexistência de Ativos-Alvo e demais ativos que se enquadrem na Política de Investimento

A Classe poderá não dispor de ofertas de Ativos-Alvo e demais ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo e demais ativos. A ausência de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros elegíveis para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos-Alvo e/ou de Ativos Financeiros a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas, ou ainda, implicar a amortização de principal antecipada das Cotas, a critério da Gestora.

20. Risco proveniente da não obrigatoriedade de classificação de risco dos Ativos- Alvo

O processo de análise e seleção de ativos componentes da Classe será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros potenciais da Classe. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido da Classe em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de Rating. Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

que vierem a ser adquiridos pela Classe poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

21. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos Documentos de Oferta

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca da Classe, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro da Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas e os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

22. Riscos relativos ao “built-to-suit”

No caso de CRI que tenham como lastro créditos imobiliários decorrentes de contratos de locação atípicos, os chamados “built-to-suit”, os investidores estarão sujeitos, entre outros: ao risco de crédito do locatário do empreendimento imobiliário; ao risco de crédito e performance da sociedade securitizadora emissora dos CRI no acompanhamento e segregação dos ativos securitizados; ao risco de crédito e performance da incorporadora/construtora contratada para o desenvolvimento e implementação do empreendimento imobiliário contratado. Nos casos de contratos “built-to-suit” os CRI poderão ter como lastro empreendimentos imobiliários ainda em construção, existindo, portanto, risco para a efetiva materialização do crédito imobiliário.

23. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pela Classe poderá aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar significativas perdas do patrimônio da Classe e dos Cotistas podendo obrigar, inclusive, os Cotistas a efetuarem, no futuro, aportes adicionais de recursos para cobrir eventuais perdas decorrentes do uso de derivativos. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Administradora ou da instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários contratada para realização da Oferta descrita no Anexo I acima (“Coordenador Líder”), ou dos terceiros habilitados para prestar tais serviços de distribuição de Cotas, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

24. Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos-Alvo que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações onde tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

25. Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores Mobiliários

As Cotas não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos-Alvo da Classe (incluindo títulos e valores mobiliários).

26. A Classe poderá realizar a emissão de novas Cotas, o que poderá resultar em uma diluição da participação do Cotista ou redução da rentabilidade

A Classe poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas o

direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade da Classe pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento da Classe.

27. Risco de Inexistência de Quórum nas Deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais Assembleias Gerais. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada da Classe.

28. Amortização/resgate de Cotas com relação à liquidação dos ativos da carteira da Classe

A Classe está exposta a certos riscos inerentes à propriedade dos títulos e valores mobiliários e a outros ativos da sua carteira, bem como ao mercado no qual serão negociados, incluindo a possibilidade de que, devido a tais condições a Gestora não consiga se desfazer dos ativos no tempo requerido pelos Cotistas para resgate das Cotas em caso de liquidação da Classe para distribuição de rendimentos aos Cotistas.

29. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá ocasionar efeitos negativos sobre a liquidez das Cotas no mercado secundário

Conforme descrito no Prospecto, os investidores listados no artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada e vigente (“Pessoas Vinculadas”), poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

30. Ausência de garantia para eliminação dos riscos e possibilidade de aporte adicional de recursos

O investimento na Classe sujeita o investidor a riscos aos quais a Classe e sua carteira estão sujeitos, e que poderão causar perdas no capital investido pelos Cotistas. Não há garantia de eliminação da possível perda à Classe e aos Cotistas. O desempenho da Classe não conta com a garantia da Administradora, nem de qualquer terceira parte, ou de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC, para redução ou eliminação do risco ao qual está sujeito. Qualquer perda do patrimônio da Classe pode não estar limitado ao valor do capital subscrito, de modo que os Cotistas poderão ser chamados para aplicar recursos adicionais na Classe em situações onde a Classe não tenha patrimônio suficiente para cumprir com obrigações assumidas.

31. Liquidez reduzida dos investimentos

Não existe no Brasil garantia de liquidez no mercado secundário para investimentos aplicados pela Classe. Se a Classe necessitar alienar os títulos e valores mobiliários, pode não encontrar compradores ou o preço obtido na venda poderá ser baixo, provocando perda do patrimônio da Classe e, conseqüentemente, perda total ou parcial do montante principal investido pelos Cotistas.

32. Liquidez reduzida das Cotas

A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado da Classe, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo da Classe, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.

33. Prazo para resgate das Cotas

Em virtude de a Classe ser constituído sob a forma de condomínio fechado, o resgate das Cotas somente ocorrerá após o término do prazo de vencimento das Cotas, quando todos os Cotistas resgatarem as Cotas ou, no evento de uma liquidação antecipada da Classe, de acordo com este Regulamento. Essa característica da Classe poderá afetar negativamente a atratividade das Cotas como investimento e, consequentemente, reduzir a liquidez de tais Cotas no mercado secundário.

34. Risco tributário

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando a Classe ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento da Classe como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pela Classe. Nessas hipóteses, a Classe passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas, ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de a Classe não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe; e (iii) as Cotas deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

35. Risco de governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto: (i) a Administradora ou sua Gestora; (ii) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (iii) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços da Classe, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio da Classe; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o da Classe. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “iv”, caso estas decidam adquirir Cotas.

36. Risco de conflitos de interesse

A Política de Investimento da Classe estabelece que poderão ser adquiridos pela Classe, Ativos-Alvo cuja estruturação, distribuição, emissão e/ou administração/gestão, conforme aplicável, tenha sido realizada pela Administradora, por quaisquer dos Cotistas, por outras pessoas e/ou empresas a estes ligadas, conforme definição constante do Artigo 34, § 2º, da Instrução CVM nº 472/08, ou por qualquer outro terceiro que possa vir a ter interesse na operação. Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. Adicionalmente, a Classe poderá contar com prestadores de serviço que sejam do

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

mesmo grupo econômico. Essa relação societária poderá eventualmente acarretar conflito de interesses no desenvolvimento das atividades a serem desempenhadas à Classe, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

37. Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor

O estudo de viabilidade foi elaborado pela própria Gestora da Classe, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas da Classe. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o estudo de viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

38. Risco relativo à não substituição da Administradora, da Gestora ou do Custodiante

Durante a vigência da Classe, a Administradora, a Gestora e/ou o Custodiante poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN. A Administradora poderá, ainda, ser descredenciado, destituído ou renunciar às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos neste Regulamento. Caso a substituição da Administradora não aconteça, a Classe será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais à Classe e aos Cotistas.

39. Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

40. Risco jurídico

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

41. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

A Classe poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. Não há garantia de que a Classe venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra a Classe venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

42. Risco regulatório

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em Cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as

condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados da Classe. Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo a Administradora ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira da Classe, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação da Classe. Da mesma forma, não poderá ser imputada à Administradora qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação da Classe ou resgate de suas Cotas.

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui patrimônio líquido de R\$ 77.211 (R\$ 76.596 em 2024), representado por 827.913 cotas (827.913 em 2024) subscritas e integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 93,259200 (R\$ 92,516751 em 2024) por cota, sendo o valor das cotas expressos em reais.

10 Rentabilidade da Classe

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade da Classe no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de 10,08% (8,13% em 2024), calculada sobre o patrimônio líquido da Classe desconsiderando as distribuições de rendimentos realizadas.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio nos períodos/exercício foram as seguintes:

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R\$)	Rentabilidade da cota (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	76.959	93,259200	10,08
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	77.845	92,516751	8,13

(*) A rentabilidade da Classe foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. Os investimentos em classes não são garantidos pela Administradora, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC).

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos nos exercício sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	6.805	827.913	8,22

Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	7.914	827.913	9,56
---	-------	---------	------

11 Emissões, integralizações, amortizações e resgates de cotas

(a) Integralizações

Adicionalmente à Primeira Emissão, fica autorizada a emissão, a critério da Administradora, de, no máximo, 10.000 de novas Cotas, divididas ou não em mais de uma emissão subsequente, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, devendo o instrumento da Administradora que deliberar sobre tal emissão dispor, inclusive, sobre suas características, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável, bem como sobre o direito de preferência ("Emissão Autorizada").

Além da Emissão Autorizada, a Classe poderá, após aprovação pela Assembleia Geral, independentemente de alteração do Regulamento, realizar novas emissões de Cotas. A deliberação da emissão de novas Cotas deverá dispor, inclusive, sobre as suas características, as condições de subscrição das Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por cotista, se aplicável.

As Cotas objeto das novas emissões, independentemente da forma de sua realização, assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas já existentes.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve emissão de cotas.

(b) Amortizações

Não existem amortizações programadas para as Cotas.

A Classe pode, a exclusivo critério da Gestora, amortizar suas cotas sempre que ocorrer impossibilidade de alocação dos recursos da Classe nos Ativos-Alvo, mediante o pagamento uniforme a todos os cotistas de parcela do valor de suas cotas.

Compete à Assembleia Geral deliberar sobre o encerramento da Classe, sua liquidação e eventual cronograma de amortização das cotas remanescentes. No caso de encerramento e/ou liquidação da Classe, será rateado o valor obtido com a venda dos ativos entre os cotistas, proporcionalmente à sua participação, após o pagamento ou reembolso de todas as dívidas e despesas da Classe.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024, não houve amortização de cotas.

(c) Resgate

Não há resgate de cotas a não ser por deliberação da assembleia geral de cotistas.

As Cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação da Classe.

12 Base de cálculo da distribuição de resultados

A Classe deverá distribuir a seus cotistas no mínimo 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos auferidos pela Classe (já descontados das despesas ordinárias da Classe) serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pela Classe, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
(Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
Notas explicativas às demonstrações contábeis para os
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Farão jus aos rendimentos os titulares de cotas da Classe no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Entende-se por resultado da Classe, o produto decorrente do recebimento dos valores das receitas dos ativos integrantes do patrimônio da Classe, excluídos das despesas operacionais e as demais despesas previstas para a manutenção da Classe, em conformidade com a regulamentação em vigor.

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe distribuiu R\$ 6.805 (R\$ 7.914 em 2024), com pagamento de R\$ 6.582 (R\$ 7.914 em 2024) de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos imobiliários, e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos	Exercício findo em 31 de dezembro de 2025	Exercício findo em 31 de dezembro de 2024
Lucro líquido do período/exercício	7.420	6.497
Certificados de recebíveis imobiliários	6.729	18.229
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(11.237)	(11.234)
Ativos de natureza não imobiliária - Renda Fixa	3.682	(5.716)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	(12)	(16)
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	6.582	7.760
Rendimentos apropriados	6.805	7.914
Rendimentos a distribuir	(1.010)	(1.491)
Rendimentos distribuídos de exercícios anteriores	787	1.491
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	6.582	7.913
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	103,39%	101,98%

13 Negociação das cotas

As cotas da Classe 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 da Classe são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código VOTS11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2025 encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota (R\$)
31/01/2025	72,94

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Data	Valor da cota (R\$)
28/02/2025	74,95
31/03/2025	75,04
30/04/2025	75,58
30/05/2025	82,80
30/06/2025	79,28
31/07/2025	71,13
29/08/2025	75,00
30/09/2025	75,41
31/10/2025	76,76
28/11/2025	75,70
31/12/2025	76,49

14 Contrato de prestação de serviços de controladoria, custódia e gestão

Os serviços de custódia qualificada e controladoria de ativos e passivos são prestados pelo Banco Bradesco S.A.

15 Encargos e despesas debitadas à Classe

Os encargos e as despesas debitados à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio dos exercícios são os seguintes:

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2025		Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	30	0,04%	771	0,99%
Taxa de gestão	693	0,90%	-	-
Taxa de auditoria e custódia	67	0,09%	154	0,20%
Taxa de controladoria	23	0,03%	-	-
Despesa de taxa de fiscalização CVM	13	0,02%	17	0,02%
Taxa de escrituração	1	-	-	-
Despesas diversas	16	0,02%	49	0,06%
	843	1,10%	991	1,27%
Patrimônio líquido médio		76.959		77.845

16 Taxas de administração e gestão**a) Taxas de administração**

A Administradora receberá, pelos serviços de administração da Classe, a remuneração anual de 0,10% que incluem a custódia e as atividades de tesouraria e de controle e processamento dos ativos financeiros, a distribuição e a escrituração de cotas e pelos serviços de gestão da Classe a remuneração anual de 0,90%, incidentes sobre o patrimônio líquido da Classe, calculada e provisionada todo dia útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Administração"), e paga mensalmente até o 10º (décimo) Dia útil do mês subsequente.

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

As despesas com taxas de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração no exercício findo em 31 de dezembro de 2025 foi de R\$ 770 (R\$ 771 em 2024), e estão registradas nas contas “Despesa de taxa de administração”, “Despesa de taxa de gestão”, “Despesa de taxa de controladoria”, “Despesa de taxa de custódia”, “Despesa de taxa de auditoria e custódia” e “Despesas de taxa de escrituração”.

b) Taxas de performance

A Gestora receberá, ainda, pelo desempenho da Classe, uma percentagem, a título de performance, correspondente a 20% incidente sobre o valor que exceder a variação do índice IMA-B, divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais em seu website, acrescido de uma sobretaxa de 2,0% ao ano, considerando-se como referência inicial para futuras cobranças de Taxa de Performance tendo como base o índice acima referido a cota da Classe no encerramento de dezembro de 2020, data da última cobrança da Taxa de Performance, descontadas todas as despesas da Classe (“Taxa de Performance”).

A Taxa de Performance será provisionada mensalmente pela Administradora e paga semestralmente em julho e janeiro de cada ano, bem como na efetiva liquidação das Cotas, e considerando o seguinte:

- I. O provisionamento da Taxa de Performance será mensal, com apuração nas seguintes datas: 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que o primeiro período de apuração após a implantação da mudança do índice base da Taxa de Performance para IMA-B, a ocorrer em 16 de abril de 2021 por força da Assembleia Geral Extraordinária da Classe realizada em 16 de abril de 2021, iniciar-se-á em 16 de abril de 2021 e terminará em 31 de dezembro de 2021, aplicando-se aos períodos seguintes a regra geral de apuração e pagamento semestral;
- II. A Taxa de Performance será provisionada mensalmente pela Administradora e paga semestralmente até o dia 15 (quinze) do 1º (primeiro) mês subsequente ao encerramento do semestre, sem prejuízo do disposto no item anterior, diretamente pela Classe à Gestora, observado que o pagamento da Taxa de Performance apurada ao final de determinado semestre poderá ser feito de forma parcelada ao longo do semestre seguinte se assim for solicitado pela Gestora; e
- III. A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$VT \text{ Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Onde:

- Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído dos semestres anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado.
- M = Mês referência;
- N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance; Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B (Títulos com prazo para o vencimento superior a um mês), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente e será ainda ajustado a uma base semestral, acrescido de 2,0% (dois por cento) ao ano, também transformado em base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.

- Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores, desde a data dessa alteração, de Cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de Cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

As datas de apuração da taxa de performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

É vedada a cobrança de taxa de performance quando o valor da cota da Classe for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada.

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024 não houve despesa de taxa de performance.

A Classe não possui taxa de distribuição, taxa de ingresso e/ou taxa de saída.

17 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Valor	Instituição	Relacionamento
Taxa de gestão	693	Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.	Gestora
Taxa de administração	30	BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda	Administradora
Taxa de controladoria	23	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de custódia	23	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de escrituração	1	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Total	770		

b) Ativos com partes relacionadas

Operação	Valor	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	1	Banco Bradesco S.A.	Administradora

18 Divulgação das informações

A divulgação das informações da Classe aos cotistas é realizada por meio de correspondência, inclusive de correio eletrônico.

19 Tributação

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Os rendimentos auferidos pela Classe, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou variável, que se sujeitam as mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, de 15% a 22,5%.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos cotistas sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte à alíquota de 20%. Por ser a Classe um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das cotas; (ii) na alienação de cotas a terceiros; e (iii) no resgate das cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada da Classe.

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

A Administradora, no exercício não observou a contratação de serviços prestados pela KPMG Auditores Independentes Ltda., relacionados a esta Classe de Investimento por ela administrada 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.

21 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais, quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer desses contra a administração da Classe, que demandem provisionamento de valores.

22 Alteração estatutária

O Instrumento Particular de Alteração realizado em 28 de maio de 2025, resolve: 1) Alterar o regulamento do Fundo, para sua adaptação à Resolução CVM 175 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, ratificando que o Fundo e/ou regulamento terão as seguintes características, sem prejuízo de outras previstas no regulamento: (i) O Fundo contará com uma classe única de investimento, constituída em regime fechado ("Classe"), nos termos do anexo descritivo da Classe previsto no regulamento; (ii) Os procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas serão realizados (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil ("ICP"), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no artigo 10, §2º da Medida Provisória 2.200-2 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído; (iii) A responsabilidade dos cotistas da Classe será limitada; e (iv) Consolidar o regulamento, alterado nos termos do item 1 acima em todos os aspectos exigidos pela Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo, o qual passará a vigorar na forma do anexo a este Instrumento, contemplando, inclusive, as alterações acima mencionadas.

23 Outras informações

O Fundo foi adaptado à Resolução CVM nº 175 ("RCVM/ 175/2022"), que substitui a Instrução CVM nº 571, dentro do prazo estabelecido pela CVM (até 30/06/2025).

Classe Única Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2025 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

24 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

* * *