

ANÚNCIO DE INÍCIO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS
DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.410.722/0001-29

CÓDIGO ISIN DAS COTAS DA CLASSE Nº BRTVRICTF001

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: TVRI11

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/329, em 02 de setembro de 2026*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") por meio do rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160").

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de cotas de responsabilidade limitada do **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 14.410.722/0001-29 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º Andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 3.067, de 06 de setembro de 1994, na qualidade de administradora do Fundo ("Administradora") e a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **BANCO BRADESCO BBI S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam, na data deste anúncio de início ("Anúncio de Início"), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.970.178 (quatro milhões, novecentas e setenta mil, cento e setenta e oito) cotas da 2ª (segunda) emissão ("Novas Cotas") da Classe, todas nominativas e escriturais, sem considerar as Cotas do Lote Adicional (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta), em série única, todas com preço de emissão de R\$ 100,60 (cem reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175", "Emissão" e "Oferta", respectivamente), perfazendo o montante total de, inicialmente:

R\$ 499.999.906,80*

(quatrocentos e noventa e nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e seis reais e oitenta centavos)

("Montante Inicial da Oferta")

*sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, a qual é equivalente a 0,54% (cinquenta e quatro centésimos por cento) do Preço de Emissão, correspondente a R\$ 0,55 (cinquenta e cinco centavos), de forma que, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 101,15 (cento e um reais e quinze centavos) por Nova Cota, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da possibilidade da emissão, total ou parcial, do Lote Adicional (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido nos Atos de Aprovação da Oferta).

As Novas Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

Os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído (i) no âmbito da assembleia geral extraordinária, realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal enviada aos cotistas da Classe pela Administradora em 30 de abril de 2026, e cujo termo de apuração dos votos foi divulgado em 15 de maio de 2026 ("AGC de Aprovação da Oferta"); e (ii) por meio do "Ato do Administrador para Atualização das Condições e do Valor da Cota da Oferta Pública Primária de Distribuição de Novas Cotas da 2ª (Segunda) Emissão do Tivio Renda Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada", formalizado em 01 de setembro de 2026 pela Administradora ("Ato da Administradora" e, em conjunto com a AGC de Aprovação da Oferta, os "Atos de Aprovação da Oferta").

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Obtenção do Registro Automático da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	02/09/2026
2	Data-base que identifica os cotistas com Direito de Preferência	08/09/2026
3	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e no Escriturador	10/09/2026
4	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	17/09/2026
5	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	18/09/2026

6	Data de Liquidação do Direito de Preferência	21/09/2026
7	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento e do período previsto para a primeira liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22/09/2026
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, bem como da última liquidação no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento	18/02/2027
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	01/03/2027

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade de o Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos Investidores em caso de recebimento da comunicação.”

DIVULGAÇÃO DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, assim como o Anúncio de Encerramento e todo e qualquer aviso ou comunicado relativo à Oferta serão disponibilizados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora, da CVM e da B3, nos websites indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://bemdtvm.bradescobbi.com.br/public-offers> (neste website, clicar na opção “Informações Aos Cotistas”, em seguida, selecionar o fundo desejado, depois clicar em documentos e selecionar a opção desejada);
- **Coordenador Líder:** <https://bradescobbi.com.br/public-offers> (neste website, clicar em “Tipo de Oferta”, depois clicar em “Fundos” e então seleciona a oferta e a opção desejada);
- **Gestora:** <https://tivio.com/> (neste website, acessar “Fundos”, clicar em “Pesquisar”, buscar por “Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);
- **CVM:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **B3:** <https://www.b3.com.br> (neste website, clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

AS NOVAS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS NOVAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR QUE SUBSCREVER A NOVA COTA NO ÂMBITO DA OFERTA, BEM COMO O COTISTA QUE EXERCER O DIREITO DE PREFERÊNCIA, RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, RECIBO DE NOVA COTA QUE NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL ENQUANTO NÃO FOR CONVERTIDO EM NOVAS COTAS DA CLASSE. TAL RECIBO É CORRESPONDENTE À QUANTIDADE DE NOVAS COTAS POR ELE ADQUIRIDA.

DURANTE O PERÍODO EM QUE OS RECIBOS DE NOVAS COTAS AINDA NÃO ESTEJAM CONVERTIDOS EM NOVAS COTAS DA CLASSE, OS DETENTORES DE TAIS RECIBOS DE NOVAS COTAS FARÃO JUS A DIREITOS IGUAIS ÀS COTAS DA CLASSE, INCLUSIVE NO QUE SE REFERE AOS PAGAMENTOS DE RENDIMENTOS E AMORTIZAÇÕES, CASO APLICÁVEL, INDEPENDENTEMENTE DA SUA CONVERSÃO EM NOVAS COTAS DA CLASSE.

REFERIDO RECIBO SE CONVERTERÁ EM TAL NOVA COTA NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO, QUE SERÁ DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, MOMENTO EM QUE AS NOVAS COTAS PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DA CLASSE, BEM COMO SOBRE AS NOVAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS NOVAS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM OBJETO DE REVISÃO PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A OFERTA É DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A INVESTIDORES PROFISSIONAIS E, NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM 160, FOI DISPENSADA A DIVULGAÇÃO DE PROSPECTO E DA LÂMINA PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, A CLASSE, AS NOVAS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, À GESTORA, AO COORDENADOR LÍDER E/OU À CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE ANÚNCIO DE INÍCIO.

A DATA DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO É DE 02 DE SETEMBRO DE 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

