



Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

(CNPJ nº 14.410.722/0001-29)

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

**Demonstrações contábeis em
30 de junho de 2026
e relatório do auditor independente**



Relatório do auditor independente sobre as demonstrações contábeis

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

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2026 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

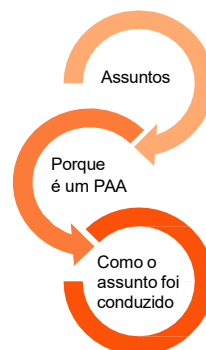
Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo em 30 de junho de 2026, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas 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 intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis". Somos independentes em relação ao Fundo, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, aplicáveis a auditorias de demonstrações contábeis de entidades de interesse público no Brasil, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas conforme essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Principais Assuntos de Auditoria

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





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

Porque é um PAA	Como o assunto foi conduzido em nossa auditoria
Mensuração do valor justo das propriedades para investimento (Notas 3(d) e 5)	
O Fundo possui investimentos representados, substancialmente, por propriedades para investimento registradas ao valor justo. A mensuração do valor justo das propriedades para investimento é obtida com base em laudos de avaliação imobiliária elaborados por empresa especializada, que considera rentabilidade futura por meio de fluxo de caixa descontado. Considerando a subjetividade na apuração do valor justo das propriedades para investimento, com o envolvimento de julgamento, por parte da Administração e de empresa especializada contratada, e a sua relevância em relação ao patrimônio líquido do Fundo e à consequente apuração do valor de sua cota, a mensuração desses investimentos foi considerada área de foco em nossa auditoria.	Nossos principais procedimentos de auditoria consideraram, entre outros: O entendimento do processo adotado pela Administração para mensuração, reconhecimento e divulgação do valor justo da propriedade para investimento. Inspecionamos os laudos de avaliação imobiliária, elaborados por empresa especializada, para as propriedades para investimento, utilizados como base para mensuração do valor justo. Com o auxílio de nossos especialistas em precificação de ativos dessa natureza, analisamos, em base de testes, a metodologia de cálculo e as principais premissas adotadas pela Administração e empresa especializada na construção do modelo de precificação, bem como analisamos o alinhamento dessas premissas e desse modelo com as práticas usualmente utilizadas pelo mercado. Consideramos que os critérios e as principais premissas adotadas pela Administração, na mensuração do valor justo desses investimentos do Fundo, são consistentes com as informações analisadas em nossa auditoria.

Responsabilidades da administração e da governança pelas demonstrações contábeis

A administração do Fundo é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações contábeis de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento 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 do Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração



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

das demonstrações contábeis. A continuidade das operações de um fundo de investimento é, adicionalmente, dependente da prerrogativa dos cotistas em resgatar suas cotas nos termos do regulamento do Fundo.

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

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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



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

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações contábeis, inclusive as divulgações, e se essas demonstrações contábeis representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

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

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

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

Barueri, 28 de setembro de 2026

PricewaterhouseCoopers

PricewaterhouseCoopers
Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP027083/F-3

DocuSigned by
Wiliam Shigueaki Tatebe
Assinado por WILIAN SHIGUEAKI TATEBE 21858637899
CPF: 21858637899
Data/Hora da Assinatura: 28 September 2026 | 10:25 BRT
O: KPMG, OU: Secretariado da Receita Federal do Brasil - RFB
C: BR
Emissor: AC: SERASA RFB v5
+32080207074545P...

Wiliam Shigueaki Tatebe
Contador CRC 1SP253071/O-3

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Balanco Patrimonial
Em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

Ativo	30 de junho de 2026	% sobre PL	30 de junho de 2025	% sobre PL	Passivo e Patrimônio líquido	30 de junho de 2026	% sobre PL	30 de junho de 2025	% sobre PL
Circulante	112.181	7,02	93.066	5,62	Circulante	29.998	1,87	21.562	1,30
Caixa e equivalente de caixa	2	-	2	-	Taxa de administração	274	0,02	266	0,02
Disponibilidade	2	-	2	-	Auditoria e custódia	80	-	79	-
Fundo de Investimento	76.222	4,76	54.578	3,29	Imposto e contribuição a recolher	75	-	83	0,01
Cotas de fundo de investimento	76.222	4,76	54.578	3,29	Distribuição de rendimentos	18.130	1,14	17.598	1,06
Renda Fixa	4.084	0,27	4.554	0,28	Demais valores a pagar	11.439	0,71	3.536	0,21
Certificados de Recebíveis Imobiliários	4.084	0,27	4.554	0,28					
Realização	31.843	1,99	33.903	2,05					
Valores a receber	15.805	0,99	18.000	1,09					
Aluguéis a receber	16.038	1,00	15.903	0,96					
Despesas antecipadas	30	-	29	-					
Taxa de fiscalização CVM	29	-	28	-					
Anbima	1	-	1	-					
Não Circulante	1.518.251	94,86	1.584.977	95,68					
Ativos financeiros	61.301	3,83	39.606	2,39					
Valores a receber	61.301	3,83	39.606	2,39					
Propriedades para investimento	1.456.950	91,03	1.545.371	93,29	Patrimônio líquido	1.600.434	100,00	1.656.481	100,00
Imóveis acabados destinados à renda	1.456.950	91,03	1.545.371	93,29	Cotas integralizadas	1.591.969	99,47	1.591.969	96,10
					Reserva de contingência	15.580	0,97	15.580	0,94
					Distribuição de rendimentos	(1.340.147)	(83,74)	(1.139.560)	(68,79)
					Lucros acumulados	1.333.032	83,29	1.188.492	71,75
Total do ativo	1.630.432	101,87	1.678.043	101,30	Total do passivo e patrimônio líquido	1.630.432	101,87	1.678.043	101,30

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstração do resultado
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

Composição do resultado dos exercícios	30 de junho de 2026	30 de junho de 2025
Propriedades para Investimento		
Resultado na venda de imóveis	22.730	9.648
Resultado com atualização de valores a receber por venda de imóveis	2.240	2.752
Resultado com atualização de valores a pagar por aquisição de imóveis de imóveis	(323)	-
Receitas de aluguéis	191.669	190.851
Despesas com manutenção e conservação	(31.768)	(43.739)
Despesas com condomínio	-	(60)
Despesas tributárias - IPTU	(358)	(298)
Ajuste ao valor justo	(43.190)	79.237
Resultado Líquido de Propriedades para Investimento	141.000	238.391
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado com títulos de renda fixa	838	380
Valorização/(desvalorização) de certificado de recebíveis imobiliários	599	51
Valorização/(desvalorização) de cotas de fundos de investimento imobiliário	2.904	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	4.341	431
	145.341	238.822
Outros Ativos Financeiros	8.915	6.852
Resultado de cotas de fundos de investimento	8.915	6.852
Outras Despesas	(9.715)	(10.139)
Despesas tributárias	(3.024)	(2.435)
Despesas de serviços técnicos especializados	(2.032)	(2.934)
Despesa de auditoria e custódia	(394)	(1.087)
Despesa de taxa de administração	(4.199)	(75)
Despesa de serviços contratados pelo Fundo	-	(3.253)
Despesa de consultoria	-	-
Despesa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Outras despesas	(9)	(298)
Resultado líquido dos exercícios	144.541	235.535

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	Cotas integralizadas	Reserva de contingência	Lucro/Prejuízo acumulado	Total
Em 30 de junho de 2024	1.591.969	15.580	5.388	1.612.938
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	-	(191.992)	(191.992)
Resultado líquido do período	-	-	235.535	235.535
Em 30 de junho de 2025	1.591.969	15.580	48.931	1.656.481
Distribuição de rendimentos (Nota 14)	-	-	(200.588)	(200.588)
Resultado líquido do período	-	-	144.541	144.541
Em 30 de junho de 2026	1.591.969	15.580	(7.116)	1.600.434

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada
Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Demonstração dos fluxos de caixa - Método direto
Exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais

	30 de junho de 2026	30 de junho de 2025
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Recebimento de aluguéis	191.534	190.561
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(265.000)	(287.253)
Recebimento de cotas de fundos de investimento	287.013	294.696
Pagamento da taxa de administração	(4.190)	(102)
Pagamento de serviços contratados pelo Fundo	-	(3.253)
Pagamento da auditoria e custódia	(393)	(1.087)
Pagamento de condomínio	-	(60)
Pagamento de taxa de fiscalização CVM	(57)	(57)
Pagamento de tributos	(1.660)	(1.394)
Pagamento de assessoria jurídica e assessoria outras	(2.046)	(3.055)
Demais recebimentos/pagamentos	(8)	(296)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	205.193	188.700
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Aplicação em cotas de fundos de investimento imobiliário	(33.567)	-
Recebimento de juros/amortização de certificado de recebíveis imobiliários	1.907	2.057
Aquisição de imóveis	(19.308)	-
Despesas com manutenção	(31.768)	(43.604)
Demais recebimentos/pagamentos decorrente da compra/venda de imóveis	3.514	-
Recebimento pela venda de imóvel	74.085	43.711
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	(5.137)	2.164
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(200.056)	(191.013)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(200.056)	(191.013)
Variação líquida de caixa e equivalentes de caixa	-	(149)
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	2	151
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	2	2

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada (nova denominação do Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário) ("Fundo") iniciou suas atividades em 23 de agosto de 2012, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração. Em 6 de janeiro de 2025, o Fundo foi adaptado aos dispositivos da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e foi criada a classe única das cotas do Fundo ("Classe Única" ou "Classe"). Destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil e no exterior. A Classe tem por objetivo realizar investimentos imobiliários, por meio da aquisição de imóveis ou direitos reais sobre imóveis, de natureza comercial, incluindo, sem limitação, lojas comerciais, prédios comerciais, lajes corporativas, conjuntos comerciais, agências de instituições financeiras e/ou salas comerciais, todos destinados à locação, que podem ser objeto de Investimento, com vistas à obtenção de renda através da locação destes aos locatários, ou ativos de Investimento, observados os termos e condições do Regulamento, bem como da legislação e regulamentação vigentes.

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

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

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

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

A 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.

2 Apresentação das demonstrações contábeis

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Em 28 de setembro de 2026, as demonstrações contábeis foram aprovadas pela Administradora da Classe.

3 Práticas contábeis

A elaboração das demonstrações contábeis exige que a Administração efetue estimativas e adote premissas que afetam os montantes dos ativos e passivos apresentados bem como os montantes de receitas e despesas reportados para o período do relatório.

O uso de estimativas se estende às provisões necessárias para créditos de liquidação duvidosa, valor justo e mensuração de valor recuperável de ativos. Os resultados efetivos podem variar em relação às estimativas.

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

(a) Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e investimentos de curto prazo de alta liquidez, com risco insignificante de mudança de valor, limites e com prazo original de vencimento igual ou inferior a 90 dias.

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(c) Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimentos

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

(d) Ativos financeiros de natureza imobiliária

Certificados de Recebíveis Imobiliários

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

Propriedades para investimento

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

Cotas de fundos de investimentos imobiliários

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

(e) Estimativas e julgamentos contábeis críticos

A Administradora da Classe efetua estimativas e julgamentos contábeis, com base em premissas, que podem, no futuro, não ser exatamente iguais aos respectivos resultados reais. As estimativas e julgamentos que, na opinião da Administradora, podem ser consideradas mais relevantes, e podem sofrer variação no futuro, acarretando em eventuais impactos em ativos e passivos do Fundo, estão descritas a seguir:

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(f) Classificação de 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 a data-base da Classe 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 data-base do Fundo ou (ii) não há direito incondicional para diferir a liquidação do passivo por, pelo menos, 12 meses após a data base da Classe. Todos os demais passivos são classificados como não circulantes.

(g) Apuração do resultado

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

4 Ativos financeiros

Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de fundos de investimento

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui aplicação em cotas de fundos de investimento no montante de R\$ 39.751 (R\$ 54.578 em 30 de junho de 2025).

Ativos financeiros de natureza imobiliária

Cotas de fundos de investimentos imobiliários

Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, a Classe realizou a aquisição de 100% das cotas do Bluerock One FII ("Bluerock"). O Bluerock é um Fundo estruturado especificamente para deter um único imóvel locado para empresa do segmento de saúde. O contrato de locação possui vigência até 2037.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui aplicações em cotas do fundo Bluerock no montante de R\$ 36.471. Durante o exercício, foram recebidos rendimentos do Bluerock no montante de R\$ 2.904, registrados na Demonstração do Resultado na conta "Rendimentos de fundos imobiliários".

Certificados de Recebíveis Imobiliários

Composição da carteira

Em 30 de junho de 2026, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e sua respectiva faixa de vencimento está assim classificado:

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Títulos para negociação - 2026	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
-					
OPEA Securitizadora S.A.	3.485	4.084	599	20/06/2033	IPCA + Pré
Total dos títulos para negociação:	3.485	4.084	599		

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

As principais características dos CRIs estão apresentadas resumidamente abaixo:

OPEA Securitizadora S.A.:

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** OPEA Securitizadora S.A.;
- (ii) **Emissão:** 1ª
- (iii) **Série:** 7ª
- (iv) **Data de emissão:** 27/06/2014;
- (v) **Data de vencimento:** 20/06/2033;
- (vi) **Quantidade:** 140;
- (vii) **Devedora:** Reserva Raposo Empreendimentos S.A.;
- (viii) **Garantias:** (a) a Alienação Fiduciária de Ações da Devedora; (b) a Alienação Fiduciária das Quotas da Parque Raposo - Devedora; (c) a Alienação Fiduciária de Quotas da Parque Raposo – Nova Raposo; (d) o Penhor de Cotas do FIP; (e) a Alienação Fiduciária de Cotas do FIP; e (f) Novo Contrato de Hipoteca de Imóvel;
- (ix) **Agência de Classificação de risco:** A Emissora contratou a Fitch Ratings Brasil Ltda para elaboração dos relatórios de classificação de risco para os CRIs, a qual atribuiu o *rating* “AAA(ecp)sf(bra)” em escala nacional, aos CRIs;
- (x) **Prazo:** Os CRIs têm prazo de vigência de 19 (dezenove) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 20 de junho de 2033, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(xi) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do valor nominal unitário dos Certificados de Recebíveis Imobiliários incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IBGE"), acrescida de taxa de juros prefixada estabelecida nos termos da escritura de emissão. A remuneração será calculada de forma exponencial e cumulativa, pro rata temporis, desde a data de integralização ou da última data de pagamento de remuneração, conforme aplicável, até a data de seu efetivo pagamento.

5 Propriedades para investimento

Em 30 de junho de 2026 e 2025, o saldo de propriedades para investimento destinados para renda é composto da seguinte forma:

	Descrição	Município	30/06/2026	30/06/2025
1	Ag. Leblon (RJ)	Rio de Janeiro	28.375	28.796
2	Agência Afonso Pena (MG)	Uberlândia	21.779	20.916
3	Agência Afonso Pena (MS)	Campo Grande	21.942	21.093
4	Agência Alameda dos Jurupis (SP)	São Paulo	34.842	34.212
5	Agência Araçatuba (SP)	Araçatuba	8.589	10.238
6	Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)	Brasília	32.658	32.580
7	Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)	Brasília	11.417	11.336
8	Agência Av. 13 de Maio (RJ) (*)	Rio de Janeiro	12.919	15.252
9	Agência Av. Governador Pedro Toledo (SP)	Campinas	19.744	20.490
10	Agência Av. Penha Franca (SP)	São Paulo	9.122	9.489
11	Agência Av. Presidente Kennedy (RJ)	Duque de Caxias	15.109	14.751
12	Agência Av. Rio Branco (SP)	São Paulo	17.425	16.309
13	Agência Av. Santa Marina (SP)	São Paulo	10.384	10.160
14	Agência Bororé (SP)	São Paulo	7.194	7.135
15	Agência Bauru (SP)	Bauru	11.316	10.630
16	Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE) (*)	Fortaleza	24.595	23.301
17	Agência BB Manaus (AM)	Manaus	26.344	26.469
18	Agência Belém Centro (PA)	Belém	35.116	35.622
19	Agência Belo Horizonte (MG) (*)	Belo Horizonte	55.984	56.979

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Descrição	Município	30/06/2026	30/06/2025
20	Agência Bento Gonçalves (RS) (*)	Passo Fundo	10.855	10.327
21	Agência Besc Florianópolis (SC)	Florianópolis	14.747	16.942
22	Agência Bom Pastor (SP)	São Paulo	15.907	16.487
23	Agência Carijós (MG)	Belo Horizonte	14.580	14.993
24	Agência Caxias do Sul (RS)	Caxias do Sul	13.407	13.191
25	Agência Condomínio Rua Bahia (MG)	Belo Horizonte	45.432	47.819
26	Agência Conjunto Nacional (DF)	Brasília	26.580	26.629
27	Agência Conselheiro Carrão (SP)	São Paulo	11.504	11.288
28	Agência CSL BSB PLAT - (DF)	Goiânia	29.926	28.492
29	Agência CSL Curitiba (PR)	Curitiba	39.550	47.005
30	Agência Dom Moraes (SP)	São Paulo	15.054	15.092
31	Agência Dr. Costa Aguiar (SP)	Campinas	19.323	18.337
32	Agência Dr. Nelson da Vila (SP)	São José Dos Campos	18.330	18.577
33	Agência Edifício Cacex (SP)	São Paulo	90.529	93.745
34	Agência Edifício Sede III (DF)	Brasília	316.063	321.140
35	Agência Ernani Amaral (RJ)	Niterói	17.326	18.061
36	Agência General Valadão (SE)	Aracaju	16.921	17.247
37	Agência Geremário Dantas (RJ)	Rio de Janeiro	6.814	7.234
38	Agência Jabaquara (SP)	São Paulo	12.787	12.725
39	Agência Joaquim Nabuco (SP)	São Paulo	11.250	11.695
40	Agência Júlio Conceição (SP)	São Paulo	12.576	12.448
41	Agência Nossa Sra. Lapa (SP) (*)	São Paulo	17.811	18.357
42	Agência Paulo Eiró (SP)	São Paulo	23.244	23.121
43	Agência Pinheiros (SP)	São Paulo	15.647	17.251
44	Agência Praça 4 Jornadas (RJ)	Campos dos Goytacazes RJ	23.095	26.071
45	Agência Praça Cardeal Arco Verde (SP) (*)	São Caetano do Sul	12.060	11.756
46	Agência Praça José Bonifácio (SP)	Piracicaba	12.335	12.921
47	Agência Ribeirão Preto (SP)	Ribeirão Preto	8.382	8.351
48	Agência Rua Voluntários (SP)	São José do Rio Preto	6.921	8.072

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

	Descrição	Município	30/06/2026	30/06/2025
49	Agência São João Líbero (SP)	São Paulo	15.633	31.645
50	Agência Sorocaba (SP)	Sorocaba	15.017	14.524
51	Agência Super Felinto (MT)	Cuiabá	9.378	7.240
52	Agência Superintendência Rio Grande do Sul (RS)	Porto Alegre	18.282	17.323
53	Agência Tamoios (MG) (*)	Belo Horizonte	40.914	43.777
54	Agência Voluntários da Pátria (SP)	São Paulo	11.656	12.225
55	Agência Zona Sul (RJ)	Rio de Janeiro	37.240	37.274
56	Hortifruti (**)	Rio de Janeiro	25.020	-
57	Agência Av. Duque de Caxias (PR) (a)	Maringá	-	24.000
58	Agência Bernardino de Campos (SP) (b)	São Paulo	-	12.705
59	Agência 7 de Setembro (PR) (c)	Toledo	-	8.287
60	Agência Florianópolis (SC) (d)	Florianópolis	-	25.239
Total			1.456.950	1.545.371

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

(**) Em 19 de dezembro de 2025, a Classe realizou a aquisição do Varejo Hortifruti Botafogo RJ localizado na Rua Professor Álvaro Rodrigues, 355 com numeração suplementar pela Rua General Polidoro, 58 – Botafogo, Rio de Janeiro – RJ, por meio da celebração de escritura pública de compra e venda de bem imóvel com pacto adjeto de alienação fiduciária em garantia. A aquisição foi realizada pelo montante de R\$ 25.000, sendo pago da seguinte forma R\$ 13.200 no dia da celebração do contrato, e o restante do valor de R\$ 11.800, será pago por meio de 2 (duas) parcelas, no valor de R\$ 5.900 cada uma, sendo certo que a primeira terá seu vencimento em 18 de junho de 2026 e a segunda em 18 de dezembro de 2026, as parcelas serão corrigidas monetariamente de acordo com a variação registrada pelo IPCA/IBGE, apurada a partir de 19 de dezembro de 2025 até a data do efetivo pagamento.

(a) Em 11 de junho de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, que ocorreu em julho de 2025 e vinculou o promitente comprador a obrigação, do imóvel situado no município de Maringá, estado do Paraná, na Avenida Duque de Caxias, 448, objeto da matrícula nº 29.499 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Maringá/PR. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 24.000, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 5.000 na assinatura do instrumento, a título de sinal e (ii) o saldo, no montante de R\$ 19.000 pago em 4 parcelas iguais, cada uma no valor de R\$ 4.750, sendo a primeira 6 meses após o pagamento da parcela sinal e as demais 6 meses após o pagamento da parcela anterior. Durante o exercício findo em 30 de

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 9.750. Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 14.250.

(b) Em 1º de agosto de 2025, foi celebrado a Escritura de Venda e Compra, do imóvel situado no município do São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Bernardino de Campos, 250, Paraíso, objeto da matrícula nº 29.551 do 1º Registro de São Paulo/SP. O comprador pagou ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 18.139, recebido no ato da alienação do imóvel.

(c) Em 15 de janeiro de 2026, foi celebrada a Escritura de Venda e Compra com Alienação Fiduciária, do imóvel situado no município de Toledo, estado do Paraná, na Rua 7 de Setembro, nº 1.209 esquina com a Rua Almirante Barroso nº 1.847, objeto da matrícula nº 27.087 do 2º Oficial de Registro de Imóveis da Comarca de Toledo/PR. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 13.000, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 4.550 no ato da assinatura da escritura (ii) o saldo, no montante de R\$ 8.450 pago em 4 parcelas iguais, cada uma no valor de R\$ 2.112,5, sendo a primeira 6 meses após o pagamento da parcela sinal e as demais 6 meses após o pagamento da parcela anterior. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 4.550. Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 8.450.

(d) Em 16 de junho de 2026, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Bem Imóvel, que ocorreu em junho de 2026 e vinculou o promitente comprador a obrigação, do imóvel Praça XV de Novembro, 321 – Centro, Florianópolis/SC, objeto da matrícula nº 50.105 do 1º Ofício de Registro de Imóveis de Florianópolis/SC. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ R\$ 37.822.220,00 (trinta e sete milhões oitocentos e vinte e dois mil duzentos e vinte reais), a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 7.200.000,00 (sete milhões e duzentos mil reais), na assinatura do instrumento, a título de sinal e (ii) o saldo, no montante de R\$ 30.622.200,00 (trinta milhões seiscentos e vinte e dois mil e duzentos reais) pago em 4 parcelas iguais, cada uma no valor de R\$ 7.655.555,00 (sete milhões, seiscentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e cinquenta e cinco reais), sendo a primeira 6 meses após o pagamento da parcela sinal e as demais 6 meses após o pagamento da parcela anterior. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 7.200. Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 30.622.

(e) Em 5 de junho de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Sob Condição, com a sua efetivação vinculada ao cumprimento de condições suspensivas, que ocorreu em julho de 2024 e vinculou o promitente comprador a obrigação, do imóvel situado no município do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Rua Conde Bonfim, nº 369-A, Bairro Tijuca, objeto da matrícula nº 94.826 do 11º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro/RJ. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 17.500, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 4.375 em até 45 dias contados da assinatura do instrumento, a título de sinal e (ii) o saldo, no montante de R\$ 13.125 pago em 7 parcelas iguais, cada uma no valor de R\$ 1.875, sendo a primeira 6 meses após o pagamento da parcela sinal e as demais 6 meses após o pagamento da parcela anterior. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 5.625 (R\$ 6.250 em 2025). Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 5.625 (R\$ 11.250 em 2025).

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

(f) Em 29 de maio de 2024, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel Sob Condição, com a sua efetivação vinculada ao cumprimento de condições suspensivas, que ocorreu em julho de 2024 e vinculou o promitente comprador a obrigação do imóvel situado no Município de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Rangel Pestana, nº 2.128 e 2.132, Brás, objeto das matrículas nos 169.503, 169.504 e 169.505 todas do 3º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo/SP. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 15.500, a ser pago da seguinte forma: (i) o valor de R\$ 646 em até 45 dias contados da assinatura do instrumento, a título de sinal e (ii) o valor de R\$ 7.104 será pago por meio de 11 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 646, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da parcela sinal; e (iii) o saldo do preço de aquisição, no valor de R\$ 7.750 será pago em 12 parcelas iguais, mensais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 646, vencendo-se a primeira em até 30 (trinta) dias contados do pagamento da última parcela mencionada no item “ii”, mediante outorga da escritura definitiva de compra e venda, com garantia de Alienação Fiduciária do mesmo Imóvel. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 4.521 (R\$ 7.750 em 2025), Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 3.229 (R\$ 7.750 em 2025).

(g) Em 30 de abril de 2025, foi celebrado o Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Bem Imóvel que vinculou o promitente comprador a obrigação do imóvel situado no Município de Ponta Grossa, Estado do Paraná, na Rua Augusto Ribas, 55, objeto da matrícula 22.240 do Registro de Imóveis da 1ª Circunscrição de Ponta Grossa - PR. O comprador pagará ao Fundo pela aquisição do imóvel o montante de R\$ 14.500, a ser pago da seguinte forma: (i) primeira parcela no valor de R\$ 5.000 a título de sinal na data da assinatura do instrumento (valor recebido durante o exercício findo em 30 de junho de 2025), (ii) segunda parcela no valor de R\$ 4.750 com vencimento em um ano a contar da data da assinatura do instrumento e (iii) terceira parcela no valor de R\$ 4.750 com vencimento em dois anos a contar da data da assinatura do instrumento. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu o montante de R\$ 4.750 (R\$ 5.000 em 2025). Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 4.750 (R\$ 9.500 em 2025).

(h) Em 22 de novembro de 2023, foi celebrado Instrumento Particular de Compra e Venda com o objetivo de alienar, mediante o cumprimento de determinadas condições precedentes, o edifício localizado na Rua Halfeld 770, na cidade de Juiz de Fora, Minas Gerais, cujo valor de transação foi de R\$ 54.000. Em 18 de janeiro de 2024, o Fundo recebeu a primeira parcela da venda no valor de R\$ 9.000 (parcela sinal). O valor residual de R\$ 45.000 será pago em 5 parcelas iguais, semestrais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 9.000, vencendo-se a primeira em 18 de julho de 2024. Sobre cada uma das parcelas incidirá correção monetária calculada *pro rata die* de acordo com a variação positiva do IPCA verificada no período compreendido entre a data do pagamento da parcela sinal até a data de pagamento de cada uma das referidas parcelas. Durante o exercício findo em 30 de junho de 2026, o Fundo recebeu montante de R\$ 19.550 (R\$ 18.658 em 2025). Em 30 de junho de 2026, o valor a receber é de R\$ 10.181 (R\$ 29.106 em 30 de junho de 2025).

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Detalhamento dos empreendimentos

Imóvel 01:	Agência Leblon (RJ)
Endereço:	Av. Bartolomeu Mitre, 438-A - Leblon (RJ)
Área Terreno:	409,13 m ²
Área Construída:	1.373,42 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 02:	Agência Uberlândia (MG)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 745 - Uberlândia (MG)
Área Terreno:	1.307,47 m ²
Área Construída:	6.241,00 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 03	Agência Afonso Pena (MS)
Endereço:	Av. Afonso Pena, 2202 - Campo Grande (MS)
Área Terreno:	1.669,93 m ²
Área Construída:	8.103,28 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 04:	Agência Moema - São Paulo (SP)
Endereço:	Alameda dos Jurupis, 1.156 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	2.406,00 m ²
Área Construída:	2.353,66 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 05:	Agência Araçatuba - São Paulo (SP)
Endereço:	Praça Rui Barbosa, 322 - Araçatuba (SP)
Área Terreno:	695,20 m ²
Área Construída:	6.070,59 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 06:	Agência Asa Norte 504 - Brasília (DF)
Endereço:	SEPN Quadra 504 - Bloco B - Edifício Virgo - BSB (DF)
Área Terreno:	2.331,00 m ²
Área Construída:	4.593,67 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 07:	Agência Asa Sul 507 - Brasília (DF)
Endereço:	Av. W3 - Quadra 7 (507) - Lotes 7, 8 e 9 Brasília (DF)
Área Terreno:	664,80 m ²
Área Construída:	1.757,82 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 08:	Agência Cinelândia (RJ)
Endereço:	Av. 13 de maio, nº 13 - Centro - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno:	602,20 m ²
Área Construída:	1.834,10 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 09:	Agência Bonfim - Campinas (SP)
Endereço:	Av. Governador Pedro de Toledo, 1.099 - Campinas (SP)
Área Terreno:	3.880,00 m ²
Área Construída:	8.170,67 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 10:	Agência Penha França - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Penha de França, 549 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.000,00 m ²
Área Construída:	2.312,10 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 11:	Agência Duque de Caxias (RJ)
Endereço:	Av Presidente Kennedy, 1.461 - Centro - D. de Caxias (RJ)
Área Terreno:	1.750,00 m ²
Área Construída:	3.535,61 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 12:	Agência Campos Elíseos - São Paulo (SP)
Endereço:	Av. Rio Branco, 1.437 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	2.331,00 m ²
Área Construída:	5.991,07 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 13:	Agência Freguesia do ó - São Paulo (SP)
Endereço:	AV. Santa Marina, 2.618 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	900,00 m ²
Área Construída:	2.259,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 14:	Agência Casa Verde - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Baroré, 284 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	2.321,00 m ²
Área Construída:	2.268,37 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 15:	Agência Bauru - São Paulo (SP)

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Endereço: Praça Rui Barbosa, 1-55 - Bauru - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.398,00 m²

Área Construída: 4.252,22 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 16: Agência BB Aldeota - Fortaleza (CE)

Endereço: Avenida Santos Dumont, 2889 - Aldeota - Fortaleza (CE)

Área terreno: 1.700,00 m²

Área Construída: 5.476,78 m²

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

Imóvel 17: Agência BB Manaus (AM)

Endereço: Rua Guilherme Moreira, nº 315 - Manaus (AM)

Área Terreno: 1.084,04 m²

Área Construída: 9.269,63 m²

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

Imóvel 18: Agência Belém Centro (PA)

Endereço: Av. Presidente Vargas, 248 - Centro - Belém (PA)

Área Terreno: 1.458,20 m²

Área Construída: 10.514,51 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 19: Agência Belo Horizonte (MG)

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

Área Terreno: 2.012,00 m²

Área Construída: 18.909,00 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 20: Agência Bento Gonçalves - Passo Fundo (RS)

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

Área Terreno: 506,80 m²

Área Construída: 4.526,26 m²

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

Imóvel 21: Agência BESC Florianópolis (SC)

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

Área Terreno: 478,86 m²

Área Construída: 3.663,99 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 22: Agência Ipiranga - Bom Pastor - São Paulo (SP)

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

Área Terreno: 1.751,00 m²

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Área Construída: 6.745,81 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 23: Agência Carijós (MG)

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

Área Terreno: 664,80 m²

Área Construída: 5.407,00 m²

Características: Imóvel vago

Imóvel 24: Agência Caxias Sul - Caxias Sul (RS)

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

Área Terreno: 2.035,00 m²

Área Construída: 5.778,75 m²

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

Imóvel 25: CSL Belo Horizonte (MG)

Endereço: Rua da Bahia, 2.500 - Bairro Lourdes - B. Horizonte (MG)

Área Terreno: 2.400,00 m²

Área Construída: 14.176,09 m²

Características: Prédio comercial de serviços logísticos

Imóvel 26: Agência Conjunto Nacional (DF)

Endereço: SDN - Conjunto A - Loja C03 - Brasília (DF)

Área Terreno: 5.200,00 m²

Área Construída: 1.609,08 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 27: Agência Vila Carrão - São Paulo (SP)

Endereço: Av. Conselheiro Carrão, 2.411 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.173,00 m²

Área Construída: 2.538,15 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 28: CSL - Brasília (DF)

Endereço: SBS – Setor Bancário Sul, Qd. 1 – Bl. G – Lote 32, Asa Sul - Brasília

Área Terreno: 3.492,00 m²

Área Construída: 11.133,35 m²

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

Imóvel 29: CSL Curitiba (PR)

Endereço: Praça Tiradentes, 410 - Curitiba (PR)

Área Terreno: 2.255,00 m²

Área Construída: 14.619,73 m²

Características: Prédio comercial de serviços logísticos

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 30:	Agência Ana Rosa - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua Domingos de Moraes, 438 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.123,00 m ²
Área Construída:	1.688,50 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 31:	Agência Campinas - Campinas (SP)
Endereço:	Rua Dr. Costa Aguiar, 626 - Campinas - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.251,09 m ²
Área Construída:	5.981,84 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 32:	Agência São José dos Campos (SP)
Endereço:	Rua Dr. Nelson D'Ávila, 149 - São José dos Campos (SP)
Área Terreno:	2.588,00 m ²
Área Construída:	6.501,15 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 33:	Edifício CACEX - São Paulo (SP)
Endereço:	Rua São Bento, 483 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	882,00 m ²
Área Construída:	8.367,60 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 34:	Agência Edifício Sede III (DF)
Endereço:	SBS - Setor Bancário Sul - Qd 1 - Bl G - Lote 32 - BSB (DF)
Área Terreno:	1.344,00 m ²
Área Construída:	46.054,40 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 35:	Agência Niterói - Centro (RJ)
Endereço:	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347 - Centro - Niterói (RJ)
Área Terreno:	553,73 m ²
Área Construída:	4.431,34 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 36:	Agência General Valadão - Aracaju (SE)
Endereço:	Praça General Valadão, 377 - Aracaju (SE)
Área Terreno:	1.110,10 m ²
Área Construída:	6.077,92 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 37:	Agência Jacarepaguá (RJ)

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

Área Terreno: 650,48 m²

Área Construída: 1.300,96 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 38: Agência Praça da Árvore - São Paulo (SP)

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

Área Terreno: 760,00 m²

Área Construída: 2.506,37 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 39: Agência Brooklin Paulista - São Paulo (SP)

Endereço: Rua Joaquim Nabuco, 246 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.000,00 m²

Área Construída: 1.843,34 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 40: Agência Bairro Bom Retiro - São Paulo (SP)

Endereço: Rua Júlio Conceição, 438 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.100,00 m²

Área Construída: 2.962,72 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 41: Agência Nossa Senhora da Lapa - São Paulo (SP)

Endereço: Rua Nossa Senhora da Lapa, 281 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 956,00 m²

Área Construída: 3.878,31 m²

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

Imóvel 42: Agência Santo Amaro Paulista - São Paulo (SP)

Endereço: Rua Paulo Eiró, 471 - Santo Amaro Paulista (SP)

Área Terreno: 695,00 m²

Área Construída: 4.879,82 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 43: Agência Pinheiros - São Paulo (SP)

Endereço: Rua dos Pinheiros, 1.492 - São Paulo (SP)

Área Terreno: 1.624,00 m²

Área Construída: 2.375,04 m²

Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 44: Agência Campos dos Goytacazes (RJ)

Endereço: Praça das Quatro Jornadas, 11 - Campos dos Goytacazes (RJ)

Área Terreno: 1.169,00 m²

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Área Construída:	7.322,74 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 45:	Agência São Caetano do Sul (SP)
Endereço:	Praça Cardeal Arcoverde, 52 - São Caetano do Sul (SP)
Área Terreno:	632,55 m ²
Área Construída:	3.733,00 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 46:	PSO Piracicaba - Piracicaba (SP)
Endereço:	Rua Moraes Barros, 721 - Piracicaba (SP)
Área Terreno:	771,46 m ²
Área Construída:	5.122,37 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 47:	Agência Ribeirão Preto - Ribeirão Preto (SP)
Endereço:	Rua Duque de Caxias, 725 - Ribeirão Preto (SP)
Área Terreno:	901,05 m ²
Área Construída:	3.642,79 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 48:	Agência São José Rio Preto (SP)
Endereço:	Rua Voluntários de São Paulo, 2.975 - São José do Rio Preto (SP)
Área Terreno:	437,70 m ²
Área Construída:	3.042,94 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 49:	Agência S. João - Líbero - São Bento (SP)
Endereço:	Av. São João, 32 - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.424,00 m ²
Área Construída:	29.550,10 m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.
Imóvel 50:	Agência Centro - Sorocaba (SP)
Endereço:	Rua XV de Novembro, 191 - Sorocaba - São Paulo (SP)
Área Terreno:	1.397,60 m ²
Área Construída:	6.614,50 m ²
Características:	Agência bancária em funcionamento
Imóvel 51:	Superintendência de Varejo e Governo (MT)
Endereço:	Rua Felinto Muller, 2.104 - Cuiabá (MT)
Área Terreno:	9.630,00 m ²
Área Construída:	530,00m ²
Características:	Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Imóvel 52: Superintendência de Varejo e Governo (RS)
Endereço: Rua Honório Silveira Dias, 1.830 - Porto Alegre (RS)
Área Terreno: 2.777,94 m²
Área Construída: 4.280,00 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 53: Agência Tamoios (MG)
Endereço: Rua dos Tamoios, 731 - Centro - Belo Horizonte (MG)
Área Terreno: 2.075,00 m²
Área Construída: 14.829,70 m²
Características: Prédio sem finalidade específica com baixo grau de especialização, multiuso.

Imóvel 54: Agência Santana - São Paulo (SP)
Endereço: Rua Voluntários da Pátria, 1.769 - São Paulo (SP)
Área Terreno: 1.233,00 m²
Área Construída: 2.061,96 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 55: Agência Zona Sul - Copacabana (RJ)
Endereço: Av. Nossa Senhora de Copacabana, 594 - Rio de Janeiro (RJ)
Área Terreno: 755,71 m²
Área Construída: 2.062,03 m²
Características: Agência bancária em funcionamento

Imóvel 56: Hortifruti
Endereço: Rua Professor Álvaro Rodrigues, 355 - Botafogo
Área Terreno: 2.963 m²
Área Construída: 2.881,00 m²
Características: Imóvel comercial Hortifruti

Método de determinação do valor justo

Em 30 de junho de 2026 e 2025, os valores justos dos imóveis estão suportados por laudos de avaliação com datas-base de 30 de maio de 2026 e 30 de maio de 2025, respectivamente, elaborados pela Cushman & Wakefield Negócios Imobiliários Ltda., fundada em 1917 e responsável por relevantes projetos que envolveram avaliação de ativos e análise de investimentos em diversos países.

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 30 de junho de 2026 e 2025, para avaliação dos imóveis, utilizou-se o método capitalização da renda através do fluxo de caixa descontado e método comparativo direto de dados de mercado. As datas-base dos laudos é 30 de maio de 2026 e 30 de maio de 2025, respectivamente. O valor dos imóveis foi apurado conforme descrito abaixo:

- Valor para locação: metro quadrado de locação para cada imóvel, admitindo-se parâmetros pesquisados em cada local e uma expectativa de evolução de aluguel (IPCA). Aplicação de um deflator que ajusta a perda pela inflação em função do reajuste não ser feito em periodicidade inferior a 12 meses.
- Taxa de desconto: entre 9,00% e 9,75% ao ano (entre 9,00% e 10,00% ao ano em 2025).

A Administradora aprovou em Reunião do Comitê Interno do Fundo os laudos de avaliação de forma a refletir os valores justos das propriedades para investimento em 30 de junho de 2026 e 30 de junho de 2025.

Movimentação das Propriedades para Investimento

	Saldo contábil
Posição em 30 de junho de 2024	1.508.981
Venda de propriedade para investimento	(42.847)
Ajuste a valor justo	79.237
Posição em 30 de junho de 2025	1.545.371
Compra de propriedade para investimento	25.000
Venda de propriedade para investimento	(70.231)
Ajuste a valor justo	(43.190)
Posição em 30 de junho de 2026	1.456.950

Demais informações dos empreendimentos

As propriedades para investimento, encontram-se seguradas para prédio e conteúdo, pela AXA Seguros, S.A., que renovou a apólice, com valor em risco contratado cobrindo riscos diversos (incêndio, aluguel de imóveis, danos elétricos, despesas de contenção de sinistros e outros) no total de R\$ 1.933.059 (R\$ 2.048.471 em 2025).

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

6 Receitas com aluguéis

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026, o total de receitas com aluguéis compreende o montante de R\$ 191.669 (R\$ 190.851 em 2025), e está apresentado na demonstração de resultado do exercício em “Propriedades para Investimento - Receitas de aluguéis”.

Em 30 de junho de 2026, a Classe possui aluguéis a receber no montante de R\$ 16.038 (R\$ 15.903 em 30 de junho de 2025).

7 Demonstrativo do valor justo

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

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

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

Ativos	30/06/2026			
Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Cotas de fundo de investimento imobiliário	-	36.471	-	36.471

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cotas de fundo de investimento de renda fixa	39.751		39.751
Certificados de recebíveis imobiliários	- 4.084	-	4.084
Propriedades para investimento	- -	1.456.950	1.456.950
Total do ativo	- 80.306	1.456.950	1.537.256

Ativos

30/06/2025

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

8 Despesas com manutenção e conservação

No exercício findo em 30 de junho de 2026, a despesa com manutenção e conservação com os imóveis, foi de R\$ 31.768 (R\$ 43.739 em 2025), registrada na conta "Propriedade para investimento - Despesas com manutenção e conservação", na demonstração do resultado dos exercícios.

9 Gerenciamento de riscos

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

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

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

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

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

10 Remuneração da administração

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

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

No exercício findo em 30 de junho de 2026 as taxas de administração e gestão totalizaram R\$ 4.199. No exercício findo em 30 de junho de 2025 as taxas de administração e gestão totalizaram R\$ 3.328, sendo representada por R\$ 75 de administração, R\$ 2.594 de gestão, R\$ 12 de serviços de escrituração de cotas e R\$ 647 de controladoria, registradas nas contas “Despesa de taxa de administração” e “Despesa de serviços contratados pelo Fundo”, na demonstração do resultado do exercício.

A Classe não possui taxa de ingresso, saída ou performance.

11 Patrimônio líquido

(a) Cotas integralizadas

Em 30 de junho de 2026, o patrimônio líquido é composto por 15.919.690 cotas totalizando o patrimônio de R\$ 1.600.434 (em 30 de junho de 2025, o patrimônio líquido era composto por 15.919.690 cotas totalizando o patrimônio de R\$ 1.656.481).

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve integralização de cotas.

(b) Emissão de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve emissão de novas cotas.

(c) Amortização de cotas

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

Durante os exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, não houve amortização de cotas.

(d) Reserva de contingência

Para arcar com as despesas extraordinárias dos imóveis integrantes do patrimônio da Classe, a Administradora formará reserva de contingência, por meio da retenção de até 2% (dois por cento) dos recursos que serão distribuídos a título de rendimentos aos Cotistas ou de parcela de seu Patrimônio

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

Líquido, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

Em 30 de junho de 2026 e 2025, a reserva de contingência totaliza R\$ 15.580.

12 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 TVRI11.

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 30 de junho de 2026 e 2025 encontra-se abaixo:

Data (*)	Cotação (R\$)	Data (*)	Cotação (R\$)
31/07/2025	92,14	31/07/2024	102,96
29/08/2025	92,80	30/08/2024	103,57
30/09/2025	94,43	30/09/2024	99,98
31/10/2025	93,34	31/10/2024	94,86
28/11/2025	95,75	29/11/2024	90,00
31/12/2025	100,48	31/12/2024	87,20
30/01/2026	103,93	31/01/2025	84,45
27/02/2026	101,00	28/02/2025	87,50
31/03/2026	100,16	31/03/2025	90,46
30/04/2026	97,55	30/04/2025	89,48
29/05/2026	92,92	30/05/2025	92,44
30/06/2026	92,10	30/06/2025	94,18

(*) Último dia útil de cada mês.

13 Política de distribuição dos resultados

Os rendimentos apropriados pela Classe no exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025, levam em consideração a base de cálculo descrita no Ofício SNC/SIN da CVM nº 01/2014, ajustada pelas adições/exclusões realizadas pela administradora tendo em vista as obrigações incorridas e a incorrer pela Classe. A Classe deve distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados líquidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanços semestrais encerrados em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

	2026	2025
Lucro líquido dos exercícios	144.541	235.535
Ajuste ao valor justo	43.190	(79.237)
Variação na realização com CRI	(470)	1.195
Resultado com cotas de fundos de investimento	(8.915)	(6.852)
Lucro base caixa – art. 1, p.u., da lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	178.346	150.641
Rendimentos destinados no exercício /períodos	200.588	191.992
Rendimentos (a distribuir)	18.130	17.598
Rendimentos de exercícios anteriores pagos no exercício corrente	(17.598)	(16.619)
Total dos rendimentos pagos no exercício /períodos	200.056	191.013
% do resultado do exercício /períodos distribuído (considerando a base de cálculo apurada nos termos da lei 8.668/93)	112,17	127,45%

No exercício findo em 30 de junho de 2026, houve distribuição de resultados no montante de R\$ 200.588 (R\$ 191.992 no exercício findo em 30 junho de 2025).

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

Exercícios findos em	Rendimentos destinados no exercício	Média ponderada de cotas integralizadas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (em R\$)
30/06/2026	200.555	15.919.690	11,85
30/06/2025	191.992	15.919.690	12,06

14 Transações com partes relacionadas

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

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025
Em milhares de reais, exceto quando especificado

São consideradas partes relacionadas à Classe:

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

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

a) Ativo com parte relacionada

Operação	Saldo	Instituição	Relacionamento
Conta corrente	2	Banco Bradesco S.A.	Administradora

b) Despesas com partes relacionadas

Descrição	Saldo	Instituição	Relacionamento
Taxa de custódia	758	Banco Bradesco S.A.	Administradora
Taxa de administração	758	BEM - DTVM Ltda.	Administradora
Taxa de gestão	2.683	Tivio Capital DTVM S.A	Gestor

15 Rentabilidade

As rentabilidades da Classe nos últimos exercícios foram as seguintes:

Exercícios	Valor da cota	Rentabilidade - %
Exercício findo em 30 de junho de 2026	100,5317	9,02% (*)
Exercício findo em 30 de junho de 2025	104,0523	15,49% (*)

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

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

16 Despesas e encargos da Classe

Encargos Debitados à Classe	30/06/2026	% PL Médio	30/06/2025	% PL Médio
PL Médio		1.665.684		1.622.834
Despesas com condomínio	-	-	60	-
Despesas com manutenção e conservação	31.768	1,91%	43.739	2,70%
Taxa de administração	4.199	0,25%	75	-
	42			

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Serviços contratados pelo Fundo	-	-	3.253	0,20%
Auditoria e Custódia	394	0,02%	1.087	0,07%
Despesas tributárias	3.024	0,18%	2.435	0,15%
Taxa de fiscalização CVM	57	-	57	-
Serviços técnicos especializados (*)	2.032	0,12%	2.934	0,18%
Outras despesas	9	-	298	0,02%

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

17 Tributação

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelo Fundo, conforme legislação em vigor, são isentos do IOF e do Imposto de Renda na fonte exceto daqueles oriundos de aplicações financeiras de renda fixa ou renda variável, que são sujeitos a Imposto de Renda na fonte e são parcialmente compensáveis quando da distribuição de rendimentos aos cotistas, que estão sujeitos à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte - IRRF à alíquota de 20% (vinte por cento).

18 Contrato de prestação de serviço de auditoria

A Administradora, no exercício, não observou a contratação de serviços prestados pela PricewaterhouseCoopers Auditores Independentes Ltda., relacionados a 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, quais sejam o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os interesses deste.

19 Demandas judiciais

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

20 Divulgação de informações

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

21 Contrato de prestação de serviços

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

22 Alteração estatutária

O Instrumento Particular de Consulta Formal realizado em 15 de maio de 2026 deliberou a realização de nova emissão de cotas do Fundo, a ser realizada no Brasil, destinada a investidores profissionais. As

Tivio Renda Imobiliária Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada

Administração: BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

Gestão: Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.

Notas explicativas às demonstrações contábeis nos exercícios findos em 30 de junho de 2026 e 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

novas cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e, posteriormente, para negociação no mercado secundário de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), permanecendo bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta, mediante a divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão dos procedimentos operacionais necessários perante a B3 para o início da negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal. A oferta compreende a emissão de novas cotas no montante de até R\$ 500.000 (quinhentos milhões de reais) (“Montante da Oferta”), admitida a distribuição parcial, desde que seja integralmente atingido o montante mínimo de subscrição e integralização correspondente a R\$40.000 (quarenta milhões de reais) (“Montante Mínimo da Oferta”), condição necessária para a implementação da política de investimento do Fundo, sendo possível o encerramento antecipado da Oferta e o cancelamento do saldo de novas cotas não colocado, nos termos da regulamentação aplicável e a exclusivo critério do coordenador líder. A quantidade de novas cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de um lote adicional, nos termos do artigo 50, Parágrafo único, da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 100% (cem por cento) das novas cotas inicialmente ofertadas (“Lote Adicional”), o qual, caso emitido, estará sujeito às mesmas condições de subscrição e integralização aplicáveis às Novas Cotas inicialmente ofertadas.

23 Informações adicionais

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

Diretor responsável:
Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira