TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 14.410.722/0001-29

TVRI11

FATO RELEVANTE – RENOVAÇÃO ANTECIPADA DE CONTRATOS DE LOCAÇÃO

A **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.066.670/0001-00, na qualidade de instituição administradora ("Administradora") do **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 14.410.722/0001-29 ("Fundo"), e a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 03.384.738/0001-98, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), em cumprimento ao disposto na Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada, e em seu Anexo Normativo III, vêm, por meio do presente, comunicar aos cotistas do Fundo e ao mercado em geral que, nesta data, o Fundo celebrou com o Banco do Brasil S.A. ("Banco do Brasil" ou "Locatário") os instrumentos de renovação antecipada de 23 (vinte e três) contratos de locação ("Contratos Renovados"), nos termos e condições a seguir descritos.

Os Contratos Renovados, cujo vencimento estava originalmente previsto para novembro de 2027, respondem, em conjunto, por aproximadamente 51,0% (cinquenta e um por cento) da receita imobiliária vigente do Fundo e abrangem 23 (vinte e três) imóveis que totalizam 129.596 m² (cento e vinte e nove mil, quinhentos e noventa e seis metros quadrados) de área bruta locável ("ABL").

Por força da renovação, a vigência dos Contratos Renovados foi estendida por 120 (cento e vinte) meses, compreendendo o período de novembro de 2026 a outubro de 2036.

Do volume renovado, 40,3% (quarenta inteiros e três décimos por cento) passa a ser regido sob a modalidade atípica, o que contribui para a maior previsibilidade dos fluxos de receita do Fundo.

As novas condições foram negociadas em bases de mercado e contemplam desconto médio de 9,9% (nove inteiros e nove décimos por cento) sobre os valores de aluguel dos Contratos Renovados, o que corresponde a uma redução estimada de 5,4% (cinco inteiros e quatro décimos por cento) na receita total do Fundo.

Os imóveis objeto dos Contratos Renovados encontram-se relacionados na tabela abaixo:

bradesco bem dtvm

Imóvel	Endereço	Cidade – UF	ABL (m²)	Tipicidade	Vigência Anterior	Nova Vigência
Ed. Sede III	Qd. 1, Bl. G, Lt. 32	Brasília – DF	31.702	**Atípico**	nov/27	**out/36**
CSL São Paulo	Av. S. João, 32 / R. Líbero Badaró, 568 / R. S. Bento, 465	São Paulo – SP	23.334	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Asa Norte 504	SEPN Quadra 504, Bl. B, Edifício Virgo	Brasília – DF	4.594	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Santo Amaro Paulista	R. Paulo Eiró, 471 / Praça Floriano Peixoto, 254	São Paulo – SP	4.652	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Aldeota	Av. Santos Dumont, 2889	Fortaleza – CE	3.306	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Campos Goytacazes	Pça. das 4 Jornadas, 11	Campos dos Goytacazes – RJ	5.241	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. General Valadão	Pça. General Valadão, 377	Aracaju – SE	4.541	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Afonso Pena	Av. Afonso Pena, 2202	Campo Grande – MS	5.928	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Niterói	Av. Ernani Amaral Peixoto, 347	Niterói – RJ	4.431	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Nossa Senhora Lapa	R. Nossa Senhora da Lapa, 281	São Paulo – SP	2.397	Típico	nov/27	**out/36**
Super Var e Gov RS	R. Honório Silveira Dias, 1830	Porto Alegre – RS	3.797	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Praça da Árvore	Av. Jabaquara, 424	São Paulo – SP	1.506	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Araçatuba	Pça. Rui Barbosa, 322	Araçatuba – SP	4.876	Típico	nov/27	**out/36**

Ag. Santana	R. Voluntários da Pátria, 1769	São Paulo – SP	1.785	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Penha França	Av. Penha de França, 549	São Paulo – SP	1.534	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Vila Carrão	Av. Conselheiro Carrão, 2411	São Paulo – SP	2.483	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. São Caetano do Sul	Pça. Cardeal Arcoverde, 52	São Caetano do Sul – SP	3.733	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Passo Fundo	R. Bento Gonçalves, 516	Passo Fundo – RS	3.886	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Asa Sul 507	Av. W-3, Q. 7, Lt. 7, 8 e 9	Brasília – DF	1.758	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Freguesia do Ó	Av. Santa Marina, 2618	São Paulo – SP	2.259	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Ribeirão Preto	R. Duque de Caxias, 725	Ribeirão Preto – SP	3.251	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Ipiranga	R. Bom Pastor, 153/169	São Paulo – SP	6.540	Típico	nov/27	**out/36**
Ag. Zona Sul	Av. N. Sra. Copacabana, 594	Rio de Janeiro – RJ	2.062	Típico	nov/27	**out/36**
Total			**129.596**			

Considerado o portfólio consolidado do Fundo, estima-se que a renovação produza os seguintes efeitos: (i) o prazo médio ponderado remanescente dos contratos de locação ("WAULT") passará de 2,98 (dois inteiros e noventa e oito centésimos) anos para 8,18 (oito inteiros e dezoito centésimos) anos, o que representa um acréscimo de 5,20 (cinco inteiros e vinte centésimos) anos; (ii) a parcela da receita com vencimento em 2027 será reduzida de 75,8% (setenta e cinco inteiros e oito décimos por cento) para 17,2% (dezessete inteiros e dois décimos por cento); (iii) a parcela da receita com vencimento a partir de 2036 passará de 19,0% (dezenove por cento) para 77,0% (setenta e sete por cento); e (iv) a participação dos contratos atípicos na receita do Fundo passará de 6,3% (seis inteiros e três décimos por cento) para 29,8% (vinte e nove inteiros e oito décimos por cento).

Com a presente operação, aproximadamente 79,8% (setenta e nove inteiros e oito décimos por cento) da receita do Fundo passa a decorrer de contratos originados ou renegociados no âmbito da gestão ativa do portfólio, iniciada em agosto de 2023.

Ressalta-se que os imóveis locados ao Banco do Brasil representam aproximadamente 82,6% (oitenta e dois inteiros e seis décimos por cento) da receita do Fundo, de modo que o desempenho do Fundo permanece substancialmente vinculado ao cumprimento, pelo Locatário, das obrigações assumidas nos respectivos contratos de locação.

Os indicadores do portfólio e os efeitos sobre a receita apresentados neste Fato Relevante constituem estimativas, elaboradas com base nas informações disponíveis nesta data, e estão sujeitos a ajustes. Tais informações não constituem, nem devem ser interpretadas, sob qualquer hipótese, como promessa ou garantia de rentabilidade futura, tampouco como recomendação de investimento. A rentabilidade passada não representa garantia de rentabilidade futura.

Informações complementares sobre a operação constam do material de apoio elaborado pela Gestora, disponível para consulta no seguinte endereço eletrônico:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=1387949&cvm=true

A Administradora e a Gestora permanecem à disposição dos cotistas e do mercado em geral para prestar quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

São Paulo, 17 de novembro de 2026.

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Gestora