

Classe Única do Tivio  
Opportunities IPCA Fundo  
de Investimento  
Imobiliário -  
Responsabilidade  
Limitada

CNPJ nº 63.009.499/0001-18

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

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

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

# Conteúdo

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis</b> | <b>3</b>  |
| <b>Balanço patrimonial</b>                                                    | <b>7</b>  |
| <b>Demonstração do resultado</b>                                              | <b>8</b>  |
| <b>Demonstração das mutações no patrimônio líquido</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>Demonstração dos fluxos de caixa</b>                                       | <b>10</b> |
| <b>Notas explicativas às demonstrações contábeis</b>                          | <b>11</b> |



KPMG Auditores Independentes Ltda.

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

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

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

Telefone 55 (11) 3940-1500

kpmg.com.br

## Relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis

**Aos Cotistas, à Administração e Gestor da**

*Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário –  
Responsabilidade Limitada*

Osasco – SP

### Opinião

Examinamos as demonstrações contábeis da Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe”), administrada pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações contábeis acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira da Classe em 31 de dezembro de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário.

### Base para opinião

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

## Principais assuntos de auditoria

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

### Valorização de cotas de classe de fundo de investimento imobiliário

| Principal assunto de auditoria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Como nossa auditoria conduziu esse assunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possuía 99,41% do seu patrimônio líquido representado por aplicações em cotas de classe de fundo de investimento imobiliário ("fundo investido"), cuja mensuração a valor justo se dá pela atualização do valor da cota do fundo investido divulgada pelo seu respectivo administrador. O fundo investido investe substancialmente cotas de fundos de investimento imobiliário mensurados ao valor justo com base em cotação de fechamento divulgada pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Devido ao fato desse ativo ser o principal elemento que influencia o patrimônio líquido e o reconhecimento de resultado da Classe, no contexto das demonstrações contábeis como um todo, consideramos esse assunto significativo em nossa auditoria. | <p>Os nossos procedimentos de auditoria incluíram, mas não estão limitados a:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– Recalculamos a valorização das aplicações no fundo investido com base na cota divulgada pelo seu respectivo administrador;</li><li>– Obtivemos a carteira de investimentos do fundo investido, na data base da nossa auditoria, e avaliamos se, de acordo com a composição e perfil de risco dos investimentos, o valor da cota divulgada representa adequadamente o seu valor justo;</li><li>– Avaliação da rentabilidade obtida pela Classe auditada no período, por meio do teste de liquidação financeira da movimentação da carteira de aplicações no fundo investido;</li><li>– Obtivemos acesso às últimas demonstrações financeiras auditadas disponíveis do fundo investido e avaliamos a existência de algum assunto significativo que pudesse impactar o investimento da Classe; e</li><li>– Avaliamos as divulgações efetuadas nas demonstrações contábeis da Classe.</li></ul> |

Com base nas evidências obtidas por meio dos procedimentos acima resumidos, consideramos aceitáveis os critérios adotados para determinar o saldo das aplicações em cotas do fundo investido no tocante à sua mensuração, assim como suas divulgações relacionadas, no contexto das demonstrações contábeis tomadas em conjunto referentes ao período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025.

### Responsabilidade da administração da Classe pelas demonstrações contábeis

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

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

## Responsabilidades dos auditores pela auditoria das demonstrações contábeis

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

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

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

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

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

Dos assuntos que foram objeto de comunicação com a Administração, determinamos aqueles que foram considerados como mais significativos na auditoria das demonstrações contábeis do 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 2026

KPMG Auditores Independentes Ltda.  
CRC 2SP-014428/O-6



Bruno Akamine Silva  
Contador CRC SP 295100/O-0

**Balanco patrimonial**  
**Em 31 de dezembro de 2025**  
*Em milhares de reais*

| Ativo                                                                 | Nota | 31 de dezembro de 2025 | % sobre PL    |
|-----------------------------------------------------------------------|------|------------------------|---------------|
| <b>Circulante</b>                                                     |      | <b>302.602</b>         | <b>100,17</b> |
| <b>Caixa e equivalentes de caixa</b>                                  |      | <b>10</b>              | <b>-</b>      |
| Disponibilidades                                                      | 4    | 10                     | -             |
| <b>Ativos financeiros de natureza não imobiliária</b>                 |      | <b>518</b>             | <b>0,17</b>   |
| Cotas de Classes de Fundos de Investimento de Renda Fixa              | 5    | 518                    | 0,17          |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária não cotada em bolsa</b> |      | <b>300.324</b>         | <b>99,41</b>  |
| Cotas de Classes de Fundos de Investimento Imobiliário                | 6    | 300.324                | 99,41         |
| <b>Valores a receber</b>                                              |      | <b>1.750</b>           | <b>0,59</b>   |
| Dividendos e bonificações                                             |      | 1.750                  | 0,59          |
| <b>Total do ativo</b>                                                 |      | <b>302.602</b>         | <b>100,17</b> |
| <b>Passivo</b>                                                        |      |                        |               |
| <b>Circulante</b>                                                     |      | <b>525</b>             | <b>0,17</b>   |
| Rendimentos a Distribuir                                              | 12   | 525                    | 0,17          |
| <b>Patrimônio líquido</b>                                             | 9    | <b>302.077</b>         | <b>100,00</b> |
| Cotas integralizadas                                                  |      | 300.000                | 99,31         |
| Lucros acumulados                                                     |      | 3.219                  | 1,07          |
| Distribuição de resultados                                            |      | (1.142)                | (0,38)        |
| <b>Total do passivo e patrimônio líquido</b>                          |      | <b>302.602</b>         | <b>100,17</b> |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária

CNPJ: 63.009.499/0001-18

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

CNPJ: 00.066.670/0001-00

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

CNPJ: 03.384.738/0001-98

### Demonstrações do resultado

Período de 19 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

|                                                                        | Período de 19 de novembro a 31 de dezembro de 2025 |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Composição do resultado do período</b>                              |                                                    |
| <b>Ativos financeiros de natureza imobiliária não cotada em bolsa</b>  |                                                    |
| Rendas de cotas de classes de fundos de investimento imobiliário       | 324                                                |
| Receita de dividendos                                                  | 1.750                                              |
| <b>Resultado líquido de ativos financeiros de natureza imobiliária</b> | <b>2.074</b>                                       |
| <b>Outros ativos financeiros</b>                                       | <b>1.277</b>                                       |
| Rendas de cotas de classes de fundos de investimento de renda fixa     | 1.277                                              |
| <b>Outras Receitas/Despesas</b>                                        | <b>(132)</b>                                       |
| Despesa de taxa de fiscalização CVM                                    | (1)                                                |
| Despesas com publicação e correspondência                              | (10)                                               |
| Despesas administrativas                                               | (121)                                              |
| <b>(Prejuízo)/Lucro líquido do período</b>                             | <b>3.219</b>                                       |
| <b>Quantidade de cotas integralizadas</b>                              | <b>3.000.000</b>                                   |
| <b>(Prejuízo)/Lucro por cota integralizada - R\$</b>                   | <b>1,07</b>                                        |
| <b>Valor patrimonial da cota integralizada</b>                         | <b>100,692435</b>                                  |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.



**Demonstração das mutações do patrimônio líquido**  
Período de 19 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025  
*Em milhares de reais*

|                                     | Nota | Cotas<br>subscritas e<br>integralizadas | Lucros/(prejuízos)<br>acumulados | Distribuição de<br>rendimentos | Total   |
|-------------------------------------|------|-----------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------|---------|
| Em 19 de novembro de 2025           |      | 300.000                                 | -                                | -                              | 300.000 |
| Lucro/(Prejuízo) líquido do período |      | -                                       | 3.219                            | -                              | 3.219   |
| Distribuição de rendimentos         | 12   | -                                       | -                                | (1.142)                        | (1.142) |
| Em 31 de dezembro de 2025           |      | 300.000                                 | 3.219                            | (1.142)                        | 302.077 |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

Demonstração dos fluxos de caixa

Método direto

Período de 19 de novembro de 2025 (início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais

|                                                           | Período de 19<br>de novembro a<br>31 de<br>dezembro de<br>2025 |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais</b>         |                                                                |
| Aquisição de cotas de fundos imobiliários                 | (300.000)                                                      |
| Aplicação em cotas de fundos de investimento              | (299.878)                                                      |
| Resgate em cotas de fundos de investimento                | 300.637                                                        |
| Pagamento de despesa de taxa de fiscalização CVM          | (1)                                                            |
| Pagamento de publicações e correspondências               | (10)                                                           |
| Pagamento outras despesas administrativas                 | (121)                                                          |
| <b>Caixa Líquido das Atividades Operacionais</b>          | <b>(299.373)</b>                                               |
| <b>Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento</b>     |                                                                |
| Recebimento bruto pela emissão de cotas                   | 300.000                                                        |
| Distribuição de rendimentos para os cotistas              | (617)                                                          |
| <b>Caixa Líquido das Atividades de Financiamento</b>      | <b>299.383</b>                                                 |
| <b>Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa</b>  | <b>10</b>                                                      |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Início do Período</b> | <b>-</b>                                                       |
| <b>Caixa e Equivalentes de Caixa no Final do Período</b>  | <b>10</b>                                                      |

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações contábeis.

# **Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária**

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

## **1 Contexto operacional**

A Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Classe” ou Classe Única”), administrada pela BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., iniciou suas atividades em 19 de novembro de 2025 nos termos da Resolução CVM 175 de 23 de dezembro de 2022, constituída sob a forma de condomínio fechado, com prazo determinado de duração de 5 (cinco) anos, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate de cotas.

A Classe é destinada a investidores em geral e tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos correspondentes, a, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio, em cotas da subclasse A, da classe única de emissão do Tivio Opportunities Master – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investida em Ativos Financeiros.

O patrimônio da Classe é representado por um única subclasse.

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

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

## **2 Elaboração e apresentação das demonstrações contábeis**

As demonstrações contábeis foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com as normas e práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário, 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 da Classe. Desta forma, quando da efetiva liquidação financeira desses ativos e instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão ser diferentes dos estimados.

As demonstrações contábeis correspondentes ao período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foram aprovadas pela Administradora da Classe em 31 de março de 2026.

## **3 Principais práticas contábeis**

Entre as principais práticas contábeis adotadas destacam-se:

### **a) Moeda funcional**

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

### **b) Reconhecimento de receitas e despesas**

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

### **c) Caixa e equivalentes de caixa**

## **Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária**

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

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

### **d) Classificação ativos e passivos circulantes e não circulantes**

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

### **e) Ativos financeiros**

#### **(i) Ativos de natureza não imobiliária**

- **Cotas de classes 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 das classes investidas.

#### **(ii) Ativos de natureza imobiliária**

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

Os investimentos em cotas de classes de fundos de investimento imobiliário são registrados pelo custo de aquisição e atualizados, diariamente, pelo valor da cota divulgada pelos Administradores das classes investidas.

### **f) Valores a pagar**

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

### **g) Lucro/(prejuízo) por cota**

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

## **4 Caixa e equivalentes de caixa**

Em 31 de dezembro de 2025 a conta caixa e equivalentes de caixa é composta por disponibilidade em conta corrente, no montante de R\$ 10.

## **5 Ativos financeiros de natureza não imobiliária**

### **Cotas de Fundos de Investimento**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em cotas Itaú Soberano Renda Fixa Simples FIF CIC Responsabilidade Limitada ("classe investida") no valor de R\$ 518.

## **Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária**

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

A classe investida iniciou suas atividades em 29 de dezembro de 2004, 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 da classe investida, referente ao exercício social findo em 31 de outubro de 2025, datado de 15 de janeiro de 2026, foi emitido sem modificação de opinião.

### **6 Ativos financeiros de natureza imobiliária**

#### **(i) Cotas de Classe de Fundo de Investimento Imobiliário não cotados em Bolsa de Valores**

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui investimento em cotas da Classe Única do Tivio Opportunities Master Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária – Classe A (“Tivio Opp”) no valor de R\$ 300.324. A Classe possui 75% de participação nas cotas integralizadas do Tivio Opp.

A Tivio Opp iniciou suas atividades em 4 de dezembro de 2025, constituído sob a forma de condomínio aberto, com prazo de duração indeterminado.

A Tivio Opp tem por objetivo a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos primordialmente por meio de investimento em cotas de outros fundos de investimento imobiliários (“FII”), cujas cotas estejam admitidas à negociação em mercado de bolsa no momento da aquisição pela Tivio Opp, sendo que a parcela não investida em cotas de classes de FIIs, poderá ser investida em Outros Ativos ou Ativos Financeiros, quais sejam: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários; (ii) Letras de Crédito Imobiliário; (iii) Letras Imobiliárias Garantidas; (iv) Letras Hipotecárias; (v) debêntures, desde que se trate de emissores devidamente autorizados nos termos da regulamentação aplicável, e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“Debêntures”); (vi) cotas de fundos de investimento em direitos creditórios, que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (vii) outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários permitidos aos FII, nos termos da regulamentação aplicável.

As cotas da Tivio Opp são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código TIOM11.

Embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso de prazo de 5 (cinco) anos, contados da primeira integralização da primeira emissão da subclasse A, da classe única de emissão da Tivio Opp (“Período de Lock-Up”).

Em 31 de dezembro de 2025 a Classe possui dividendos a receber no montante de R\$ 1.750, registrado na “Demonstração da posição financeira – Valores a receber – dividendos e bonificações”.

O relatório dos auditores independentes sobre as demonstrações contábeis da Tivio Opp, referente ao exercício social findo em 31 de dezembro de 2025, datado de 31 de março de 2026, foi emitido sem modificação de opinião.

## Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### (ii) Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário

A movimentação no período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foi a seguinte:

| Movimentação das cotas de fundos de investimento imobiliário                    |                |
|---------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Descrição                                                                       | Valor          |
| <u>Saldo em 19 de novembro de 2025</u>                                          | <u>-</u>       |
| Aquisições                                                                      | 300.000        |
| Valorização/(Desvalorização) a preço de mercado de cotas de fundos imobiliários | <u>324</u>     |
| <u>Saldo em 31 de dezembro de 2025</u>                                          | <u>300.324</u> |

## 7 Demonstrativo ao valor justo

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

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

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

| Ativos financeiros ao valor justo por meio do resultado | 2025    |                |          |                |
|---------------------------------------------------------|---------|----------------|----------|----------------|
|                                                         | Nível 1 | Nível 2        | Nível 3  | Total          |
| <b>Ativos de natureza não imobiliária</b>               |         |                |          |                |
| Cotas de fundos de investimento                         | -       | 518            | -        | 518            |
| <b>Ativos de natureza imobiliária</b>                   |         |                |          |                |
| Cotas de fundos de investimentos imobiliário            | -       | 300.324        | -        | 300.324        |
| <b>Total</b>                                            |         | <b>300.842</b> | <b>-</b> | <b>300.842</b> |

## Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

### 8 Gerenciamento de Riscos

Antes de tomar qualquer tipo de decisão com relação ao investimento na Classe, o investidor deve estar ciente dos riscos inerentes a investimentos em fundos de investimento, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativas dos cotistas.

A carteira da Classe, e por consequência seu patrimônio, estão submetidos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, os Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental; Riscos relacionados à rentabilidade da Classe; Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta; e Risco de crédito.

### 9 Patrimônio líquido

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui patrimônio líquido de R\$ 302.077, representado por 3.000.000 cotas subscritas e integralizadas, cujo valor patrimonial é de R\$ 100,692435 por cota, sendo o valor das cotas expressos em reais.

### 10 Rentabilidade do Fundo

#### (a) Rentabilidade das cotas

A rentabilidade da Classe no período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 foi de 1,07%, calculada sobre o patrimônio líquido da Classe desconsiderando as distribuições de rendimentos realizadas.

A variação do valor da cota e o patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

| Data                                                       | Patrimônio líquido médio | Valor da cota em (R\$) | Variação da cota (%) (*) |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------|
| Período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 | 301.393                  | 100,692435             | 1,07                     |

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

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

#### (b) Rendimentos distribuídos

No período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, os valores médios dos rendimentos pagos por cota, considerando os rendimentos distribuídos no período 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\$) |
|------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------------------------------|
| Período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 | 1.142                    | 3.000.000                 | 0,38                                                 |

## **Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária**

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **11 Emissões, integralizações, amortizações e resgates de cotas**

#### **(a) Integralizações**

As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

No âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe emitiu 3.000.000 (três milhões) de cotas, considerando o valor unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais), observada a possibilidade de colocação parcial das cotas da 1ª (primeira) emissão, desde que sejam colocadas cotas totalizando o montante de R\$ 100.000.

Caso atingido tal montante e encerrada a oferta, as Cotas da primeira emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pela Administradora. Caso não seja atingido esse montante mínimo, até o término do prazo de subscrição das Cotas da primeira emissão, a Administradora deverá proceder à liquidação da Classe. As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160/22, sob o regime de melhores esforços de colocação. Não haverá limites máximos ou mínimos para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

No período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 não houve emissão de cotas.

#### **(b) Amortizações**

As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, de acordo com as prioridades, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo, Outros Ativos ou Ativos Financeiros, ou ainda, a critério do Gestor, quando este optar pelo desinvestimento em determinados Ativos e desde que tais recursos não venham a ser reinvestidos, na forma prevista no Regulamento.

No período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025 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**

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

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

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



## Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

| Distribuição de rendimentos                                                                           | 2025          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| Rendimento líquido sobre classe de cotas de Fundos de Investimentos                                   | 1.275         |
| Receitas/despesas                                                                                     | (132)         |
| <b>Lucro Base caixa - Lei 8.668/93 (Ofício CVM 01/2014)</b>                                           | <b>1.143</b>  |
| <b>Rendimentos apropriados</b>                                                                        | <b>1.142</b>  |
| Rendimentos a distribuir                                                                              | (525)         |
| Rendimentos distribuídos de exercício anterior                                                        | -             |
| <b>Rendimentos líquidos distribuídos no período</b>                                                   | <b>617</b>    |
| <b>Percentual de distribuição (considerando a base de cálculo apurada nos termos da Lei 8.668/93)</b> | <b>99,91%</b> |

Em 31 de dezembro de 2025, a Classe possui rendimentos a distribuir no montante de R\$ 525.

### 13 Negociação das cotas

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

As cotas da Classe são negociadas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão sob o código TVOI11.

Adicionalmente, embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas após o decurso de prazo de 5 (cinco) anos, contados da primeira integralização da primeira emissão da subclasse A, da classe única de emissão do Tivio Opportunities Master – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada (“Período de Lock-Up”). No caso em que houver a antecipação da liberação da negociação por decisão do Gestor, deverá ser divulgado previamente comunicado ao mercado, bem como deverão ser observados os prazos e procedimentos operacionais da B3.

### 14 Contrato de prestação de serviços de controladoria e custódia

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 à Classe e respectivos percentuais em relação ao patrimônio líquido médio do período é o seguinte:

|                                           | Período de 19 de novembro<br>a 31 de dezembro de 2025 |            |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------|
|                                           | Valor                                                 | % PL médio |
| Despesas com publicação e correspondência | 10                                                    | 0,00%      |
| Despesa de taxa de fiscalização CVM       | 1                                                     | 0,00%      |
| Despesas administrativas                  | 121                                                   | 0,04%      |

## Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

132 0,04%

Patrimônio líquido médio 301.393

### 16 Taxas de administração e gestão

#### Taxas de administração

A Classe não possui taxa de administração, gestão, distribuição e custódia, porém está sujeito às taxas de administração das classes nas quais porventura invista.

### 17 Partes relacionadas

No período de 19 de novembro de 2025 a 31 de dezembro de 2025, a Classe realizou as seguintes operações com partes relacionadas:

#### a) Ativos com partes relacionadas

| Operação       | Valor | Instituição         | Relacionamento |
|----------------|-------|---------------------|----------------|
| Conta corrente | 10    | Banco Bradesco S.A. | Administradora |

### 18 Divulgação das informações

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

### 19 Tributação

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

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

### 20 Prestação de outros serviços e política de independência do auditor

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

### 21 Demandas judiciais

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

## **Classe Única do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário - Responsabilidade Imobiliária**

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

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

Notas explicativas às demonstrações contábeis para o

Período de 19 de novembro de 2025 (data de início das atividades) a 31 de dezembro de 2025

Em milhares de reais, exceto quando especificado

---

### **22 Informações adicionais**

Contador:

Ricardo Ignácio Rocha

CRC 1SP 213357/O-6 T - PR

Diretor responsável:

Luis Claudio de Freitas Coelho Pereira

\* \* \*