

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

(anteriormente denominado Votorantim Securities Master Fundo de Investimento Imobiliário)

CNPJ nº 17.870.926/0001-30

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

**Demonstrações contábeis em
31 de dezembro de 2024**

Conteúdo

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



KPMG Auditores Independentes Ltda.
Rua Arquiteto Olavo Redig de Campos, 105, 12º andar - Torre A
04711-904 - São Paulo/SP - Brasil
Caixa Postal 79518 - CEP 04707-970 - São Paulo/SP - Brasil
Telefone +55 (11) 3940-1500
kpmg.com.br

Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

Aos Cotistas e à Administração do

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário
Osasco – SP

Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis do Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Votorantim Securities Master Fundo de investimento Imobiliário) (“Fundo”) (Administrado pela BEM - Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.), que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2024 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, 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 31 de dezembro de 2024, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

Base para opinião

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

Principais assuntos de auditoria

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

Existência e valorização de Certificados de Recebíveis Imobiliários (Nota explicativa nº 5)

Principal assunto de auditoria	Como nossa auditoria conduziu esse assunto
Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possuía 68,72% de seu patrimônio líquido representado por Certificados de Recebíveis Imobiliários (“CRIs”) mensurados ao valor justo, para os quais há indexadores/parâmetros observáveis no mercado, registrados e custodiados em órgão regulamentado de liquidação de custódia (B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão). Devido ao fato desses ativos serem os principais elementos que influenciam o Patrimônio Líquido e o reconhecimento de resultado no Fundo, no contexto das demonstrações financeiras como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria.	Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a: • Teste de existência por meio de conciliação das posições mantidas pelo Fundo com as informações fornecidas pelo custodiante; • Com o auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, avaliamos a razoabilidade e a consistência dos dados e premissas utilizados na preparação do cálculo a valor justo dos CRIs; • Com auxílio de nossos especialistas em instrumentos financeiros, recalculamos o valor justo dos CRIs com base em preços e indexadores observáveis no mercado e demais premissas disponibilizadas pela Administradora; e • Avaliação das divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis do Fundo.

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para a mensuração do valor justo dos Certificados de Recebíveis Imobiliários no tocante à existência e mensuração, assim como suas divulgações, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto, referentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2024.

Outros assuntos - Auditoria dos valores correspondentes ao exercício anterior

Os valores correspondentes ao exercício findo em 31 de dezembro de 2023, apresentados para fins de comparação, foram anteriormente auditados por outros auditores independentes, que emitiram relatório de auditoria, sem modificação de opinião, em 1º de abril de 2024, respectivamente.

Responsabilidade da administração do Fundo pelas demonstrações contábeis

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

Na elaboração das demonstrações contábeis, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações contábeis, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

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

São Paulo, 31 de março de 2025

KPMG Auditores Independentes Ltda.
CRC 2SP-027685/O-0 F SP


Bruno Akamine Silva

Contador CRC SP 295100/O-0

Balanco patrimonial
Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023
Em milhares de reais

Ativo	Nota	31 de dezembro de 2024	% sobre PL	31 de dezembro de 2023	% sobre PL
Circulante		24.873	32,47	2.888	3,71
Caixa e equivalentes de caixa		1	-	-	-
Disponibilidades	4	1	-	-	-
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		13.638	17,80	2.884	3,70
Cotas de Fundos de Investimento de Renda Fixa	5	13.638	17,80	2.884	3,70
Ativos financeiros de natureza imobiliária		11.234	14,67	-	-
Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	6 (b)	11.234	14,67	-	-
Valores a receber		-	-	4	0,01
Outras rendas a receber		-	-	4	0,01
Não Circulante		52.640	68,72	76.030	97,46
Ativos financeiros de natureza imobiliária		52.640	68,72	76.030	97,46
Certificados de Recebíveis Imobiliários	6 (a)	52.640	68,72	76.030	97,46
Total do ativo		77.513	101,19	78.918	101,17
Passivo	Nota	31 de dezembro de 2024	% sobre PL	31 de dezembro de 2023	% sobre PL
Circulante		917	1,20	905	1,17
Valores a Pagar - Taxa de administração		61	0,08	62	0,08
Valores a Pagar - Taxa de Auditoria e custódia		67	0,09	52	0,07
Outros		2	-	4	0,01
Rendimentos a Distribuir	12	787	1,03	787	1,01
Patrimônio líquido	9	76.596	99,99	78.013	100,00
Cotas integralizadas		81.152	105,95	81.152	104,02
Lucros acumulados		38.277	49,97	31.780	40,74
Distribuição de resultados		(42.833)	(55,92)	(34.919)	(44,76)
Total do passivo e patrimônio líquido		77.513	101,19	78.918	101,17

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstrações do resultado

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

Composição do resultado dos exercícios	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Ativos financeiros de natureza imobiliária		
Rendas de Certificados de Recebíveis Imobiliários	14.638	12.422
Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(2.329)	(1.591)
Resultado na negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários	(5.692)	-
Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários	91	-
Rendimentos de fundos imobiliários	94	-
Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária	6.802	10.831
Outros ativos financeiros	686	339
Rendas de cotas de fundos de investimento	686	339
Outras Receitas/Despesas	(991)	(881)
Despesa de taxa de administração	(771)	(769)
Despesa de taxa de auditoria e custódia	(154)	(58)
Despesa de taxa de fiscalização CVM	(17)	(17)
Despesas administrativas	(49)	(37)
Lucro líquido dos exercícios	6.497	10.289
Quantidade de cotas integralizadas	827.913	827.913
Lucro/(prejuízo) por cota integralizada - R\$	7,85	12,43
Valor patrimonial da cota integralizada	92,516751	94,228964

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração das mutações do patrimônio líquido

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	Nota	Cotas subscritas e integralizadas	Lucros/(prejuízos) acumulados	Distribuição de rendimentos	Total
Em 31 de dezembro de 2022		81.152	21.491	(25.406)	77.237
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	10.289	-	10.289
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(9.513)	(9.513)
Em 31 de dezembro de 2023		81.152	31.780	(34.919)	78.013
Lucro/(Prejuízo) líquido do exercício		-	6.497	-	6.497
Distribuição de rendimentos	12	-	-	(7.914)	(7.914)
Em 31 de dezembro de 2024		81.152	38.277	(42.833)	76.596

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa
Método direto
Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais

	31 de dezembro de 2024	31 de dezembro de 2023
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Aquisição/Resgate de Certificados de Recebíveis Imobiliários	830	(6.382)
Venda de título de Certificados de Recebíveis Imobiliários	8.418	-
Recebimento de juros/amortização de Certificados de Recebíveis Imobiliários	20.758	16.945
Aquisição de cotas de fundos imobiliários	(11.143)	-
Recebimento de rendimentos de fundos imobiliários	94	-
Aplicação em cotas de fundos de investimento	(32.436)	(40)
Resgate em cotas de fundos de investimento	22.368	-
Pagamento de taxa de administração	(772)	(775)
Pagamento de taxa de auditoria e custódia	(140)	(52)
Pagamento de despesa de serviços técnicos especializados	(12)	-
Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM	(13)	(13)
Demais pagamentos operacionais	(37)	(38)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	7.915	9.645
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(7.914)	(9.645)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	(7.914)	(9.645)
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	1	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Início dos Exercícios	-	-
Caixa e Equivalentes de Caixa no Final dos Exercícios	-	-

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

1 Contexto operacional

O Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário (anteriormente denominado Votorantim Securities Master Fundo de investimento Imobiliário - FII) ("Fundo"), administrado pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 13 de julho de 2018 constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo indeterminado de duração, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 571 de 25 de outubro de 2015 que alterou a Instrução CVM nº 472.

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

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

Os principais riscos associados ao Fundo estão detalhados na Nota Explicativa nº 8.

Os investimentos do Fundo não são garantidos pelo Administrador, Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos ("FGC").

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

2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis

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

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

As demonstrações contábeis em 31 de dezembro de 2024 foram aprovadas pela Administradora do Fundo em 31 de março de 2025.

3 Principais práticas contábeis

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

a) Moeda funcional

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

b) Reconhecimento de receitas e despesas

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

c) Caixa e equivalentes de caixa

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

d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes

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

e) Ativos financeiros

(i) Ativos de natureza não imobiliária

- **Cotas de fundos de investimento**

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

(ii) Ativos de natureza imobiliária

- **Certificados de Recebíveis Imobiliários**

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

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

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

f) Valores a receber

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

g) Valores a pagar

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

h) Lucro/(prejuízo) por cota

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

4 Caixa e equivalentes de caixa

Em 31 de dezembro de 2024 a conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 1 (não havia em 31 de dezembro de 2023).

5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Cotas de Fundos de Investimento

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui investimento em cotas BEM Fundo de Investimento Renda Fixa Simples TPF ("fundo investido") no valor de R\$ 13.638 (R\$ 2.884 em 31 de dezembro de 2023).

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

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

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis do fundo investido, referente ao exercício social findo em 31 de julho de 2024, datado de 16 de outubro de 2024, foi emitido sem modificação de opinião.

6 Ativos financeiros de natureza imobiliária

a) Certificados de Recebíveis Imobiliários

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) integrantes da carteira e suas respectivas faixas de vencimento estão assim classificados:

31/12/2024					
Títulos para negociação	Custo	Valor de mercado	Diferencial	Vencimento	Remuneração
Certificados de recebíveis imobiliários:					
True Securitizadora S.A. (1)	4.907	4.807	(100)	14/09/2025	IPCA + 7,00% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (2)	742	734	(8)	25/05/2026	100% CDI ao ano
Virgo Companhia de Securitização (3)	2.527	2.707	180	15/02/2027	IPCA + 7,74% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (4)	5.954	5.077	(877)	15/07/2027	IPCA + 6,35% ao ano
True Securitizadora (5)	6.279	5.789	(490)	17/04/2028	IPCA + 4,84% ao ano
True Securitizadora (6)	3.223	3.043	(180)	26/06/2028	100% CDI ao ano
True Securitizadora (7)	5.208	5.076	(132)	26/12/2029	IPCA + 5,30% ao ano
Virgo Companhia de Securitização (8)	4.532	3.962	(570)	24/11/2032	IPCA + 11,00% ao ano
Canal Companhia de Securitização (9)	1.636	1.464	(172)	28/07/2033	IPCA + 9,00% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (10)	3.410	4.236	826	24/10/2034	IPCA + 8,50% ao ano
Habitasec Securitizadora S.A (11)	5.282	4.707	(575)	19/12/2034	IPCA + 8,72% ao ano
Leverage Companhia Securitizadora (12)	4.659	4.638	(21)	22/07/2037	IPCA + 10,00% ao ano
Brazilian Securities Companhia de Securitização (13)	3.246	3.274	28	15/12/2037	IGPM + 10,00% ao ano

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Bari Securitizadora S.A. (14)	3.364	3.126	(238)	25/05/2043	IPCA +7,75% ao ano
Total dos títulos para negociação:	54.969	52.640	(2.329)		

As principais características dos CRIs são apresentadas resumidamente abaixo:

(1) True Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 454ª e 455ª/1ª
- (iii) **Data de emissão:** 14/09/2021;
- (iv) **Data de vencimento:** 14/09/2025;
- (v) **Quantidade:** 7.000;
- (vi) **Devedora:** RK14 SPE Empreendimentos e Participações Ltda.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs contarão com (i) Aval; (ii) Alienação Fiduciária de Imóveis; (iii) Alienações Fiduciárias de Participações, (iv) Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios; e (v) Fundos.;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs terão prazo de 4 (quatro) anos, a contar da data de emissão até a data de vencimentos, ressalvadas as hipóteses de resgate e vencimento antecipado, nos termos previstos no Termo de Securitização;
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à 7,00% ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

(2) Virgo Companhia de Securitização

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 1ª e 2ª/23ª
- (iii) **Data de emissão:** 06/06/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 25/05/2026;
- (v) **Quantidade:** 4.000;
- (vi) **Devedora:** Vitacon Participações S.A.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) pela Cessão Fiduciária, (iii) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, e (iv) por garantia fidejussória outorgada pelo Fiador na Escritura de Emissão;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de 4 (quatro) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 25 de maio de 2026, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis.

(3) Virgo Companhia de Securitização

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 4ª / 441ª
- (iii) **Data de emissão:** 04/03/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 15/02/2027;
- (v) **Quantidade:** 4.020;

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (vi) **Devedora:** Durli Agropecuária S.A.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária de Quotas, (ii) pela Cessão Fiduciária, (iii) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, e (iv) por garantia fidejussória outorgada pelo Fiador na Escritura de Emissão;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/02/2027, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 7,74% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(4) Virgo Companhia de Securitização.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Virgo Companhia de Securitização.;
- (ii) **Série/Emissão:** 241º /4º
- (iii) **Data de emissão:** 27/07/2021;
- (iv) **Data de vencimento:** 15/07/2027;
- (v) **Quantidade:** 4.500;
- (vi) **Devedora:** CONX Empreendimentos Imobiliários Ltda;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) Aval; e (ii) pela Alienação Fiduciária;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 6 (seis) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/07/2027, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 6,35% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(5) True Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** True Securitizadora S.A.;
- (ii) **Série/Emissão:** 371º /1º
- (iii) **Data de emissão:** 26/04/2021;
- (iv) **Data de vencimento:** 17/04/2028;
- (v) **Quantidade:** 5.000;
- (vi) **Devedora:** Direcional Engenharia S.A.;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 7 (sete) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/04/2028, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório,

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 4,84% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(6) True Securitizadora S.A.

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

(ii) **Série/Emissão:** Única/167º

(iii) **Data de emissão:** 26/06/2023;

(iv) **Data de vencimento:** 26/06/2028;

(v) **Quantidade:** 3.000;

(vi) **Devedora:** LOG Commercial Properties e Participações S.A.;

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

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

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 5 (cinco) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 26/06/2028, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes a 100% do CDI ao ano, com base de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis.

(7) True Securitizadora S.A.

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

(ii) **Série/Emissão:** 345º/1º

(iii) **Data de emissão:** 23/12/2020;

(iv) **Data de vencimento:** 26/12/2029;

(v) **Quantidade:** 6.460.330;

(vi) **Devedora:** Companhia Brasileira de Distribuição S.A.;

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

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

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 9 (nove) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 26/12/2029, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

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

(8) Virgo Companhia de Securitização.

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (ii) **Série/Emissão:** Única/70º
- (iii) **Data de emissão:** 06/12/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 24/11/2032;
- (v) **Quantidade:** 4.200;
- (vi) **Devedora:** KWP GD Rio 2 SPE Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 24/11/2032, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 11,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(9) Canal Companhia de Securitização

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Canal Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 1º e 2º/50º
- (iii) **Data de emissão:** 09/08/2023;
- (iv) **Data de vencimento:** 28/07/2033;
- (v) **Quantidade:** 1.515;
- (vi) **Devedora:** Brasol Sistemas de Energia Solar 7 Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 10 (dez) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 28/07/2033, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 9,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(10) Habitasec Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Habitasec Securitizadora S.A;
- (ii) **Série/Emissão:** 1º e 2º/6º
- (iii) **Data de emissão:** 17/10/2022;
- (iv) **Data de vencimento:** 24/10/2034;
- (v) **Quantidade:** 4.353;
- (vi) **Devedora:** Indústria Cerâmica Fragnani Ltda;
- (vii) **Garantias:** Não serão constituídas garantias específicas;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 12 (doze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 24/10/2034, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

(x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 8,50% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(11) Habitasec Securitizadora S.A.

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

(ii) **Série/Emissão:** 1ª e 2ª/17ª

(iii) **Data de emissão:** 22/12/2022;

(iv) **Data de vencimento:** 19/12/2034;

(v) **Quantidade:** 4.568;

(vi) **Devedora:** Indústria Cerâmica Fragnani Ltda;

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

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

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 12 (doze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 19/12/2034, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

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

(12) Leverage Companhia Securitizadora

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

(ii) **Série/Emissão:** Única/4ª

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

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

(v) **Quantidade:** 5.000;

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

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

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

(ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 13 (treze) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 22/07/2037, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e

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

(13) Brazilian Securities Companhia de Securitização

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Brazilian Securities Companhia de Securitização;
- (ii) **Série/Emissão:** 378º/1º
- (iii) **Data de emissão:** 27/01/2017;
- (iv) **Data de vencimento:** 15/12/2037;
- (v) **Quantidade:** 215;
- (vi) **Devedora:** Química Amparo Ltda.;
- (vii) **Garantias:** Coobrigação e Fiança;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 20 (vinte) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 15/12/2037, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRIs incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IGPM-M/FGV + 10,00% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRIs imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(14) Bari Securitizadora S.A.

- (i) **Securitizadora ou Emissora:** Bari Securitizadora S.A. ;
- (ii) **Série/Emissão:** 2º/18º
- (iii) **Data de emissão:** 25/07/2023;
- (iv) **Data de vencimento:** 25/05/2043;
- (v) **Quantidade:** 3.362;
- (vi) **Devedora:** Mateus Supermercados S.A.;
- (vii) **Garantias:** Os CRIs não contarão com garantias reais. Os Créditos Imobiliários serão garantidos (i) pela Alienação Fiduciária dos Imóveis, (ii) Fiança, (iii) seguro patrimonial, e (iv) fundo de despesas, (v) fundo de complemento, e (vi) cessão fiduciária de sobejo;
- (viii) **Agência de Classificação de risco:** Os CRIs não serão objeto de classificação de risco;
- (ix) **Prazo:** Os CRIs tem prazo de vigência de até 20 (vinte) anos, a contar da data de emissão, com vencimento final em 25/05/2043, ressalvadas as hipóteses de amortização extraordinária, resgate antecipado obrigatório, vencimento antecipado, recompra antecipada obrigatória e direito de exigir o resgate previsto no termo de Securitização; e
- (x) **Juros remuneratórios:** Sobre o saldo devedor do Valor Nominal Unitário dos CRI incidirão juros remuneratórios correspondentes à variação acumulada do IPCA + 7,75% ao ano, calculados de forma exponencial e cumulativa pro rata temporis por dias úteis decorridos, desde a Data de Integralização ou a data de pagamento de Remuneração dos CRI imediatamente anterior, conforme o caso, até a data do efetivo pagamento.

(15) Brazilian Securities Companhia de Securitização

Em 21 de outubro de 2024 ocorreu a venda do CRIs da companhia Brazilian Securities Companhia de Securitização referente a primeira emissão da série 380º pelo valor de R\$ 7.309, gerando um resultado de R\$ 186, registrado na Demonstração do Resultado na rubrica “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

(16) Gaia Securitizadora S.A.

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Em 6 de novembro de 2024 ocorreu a venda do CRIs da companhia Gaia Securitizadora S.A referente a quarta emissão das series 7º e 8º, pelo valor de R\$ 1.109, gerando um resultado de R\$ (7), registrado na Demonstração do Resultado na rubrica “Resultado nas negociações de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

Exercício findo em 31 de dezembro de 2023

Cód. ISIN	Valor de Mercado em 31/12/2023	Indexador	Taxa/ Spread (a.a)	Data de Emissão	Data de Vencimento	Série	Emissão	Rating	Emissora	Tipo de Lastro	Principais Garantias
18F0879293	4.962	CDI +	1,20%	28/06/2018	12/07/2027	108ª	4ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel não residencial para o segmento logístico	Alienação Fiduciária de Imóvel; Fiança e endosso da Apólice de Seguro
10G0033154	2.483	IGP-DI +	7,95%	10/07/2010	10/05/2025	7ª e 8ª	4ª	Não Tem	Gaia Securitizadora	CCI relacionado a aluguel de shopping/	Alienação fiduciária de imóvel, cessão fiduciária de recebíveis; fundo de reserva
16L0089814	7.173	CDI +	2,00%	09/12/2016	28/11/2031	380ª	1ª	Não Tem	Brazilian	CCI relacionado a aluguel comercial/lajes corporativas	Alienação fiduciária; Cessão fiduciária de CRI, penhor, coobrigação, regime fiduciário
20I0668028	232	CDI +	6,00%	16/09/2020	17/09/2024	275ª	1ª	Não tem	RB Capital	CCI relacionada a diversos projetos imobiliários da Gafisa	Alienação Fiduciária de ações, Fundo de Obra, Fiança, Cessão Fiduciária de recebíveis, Hipoteca
17A0060699	3.355	IGPM +	10,00%	27/01/2017	15/12/2037	378ª	1ª	Não Tem	Brazilian Securities	CCI - Co-obrigação da Brascan Imobiliária S/A de recomprar os créditos	Coobrigação e fiança
21D0737500	5.627	IPCA +	4,84%	14/04/2021	13/04/2028	371ª	1ª	Não tem	True Securitizadora	CCI cujo lastro se constitui pelo crédito	Clean
21G06882080	5.252	IPCA +	6,35%	27/07/2021	15/07/2027	241ª	4ª	Não tem	VIRGO	CCB relaciona a construtora e	Fundo de reserva com 3 parcelas de juros e Fundo de Despesas;

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

										incorporador a de SP	(iii) Aval dos sócios.
20L0687041	6.028	IPCA +	5,30%	23/12/2020	26/12/2019	345 ^a	1 ^a	Não tem	True Securitizadora	CCI cujo lastro se constitui pelo crédito	Extra Hipermercado
21I0566602	6.144	IPCA +	7,00%	15/09/2021	15/09/2025	454 ^a	1 ^a	Não tem	True Securitizadora	CCI cujo lastro se constitui pelo crédito	Cessão fiduciária da conta Escrow onde serão depositados os recursos da integralização dos CRIs e dos recursos ali disponíveis ("Cessão Fiduciária")
23F0012002	3.005	CDI +	1,70%	26/06/2023	26/06/2028	167 ^a	1 ^a	AA+SAP	True Securitizadora	Debênture	Alienação fiduciária de imóvel, Sumaré e Maracanaú
21E0750441	5.029	IPCA	9%	14/05/2021	15/06/2037	35 ^a	1 ^a	Não tem	Ourinvest	CCI	Alienação das Quotas das 3 SPEs: • Contratos de Venda e Compra com prazo máximo de 36 meses; • Seguro de Obra Ezze ou Fairfax para cobrir no mínimo 100% do custo de obra dos empreendi- mentos de Cotia, Bauru e Jaguariúna
22C0004806	3.641	IPCA	7,76%	04/03/2022	15/07/2027	441 ^a	4 ^a	Não tem	VIRGO	CCI	Fiança e Coobrigação de alienação.
22F0236430	3.374	CDI+	4,50%	06/06/2022	25/06/2026	1	23 ^a	Não tem	VIRGO	Debênture	Fiança e Coobrigação de alienação.
22J0268287	4.660	IPCA	8,50%	05/10/2022	24/10/2034	1	6 ^a	Não tem	Habitasec	CCI	

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

											Fiança e Coobrigação de alienação.
22K1685406	4.652	IPCA	11,00%	25/11/2022	24/11/2032	1	70 ^a	Não tem	VIRGO	Contrato de Locação	Cessão fiduciária de recebíveis.
22L1258273	4.845	IPCA	8,72%	14/12/2022	19/12/2034	1	17 ^a	Não tem	Opea	CCI	Fiança e Coobrigação de alienação.
23E1991802	4.037	IPCA	8,20%	12/06/2023	22/06/2028	1	50 ^a	Não tem	Canal Securitizadora	CCI	Fiança e Coobrigação de alienação.
23H1104566	1.516	IPCA	100%	14/08/2023	14/08/2033	1	50 ^a	Não tem	Canal Securitizadora	CCI	Fiança e Coobrigação de alienação.
19G0000001	15	CDI	100%	15/07/2019	15/07/2024	1	212 ^a	Não tem	Opea	CCI	AF das unidades residenciais e mecanismos de divisão dos fluxos entre CRI seniores e subordinados.
Total:	76.030										

(ii) Valor de mercado

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

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

Refere-se ao diferencial do valor de curva e de mercado para os títulos existentes na carteira na data do balanço no valor de R\$ (2.329) (R\$ (1.591) em 2023), registrado na conta “Valorização/desvalorização a preço de mercado de Certificados de Recebíveis Imobiliários”.

b) Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário

(i) Composição da carteira

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo mantém em sua carteira R\$ 11.234 (não havia investimento em 31 de dezembro de 2023) em cotas de fundos de investimento imobiliário, sem prazo de vencimento, conforme apresentado a seguir:

O Fundo não detém o controle dos fundos investidos.

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

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

Legenda (tipo do ativo dos fundos investidos):

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

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2024, foram recebidos rendimentos dos fundos de investimento imobiliário no total de R\$ 94 (não houve em 2023).

(ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

A movimentação no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi a seguinte:

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

(iii) Valor de mercado

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

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

Cotas de fundos de investimento imobiliário

Refere-se ao diferencial entre o custo médio de aquisição (atualizado a valor de mercado na data do último balanço) e seu valor de mercado em 31 de dezembro de 2024, no valor de R\$ 91 (não houve em 2023) registrados na conta “Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado e resultado nas negociações de cotas de fundos imobiliários” nas demonstrações do resultado.

7 Demonstrativo ao valor justo

O Fundo aplica o CPC 46 e o artigo 7º da Instrução CVM nº 516/11, para as propriedades para investimento mensurados no balanço patrimonial pelo valor justo, o que requer divulgação das mensurações do valor justo pelo nível da seguinte hierarquia de mensuração pelo valor justo:

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

A tabela abaixo apresenta os ativos do Fundo mensurados pelo valor justo em 31 de dezembro de 2024 e de 2023:

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado	2024				2023			
	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total	Nível 1	Nível 2	Nível 3	Total
Ativos de natureza não imobiliária								
Cotas de fundos de investimento	-	13.638	-	13.638	2.884	-	-	2.884
Ativos de natureza imobiliária								
Certificados de recebíveis imobiliários	-	52.640	-	52.640	-	76.030	-	76.030
Cotas de fundos de investimentos imobiliário	11.234	-	-	11.234	-	-	-	-
Total	24.872	52.640	-	77.512	2.884	76.030	-	78.914

8 Gerenciamento de Riscos

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

1. Risco Macroeconômico

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

Eventuais alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária, previdenciária, entre outras, poderão resultar em consequências adversas para a economia do País e consequentemente afetar adversamente o desempenho do Fundo. Ademais, alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária e previdenciária poderão resultar, entre outros, na liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda total, pelos respectivos Cotistas, do valor de suas aplicações. Nem o Fundo nem a Administradora responderão a qualquer Cotista, caso ocorra, em razão de alterações nas políticas fiscal, cambial, monetária ou previdenciária: (a) a liquidação do Fundo ou, ainda, (b) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos. O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos associados à: (i) demanda flutuante por ativos de base imobiliária; (ii) competitividade do setor imobiliário; (iii) regulamentação do setor imobiliário; e (iv) tributação relacionada ao setor imobiliário.

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

O Fundo foi constituído como condomínio fechado, de modo que os Cotistas não poderão realizar quaisquer resgates das suas Cotas antes do prazo de vencimento de suas Cotas. Dessa forma, não é admitido o resgate de Cotas pelos Cotistas, a qualquer momento. Caso os Cotistas queiram desinvestir seus recursos do Fundo, será necessária a venda das suas Cotas em mercado secundário. O mercado secundário existente no Brasil para negociação de Cotas de fundos de investimento imobiliário apresenta baixa liquidez e não há nenhuma

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Cotas junto à CVM. Além disso, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

3. Baixa liquidez e riscos decorrentes do prazo

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

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

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

5. Inexistência de ativos e de histórico

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

6. Alteração das condições de mercado

Mudanças nas atuais condições de mercado poderão prejudicar adversamente os investimentos do Fundo.

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

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

8. Risco decorrente da precificação dos Ativos-Alvo

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

9. Risco de concentração da carteira

Caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do Ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

10. Risco de crédito dos investimentos da carteira do Fundo

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

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

O Governo Federal altera com frequência a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de Imposto de Renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, LCI e LH. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei 12.024, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do Imposto de Renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do Imposto de Renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

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

O Fundo poderá adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatá-los antecipadamente. A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único prevê, ainda, que “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos mesmos, em caso de falência.

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI.

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

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

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

14. Risco Operacional

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

15. Riscos relativos aos créditos imobiliários que lastreiam os CRI

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

16. Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

17. Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

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

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

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

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

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

O processo de análise e seleção de ativos componentes do Fundo será executado levando-se em conta o cenário econômico, as perspectivas para o mercado imobiliário e a análise fundamentalista dos Ativos-Alvo e Ativos Financeiros potenciais do Fundo. Adicionalmente, a alocação do patrimônio líquido do Fundo em títulos emitidos por empresas privadas é submetida a um processo de análise de crédito, ficando dispensada a classificação dos Ativos-Alvo e/ou de seus emissores por agência de classificação de risco, e/ou apresentação de Rating. Nesse sentido, a avaliação dos riscos relativos à aquisição de títulos emitidos por empresas privadas que vierem a ser adquiridos pelo Fundo poderá não levar em consideração todas as variáveis usualmente consideradas pelas agências de classificação de riscos, podendo (i) ocasionar a perda total ou parcial dos investimentos e/ou (ii) impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

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

Os Prospectos, conforme aplicável, contêm e/ou conterão, quando forem distribuídos, informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas e os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas nos Prospectos, conforme aplicável.

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

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

23. Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

24. Risco de restrição na negociação

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

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

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

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

O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro por meio de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Na eventualidade de ocorrerem novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas, uma vez que o Regulamento não concede aos atuais Cotistas o direito de preferência na subscrição de Cotas. Adicionalmente, a rentabilidade do Fundo pode ser afetada durante o período em que os respectivos recursos decorrentes da emissão de novas Cotas não estiverem investidos nos termos da Política de Investimento do Fundo.

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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimentos imobiliários tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum para sua instalação (quando aplicável) e na votação de tais Assembleias Gerais. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

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

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

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

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

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

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

31. Liquidez reduzida dos investimentos

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

32. Liquidez reduzida das Cotas

A ausência de histórico no mercado de capitais das atividades de negociação das Cotas envolvendo fundos de investimento fechado brasileiro indica que não haverá liquidez na negociação das Cotas. Considerando a natureza de condomínio fechado do Fundo, aos Cotistas não será permitido o resgate das suas Cotas antes do término do prazo do Fundo, exceto nos eventos de liquidação. Ademais, os Cotistas poderão apenas negociar suas Cotas com investidores que estejam enquadrados nas qualificações previstas neste Regulamento, o que poderá resultar em restrições adicionais à transferência das Cotas pelos Cotistas.

33. Prazo para resgate das Cotas

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

34. Risco tributário

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

35. Risco de governança

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

36. Risco de conflitos de interesse

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

37. Risco de elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor

O estudo de viabilidade foi elaborado pela própria Gestora do Fundo, e, nas eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, sem que seja objeto de verificação independente, existindo, portanto, risco de conflito de interesses e de apresentar análises enviesadas, o que pode acarretar prejuízo aos Cotistas do Fundo. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. Nesse sentido, como o estudo de viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras, não se pode assegurar aos Cotistas que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas, uma projeção de recursos potenciais e custos.

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

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

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

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

40. Risco jurídico

Em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

41. Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

42. Risco regulatório

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam investimentos estrangeiros em Cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Não obstante os riscos abaixo mencionados, poderão haver outros riscos no futuro não previstos por este Regulamento. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, não podendo a Administradora ser responsabilizado por eventuais depreciações dos ativos que compõem a carteira do Fundo, ou prejuízos decorrentes de flutuações do mercado, risco de crédito, ou eventos extraordinários de qualquer natureza, como, por exemplo, os de caráter político, econômico ou financeiro, que impliquem condições adversas de liquidez, ou de negociação atípica nos mercados de atuação do Fundo. Da mesma forma, não

poderá ser imputada à Administradora qualquer responsabilidade por eventuais prejuízos que venham a sofrer os Cotistas em caso de liquidação do Fundo ou resgate de suas Cotas.

9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2024, o Fundo possui patrimônio líquido de R\$ 76.596 (R\$ 78.013 em 2023), representado por 827.913 cotas (827.913 em 31 de dezembro de 2023) subscritas e integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 92,516751 (R\$ 94,228964 em 2023) por cota, sendo o valor das cotas expressos em reais.

10 Rentabilidade do Fundo

(a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade do Fundo no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de 8,13% (1,28% em 2023), calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo desconsiderando as distribuições de rendimentos realizadas.

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

Data	Patrimônio líquido médio	Valor da cota em (R\$)	Variação da cota (%) (*)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	77.845	92,516751	8,13
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	77.820	94,228964	1,28

(*) A rentabilidade do Fundo foi calculada desconsiderando o efeito das distribuições de rendimentos.

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

(b) Rendimentos distribuídos

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos nos exercícios sobre a quantidade média ponderada de cotas integralizadas, foram os seguintes:

Data	Rendimentos distribuídos	Quantidade média de cotas	Distribuição sobre a quantidade média de cotas (R\$)
Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	7.914	827.913	9,56
Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	9.513	827.913	11,49

11 Emissões, integralizações, amortizações e resgates de cotas

(a) Integralizações

Adicionalmente à Primeira Emissão, fica autorizada a emissão, a critério da Administradora, de, no máximo, 10.000 de novas Cotas, divididas ou não em mais de uma emissão subsequente, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, devendo o instrumento da Administradora que deliberar sobre tal emissão dispor, inclusive, sobre suas características, as condições de subscrição das

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Cotas, valores mínimos de distribuição e de aplicação por Cotista, se aplicável, bem como sobre o direito de preferência ("Emissão Autorizada").

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve emissão de cotas.

(b) Amortizações

Não existem amortizações programadas para as Cotas. As Cotas deverão ser resgatadas em virtude de liquidação do Fundo.

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve amortização de cotas.

(c) Resgate

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

12 Base de cálculo da distribuição de resultados

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

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

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

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo distribuiu R\$ 7.914 (R\$ 9.513 em 2023), com pagamento de R\$ 7.914 (R\$ 9.645 em 2023) de rendimentos. Os recursos para apuração dos rendimentos

distribuídos foram gerados basicamente do recebimento de rendimentos de fundos imobiliários, e certificados de recebíveis imobiliários, líquidos das despesas administrativas dos exercícios.

Distribuição de rendimentos	Exercício findo em 31 de dezembro de 2024	Exercício findo em 31 de dezembro de 2023
Lucro líquido do exercício	6.497	10.289
Variação patrimonial nos investimentos em certificados de recebíveis imobiliários	18.229	(1.591)
Variação patrimonial nos investimentos em cotas de Fundos de Investimento Imobiliário	(11.234)	-
Variação patrimonial nos investimentos em ativos de natureza não imobiliária - Renda Fixa	(5.716)	(339)
Receitas/despesas (não pagas/não recebidas)	(16)	-
Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)	7.760	8.359
Rendimentos apropriados	7.914	9.513
Rendimentos a distribuir	(1.491)	(787)
Rendimentos distribuídos de exercício anterior	1.491	919
Rendimentos líquidos distribuídos no exercício	7.913	9.645
Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)	101,98%	113,81%

13 Negociação das cotas

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

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

O preço de fechamento da cota no último dia de negociação de cada mês do exercício findo em 31 de dezembro de 2024 encontra-se abaixo:

Data	Valor da cota (R\$)
31/01/2024	82,59
29/02/2024	82,49
31/03/2024	83,28
30/04/2024	81,06
31/05/2024	81,98
30/06/2024	80,88
31/07/2024	85,05
30/08/2024	82,93
30/09/2024	77,50

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023

Em milhares de reais, exceto quando especificado

Data	Valor da cota (R\$)
31/10/2024	72,23
29/11/2024	73,19
31/12/2024	69,36

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

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

15 Encargos e despesas debitadas ao Fundo

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

	Exercício findo em 31 de dezembro de 2024		Exercício findo em 31 de dezembro de 2023	
	Valor	% PL médio	Valor	% PL médio
Taxa de administração	771	0,99%	769	0,99%
Taxa de auditoria e custódia	154	0,20%	58	0,07%
Despesa de taxa de fiscalização CVM	17	0,02%	17	0,02%
Despesas diversas	49	0,06%	37	0,05%
	991	1,27%	881	1,13%
Patrimônio líquido médio		77.845		77.820

16 Taxas de administração e gestão

a) Taxas de administração

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

As despesas com taxas de administração, gestão, controladoria, custódia e escrituração no exercício findo em 31 de dezembro de 2024 foi de R\$ 771 (R\$ 769 em 2023), e estão registradas nas rubricas "Despesa de taxa de administração".

b) Taxas de performance

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

dezembro de 2020, data da última cobrança da Taxa de Performance, descontadas todas as despesas do Fundo (“Taxa de Performance”).

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

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

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

Onde:

- Va = rendimento efetivamente distribuído aos Cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído dos semestres anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado.
- M = Mês referência;
- N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance; Índice de Correção = Variação do Benchmark (IPCA + X, sendo que o “X” é a média aritmética do Yield IMA-B (Títulos com prazo para o vencimento superior a um mês), divulgado diariamente pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais, em seu website). O fator “X” que vigorará para um determinado período de apuração será o apurado no semestre imediatamente anterior (exemplificativamente, o fator “X” será calculado para o período de 1 de janeiro a 30 de junho para a apuração da Taxa de Performance de 1 de julho a 31 de dezembro, a ser paga em janeiro do ano subsequente e será ainda ajustado a uma base semestral, acrescido de 2,0% (dois por cento) ao ano, também transformado em base semestral. Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os Cotistas.
- Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores, desde a data dessa alteração, de Cotas durante o prazo de duração do fundo pelos investidores deduzido eventuais amortizações de Cotas, consideradas *pro rata temporis* no período de apuração.

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

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

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

Nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2023 não houve despesa de taxa de performance.

17 Partes relacionadas

No exercício findo em 31 de dezembro de 2024, o Fundo realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

a) Despesas com partes relacionadas

Despesa	Valor	Instituição	Relacionamento
Taxa de administração	771	BEM – DTVM Ltda.	Administradora
Total	771		

b) Ativos com partes relacionadas

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

18 Divulgação das informações

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

19 Tributação

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

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

20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

21 Demandas judiciais

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

Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para os

Exercícios findos em 31 de dezembro de 2024 e de 2024

Em milhares de reais, exceto quando especificado

22 Alteração estatutária

Em assembleia geral extraordinária realizada em 05 de julho de 2024 foram aprovadas as seguintes deliberações: (a) A transferência da administração fiduciária do Fundo, de Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., para a BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., (b) A inclusão do foro da Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, para quaisquer ações nos processos judiciais relativos ao Fundo ou a questões decorrentes do seu Regulamento; (c) A substituição do prestador de serviço de escrituração, custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros do Fundo para o Banco Bradesco S.A., (d) Alterar a denominação do Fundo para Tivio Securities Fundo de Investimento Imobiliário; (e) Adaptação do Regulamento do Fundo (“Regulamento”) ao padrão do Novo Administrador e consolidação do Regulamento. Tais alterações foram efetivadas a partir de 12 de julho de 2024.

23 Outras informações

A Comissão de Valores Mobiliários (CVM) publicou, em 23 de dezembro de 2022, a Resolução CVM nº 175 (“RCVM 175/2022”) que dispõe sobre a constituição, o funcionamento e a divulgação de informações dos fundos de investimento, bem como sobre a prestação de serviços para os fundos, revogando, portanto, a Instrução CVM nº 571. A referida resolução entrou em vigor a partir de 2 de outubro de 2023. Em 12 de março de 2024, a CVM emitiu a Resolução CVM nº 200 que posterga o prazo de adaptação dos fundos para 30 de junho de 2025.

24 Informações adicionais

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

* * *