

Núcleo Cidade de Deus, Osasco, SP, 30 de abril de 2026.

Prezado(a)s Cotistas,

A **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.** ("Administradora"), instituição com sede no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/MF sob nº 00.066.670/0001-00, na qualidade de Administradora do **TÍVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.410.722/0001-29, em atendimento ao pedido da **TÍVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** ("Gestora"), inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.384.738/0001-98, na qualidade de Gestora do Fundo, vem, pelo presente, convidar V.Sa. a participar da Assembleia Geral de Cotistas ("Assembleia"), a realizar-se pelo processo de Consulta Formal, nos termos do Artigo 9.4. do Regulamento, mediante resposta escrita, até às 10h do dia 15 de maio de 2026, a fim de deliberar sobre:

1. (Aprovar/Reprovar) a realização de nova emissão de cotas do Fundo ("Novas Cotas"), a ser realizada no Brasil, destinada a investidores profissionais, as quais serão distribuídas após a obtenção do registro perante a Comissão de Valores Mobiliários – CVM ("CVM"), nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160"), sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários ("Coordenador Líder"), observada a possibilidade de participação de outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, convidadas pelo Coordenador Líder para a realização de esforços de colocação das Novas Cotas junto aos investidores ("Participantes Especiais" e, em conjunto com o Coordenador Líder, as "Instituições Participantes da Oferta"), sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução CVM nº 160 e das demais normas aplicáveis ("Oferta"), bem como a consequente autorização à Administradora e à Gestora para a prática de todos os atos necessários à implementação da Oferta e à submissão da respectiva documentação à CVM e à B3.

As Novas Cotas serão admitidas para distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos e, posteriormente, para negociação no mercado secundário de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), permanecendo bloqueadas para negociação até (i) o encerramento da Oferta, mediante a divulgação do anúncio de encerramento; e (ii) a conclusão dos procedimentos operacionais necessários perante a B3 para o início da negociação, observado que a negociação das cotas das emissões anteriores do Fundo seguirá seu curso normal.

1.1. A Oferta compreende a emissão de Novas Cotas no montante de até R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ("Montante da Oferta"), admitida a distribuição parcial, desde que seja integralmente atingido o montante mínimo de subscrição e integralização correspondente a R\$40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) ("Montante Mínimo da Oferta"), condição necessária para a implementação da política de investimento do Fundo, sendo possível o

encerramento antecipado da Oferta e o cancelamento do saldo de Novas Cotas não colocado, nos termos da regulamentação aplicável e a exclusivo critério do Coordenador Líder.

1.1.1. Fica consignado que a deliberação e a implementação da Oferta observarão integralmente o disposto no Regulamento do Fundo, na legislação e regulamentação aplicáveis, em especial aquelas emanadas da CVM, bem como os instrumentos contratuais celebrados no âmbito da Oferta, sempre no melhor interesse do Fundo e de seus cotistas.

1.1.2. A presente deliberação não implica alteração do Regulamento do Fundo, que permanece integralmente vigente e aplicável.

1.2. A quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas poderá ser acrescida de um lote adicional, nos termos do artigo 50, Parágrafo único, da Resolução CVM nº 160, equivalente a até 100% (cem por cento) das Novas Cotas inicialmente ofertadas ("Lote Adicional"), o qual, caso emitido, estará sujeito às mesmas condições de subscrição e integralização aplicáveis às Novas Cotas inicialmente ofertadas.

1.3. O valor de emissão das Novas Cotas corresponderá ao valor patrimonial das cotas do Fundo apurado no dia útil imediatamente anterior à data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta ("Valor da Nova Cota").

1.4. O Valor da Nova Cota será acrescido de taxa de distribuição primária correspondente a um percentual fixo, a ser determinado considerando a sugestão da Gestora, incidente sobre o Valor da Nova Cota. Os investidores que integralizarem Novas Cotas no âmbito da Oferta suportarão os custos relativos à distribuição exclusivamente por meio da taxa de distribuição primária, não havendo qualquer custo adicional para os cotistas que já tenham integralizado cotas do Fundo em emissões anteriores.

1.5. Será assegurado aos atuais cotistas do Fundo o exercício do direito de preferência na subscrição das Novas Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção das Cotas por eles detidas, de acordo com os procedimentos, prazos e condições a serem descritos nos documentos da Oferta, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

1.6. O fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será definido com base na quantidade de Novas Cotas objeto da emissão, dividida pelo número de cotas até então emitidas pelo Fundo em circulação, e será aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

1.7. O exercício do Direito de Preferência não estará sujeito às restrições de público-alvo aplicáveis à Oferta.

INFORMAÇÕES GERAIS

Com a finalidade de subsidiar as matérias a serem objeto de deliberação, foi elaborado, pela Gestora, material de apoio, o qual acompanha a presente convocação, na qualidade de anexo, e possui caráter informativo, e que também se encontra disponível no website da Administradora (bemdtvm.bradesco) e da Comissão de Valores Mobiliários.

Poderão participar da Assembleia ora convocada, os Cotistas que, na presente data, sejam titulares de cotas emitidas pelo Fundo, por si, seus representantes legais ou procuradores constituídos.

A matéria constante da ordem do dia, correspondente ao inciso "iv" do item 9.1 do Regulamento do Fundo, será deliberada nos termos do item 9.7.1, inciso "i", do referido Regulamento.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Para manifestar seu voto eletronicamente, os Cotistas receberão e-mail, do remetente noreply@atlasagm.com para se cadastrar por meio da plataforma Atlas AGM, disponível no website <https://atlasagm.com> e em aplicativos na Apple Store e Google Play Store ("Atlas AGM"). A confirmação do cadastro será encaminhada pelo mesmo remetente, sendo certo que o cadastro é pessoal e intransferível.

No caso de o Cotista submeter seu voto por mais de um meio ou mais de uma vez, apenas o voto submetido por último (desde que observada a data limite indicada acima) será considerado.

O resultado do processo de Consulta Formal será divulgado nos sites da Administradora e da Comissão de Valores Mobiliários. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Instituição Administradora através do endereço votos.estruturados@bradesco.com.br

Atenciosamente,

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Material de Apoio

Abril de 2026

TVRI11

TIVIO Renda Imobiliária

TIVIO
CAPITAL



TIVIO
CAPITAL

TVRI11

TIVIO Renda Imobiliária



Valor Patrimonial
R\$ 1,66 bi

Valor de Mercado
R\$ 1,61 bi

P/PV
0,97

Cota de Fechamento
R\$ 101,00

Rendimento por Cota
R\$ 1,05

Dividend
Yield (LTM)
13,18%

Numero de Cotistas
59.925

Média de Volume (ADTV)
R\$ 1,22 mi

Retorno 12 meses
32,0%

ABL (m²)
290 mil

Data Base: 28/02/2026.

Objetivos de uma nova emissão de cotas

TVRI11

Tivio Renda Imobiliária

TIVIO
CAPITAL

Embora a **gestão ativa** e o processo de reciclagem do portfólio já estejam em curso e devam prosseguir, entendemos que uma nova emissão de cotas poderá **acelerar** essa dinâmica, ampliando a diversificação e reforçando a estratégia de alocação.

Paralelamente, as alienações continuarão sendo conduzidas com o objetivo de **otimizar o valor** dos ativos, **maximizando o retorno** para os cotistas e **renovando** o portfolio do Fundo.



Crescimento do Fundo e aumento da liquidez

Os 3 maiores fundos imobiliários listados apresentam um PL médio de **R\$4,0 bi**, sendo 150% maiores que o TVRI, e com liquidez média diária de **R\$ 15,5 mm**, sendo aproximadamente 15x acima que a liquidez do TVRI.



Aumentar a diversificação do portfólio reduzindo a concentração de agências

95,8% do PL do Fundo hoje é concentrado em agências bancárias e ao Banco do Brasil, e a nova emissão de cotas acelera a diversificação trazendo novos locatários, mais tipologias de imóveis e novas industrias e segmentos.



Alongamento do prazo médio dos contratos

93% dos contratos vigentes do Fundo vencem em Novembro/27, buscamos aumentar o prazo com novos contratos **típicos e atípicos** e decentralizar o vencimento

Perfil dos ativos e Pipeline

TVRI11

Tivio Renda Imobiliária

TIVIO
CAPITAL

Pipeline ativo de transações soma mais de R\$ 1,5 bi de ativos potenciais. A oferta será de até R\$ 700 milhões.

1.



Educacional

Imóveis voltados a operação de instituição de ensino, como escolas, universidades e até centros de formação profissional.

2.



Saúde

Imóveis destinados a operação de hospitais, clínicas, hospital de transição e reabilitação, laboratórios, etc.

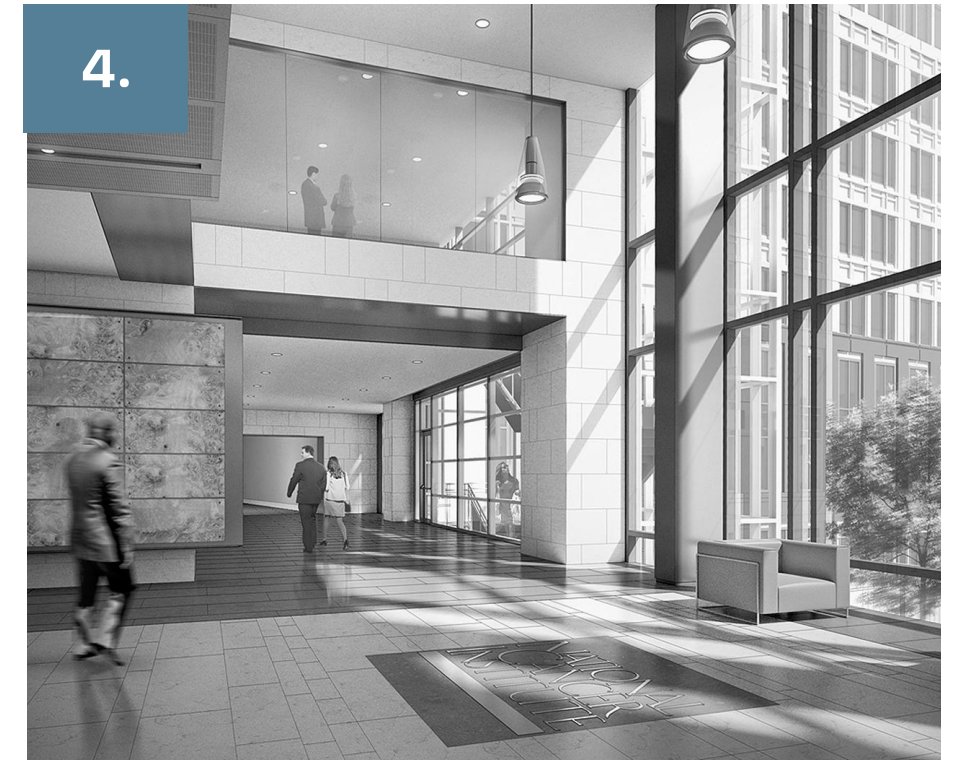
3.



Varejo

Comércio, centros comerciais, mercados e atacados.

4.



Oportunísticos

Ativos exclusivos, com alta liquidez e forte potencial de valorização em curto prazo.

Com o objetivo de assegurar uma distribuição consistente do fundo e oferecer *yields* atrativos, estamos direcionando nossas aquisições para imóveis com CAP rates entre **9,5% e 11,0%**.

1**Representatividade dos ativos**

Priorizamos empreendimentos de tamanhos similares, assegurando equilíbrio e consistência dentro do portfólio.

2**Ocupação eficiente**

Garantimos baixa vacância ao selecionar imóveis com alta utilização pelos locatários e adequação às suas necessidades.

3**Qualidade e estado de conservação do ativo**

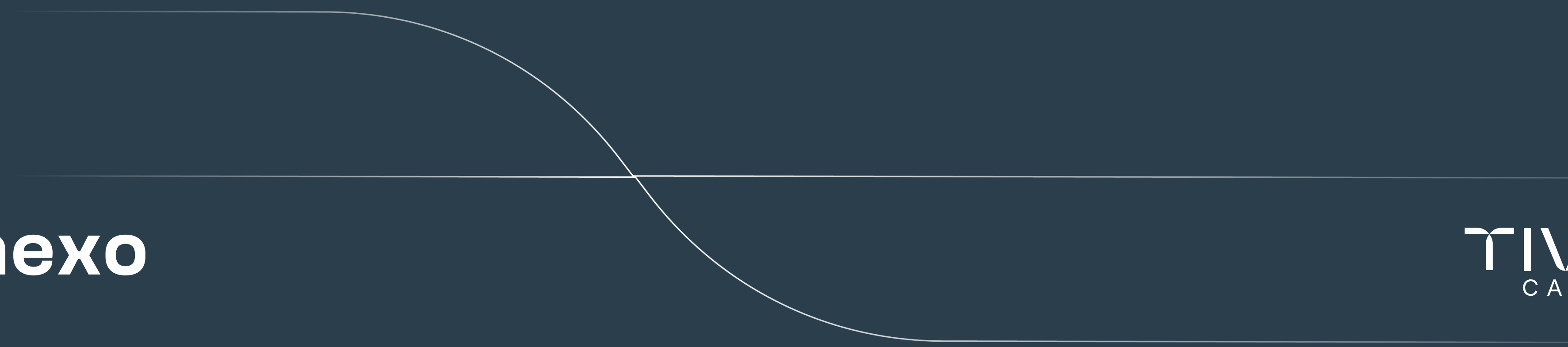
Buscamos manter imóveis que apresentam bom estado de conservação e que demandem menores investimentos em manutenção, promovendo eficiência financeira e operacional.

4**Flexibilidade**

Valorizamos propriedades versáteis, que permitem adaptações para novos usos e perfis diversificados de locatários.

5**Potencial construtivo e estratégico**

Consideramos terrenos com possibilidades de desenvolvimento futuro, alinhados a eventuais demandas do mercado imobiliário.



Anexo

TIVIO
CAPITAL

Atividade Comercial desde o início da gestão ativa

44 propostas de venda avaliadas totalizando mais de

R\$ 1,4 Bi

8 vendas realizadas totalizando

R\$ 162,7 MM

Valor de Venda acima do preço de PL

42% acima do preço de PL

Resultado não recorrente gerado

R\$ 2,89/cota

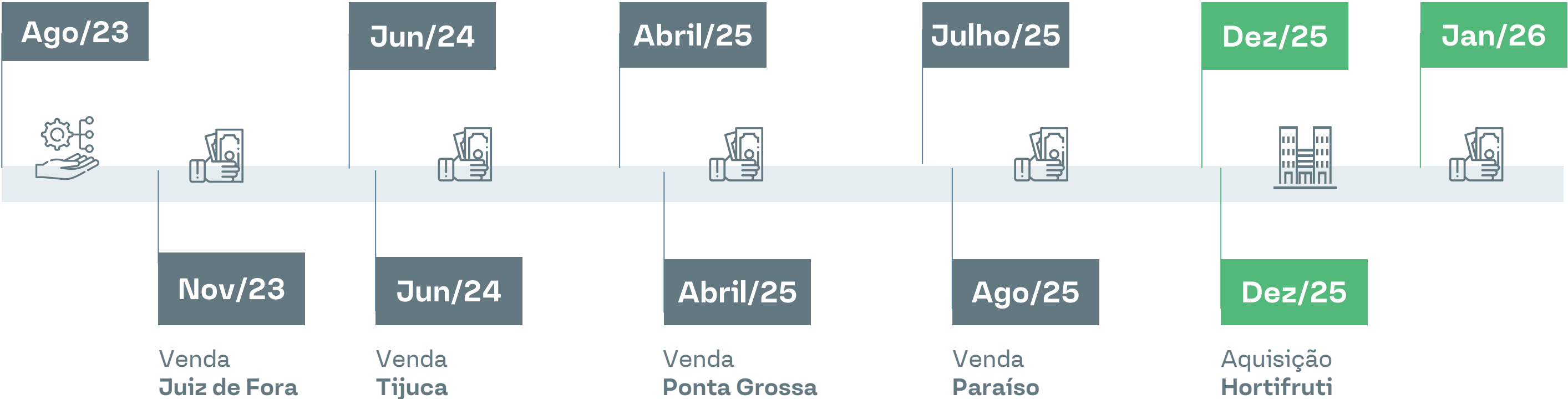
Vendas atualmente em negociação totalizando mais de

R\$ 250 MM

2 aquisições totalizando

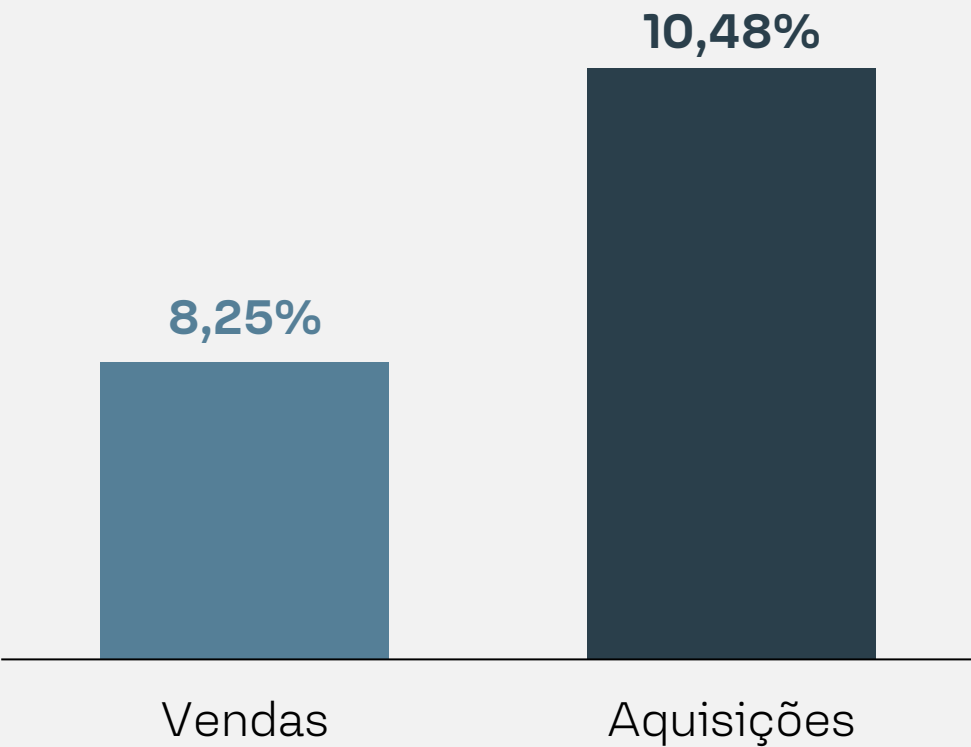
R\$ 84,1 MM

Início da gestão ativa Sem alteração de taxa



Cap das negociações

Reposicionamento do portfólio com geração de valor e aumento da rentabilidade

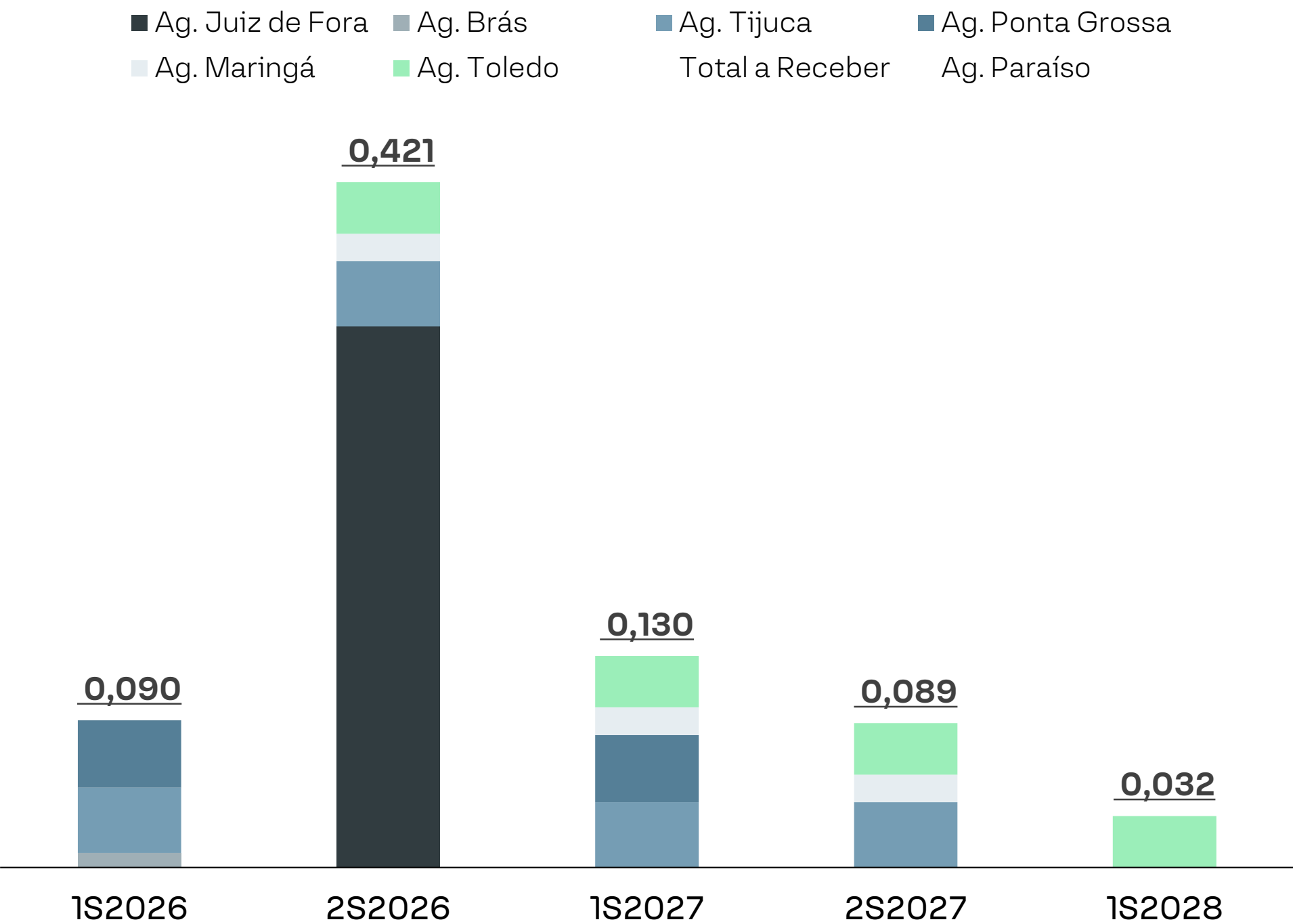


Atividade Comercial desde o início da gestão ativa

	Data da Venda	Valor da Venda	% Acima do patrimonial	Lucro gerado por cota
Ag. Juiz de Fora	nov/23	R\$ 54,0	59%	R\$1,78
Ag. Brás	jun/24	R\$ 15,5	35%	R\$0,15
Ag. Tijuca	jun/24	R\$ 17,5	14%	R\$0,32
Ag. Catedral-Sorocaba	abr/25	R\$ 6,1	12%	R\$0,01
Ag. Ponta Grossa	abr/25	R\$ 14,5	30%	R\$0,07
Ag. Maringá	jul/25	R\$ 24,0	37%	R\$0,09
Ag. Paraíso	ago/25	R\$ 18,1	43%	R\$0,28
Ag. Toledo	jan/26	R\$ 13,0	57%	R\$0,20
Total		R\$ 162,7	42%	R\$2,89

RESULTADO NÃO RECORRENTE (LUCRO DAS VENDAS) – R\$/COTA

Fluxo de resultado não recorrente a ser recebido nos próximos meses



Fundo pré e pós desde e início da gestão ativa

ANTES

Locatários

100% bancos

Contratos

100% típicos

Vencimento dos Contratos

100% em 2027

Aluguel Médio (fevereiro 2025)

R\$ 54,8 / m²

DEPOIS

95,8% bancos

4,2%
Varejo & Saúde

97% típico

3%
Atípico

93% em 2027

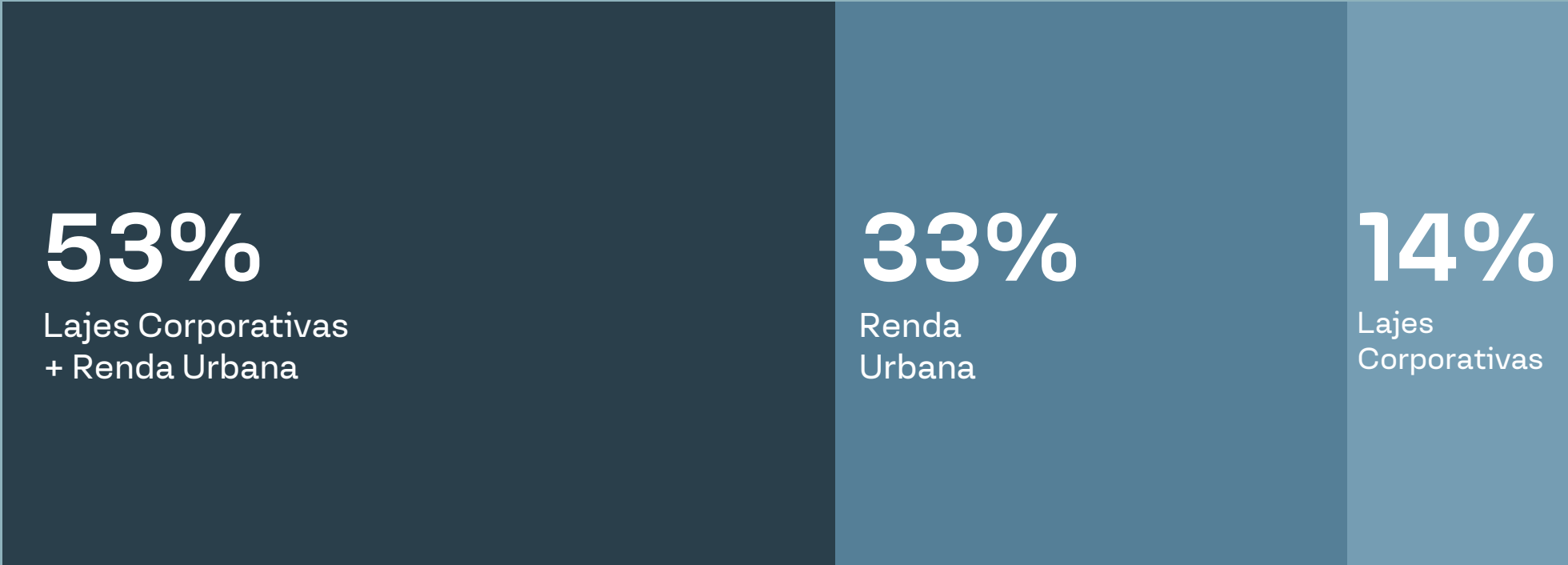
7% após 2032

R\$ 60,3 /m²

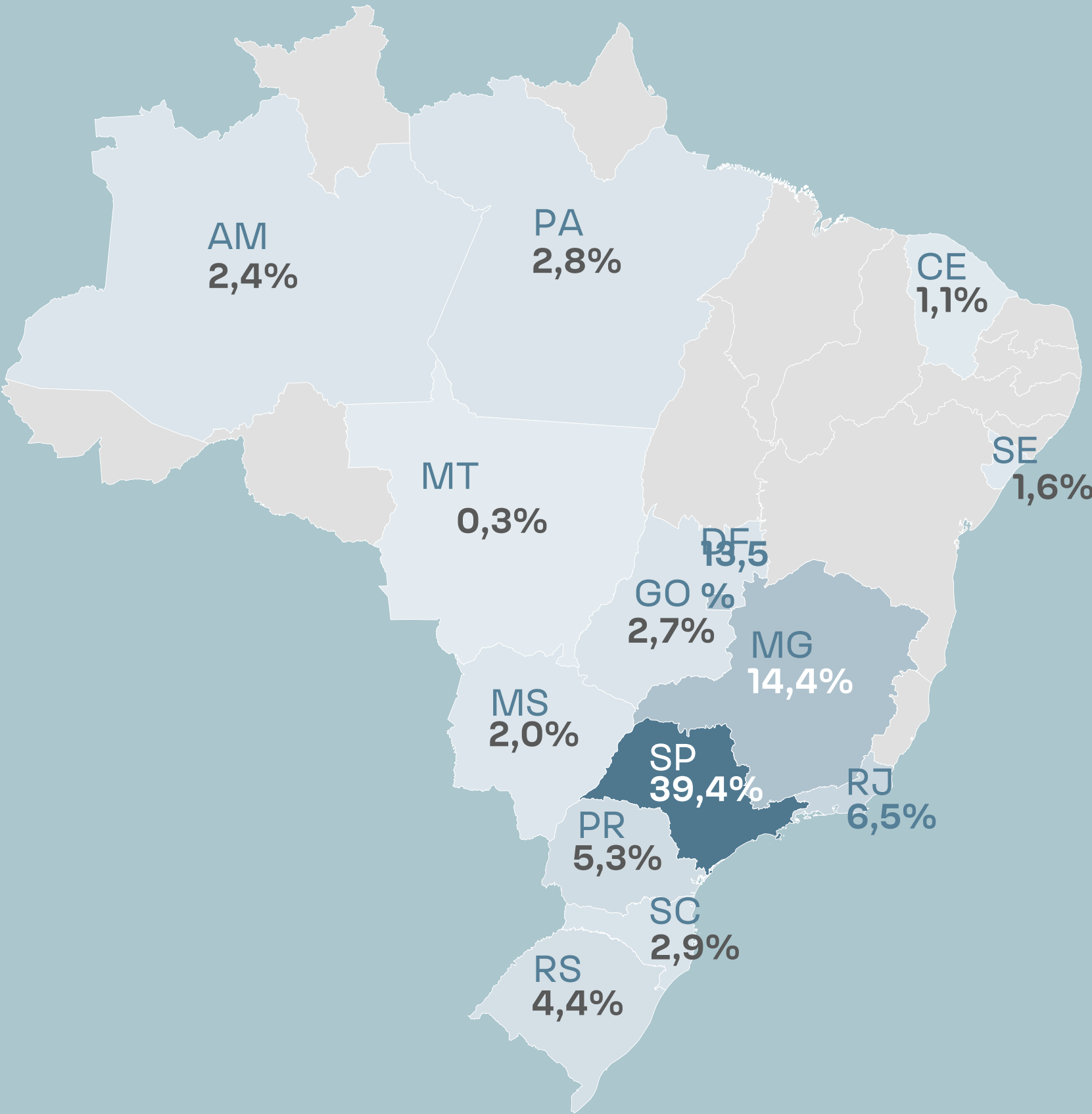
58 imóveis

290.206 m² de ABL

14 estados

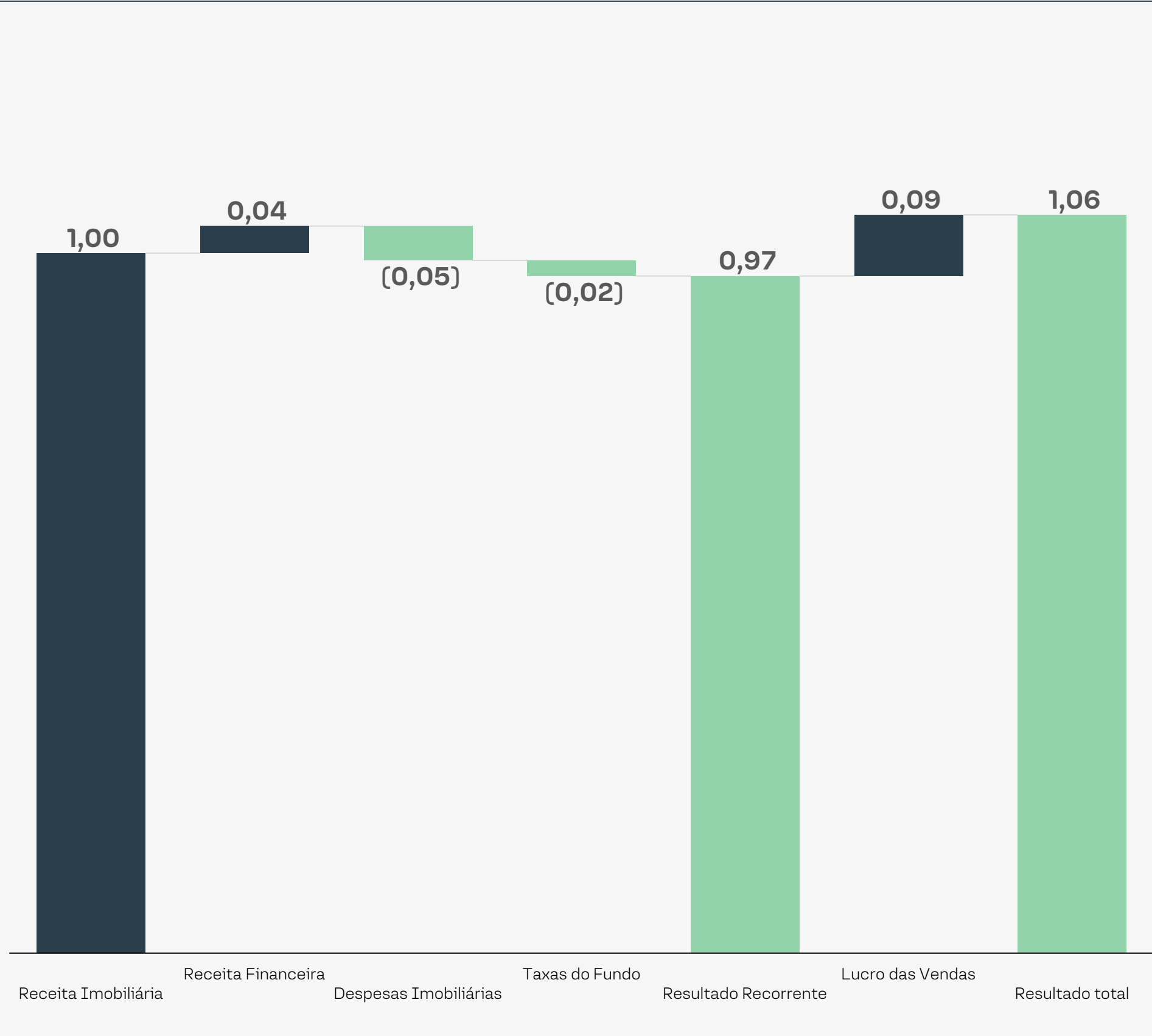


DISTRIBUIÇÃO DE IMÓVEIS POR ESTADO

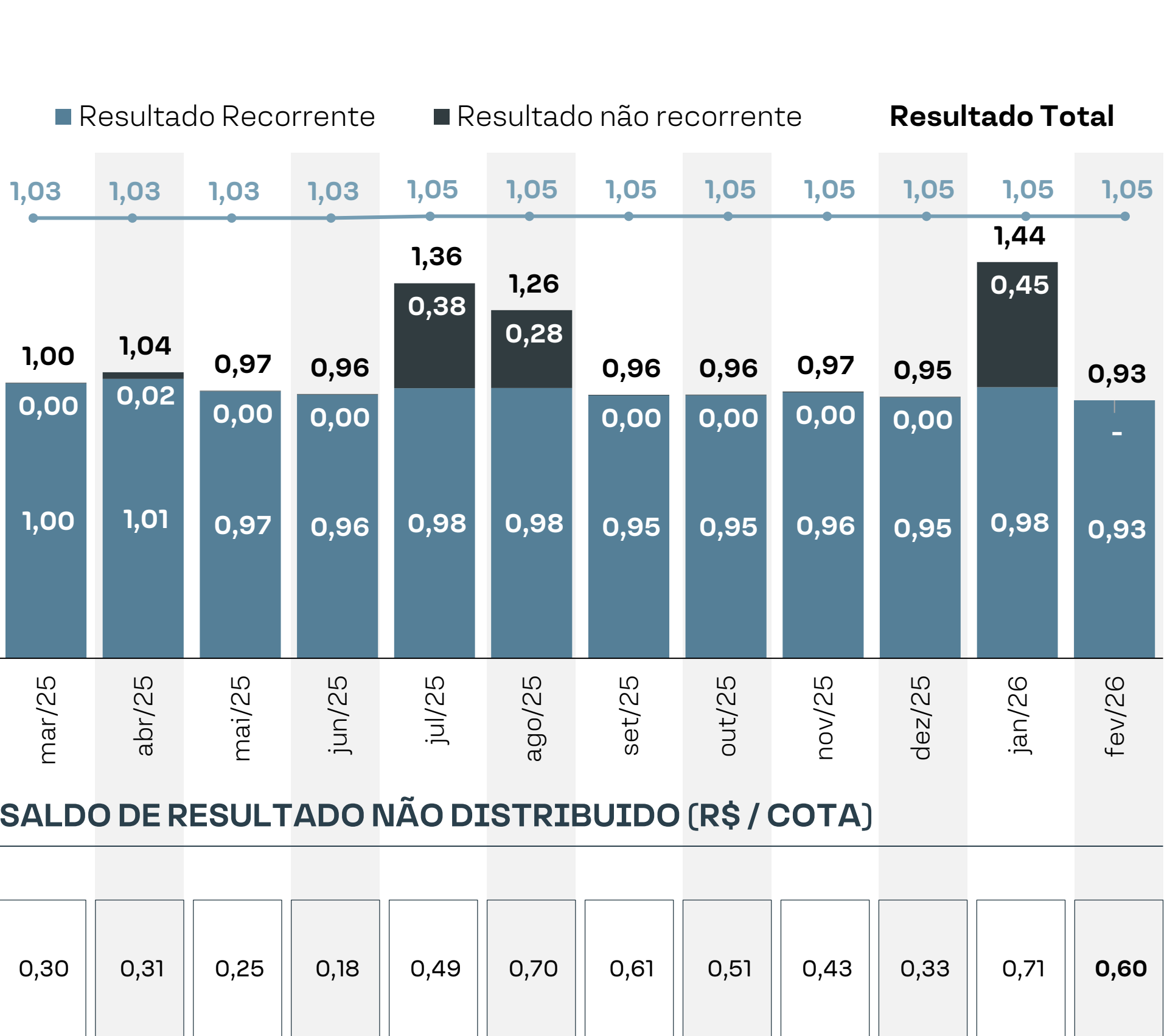


Rendimento e Resultado

COMPOSIÇÃO DO RENDIMENTO MENSAL MÉDIO POR COTA EM 2025

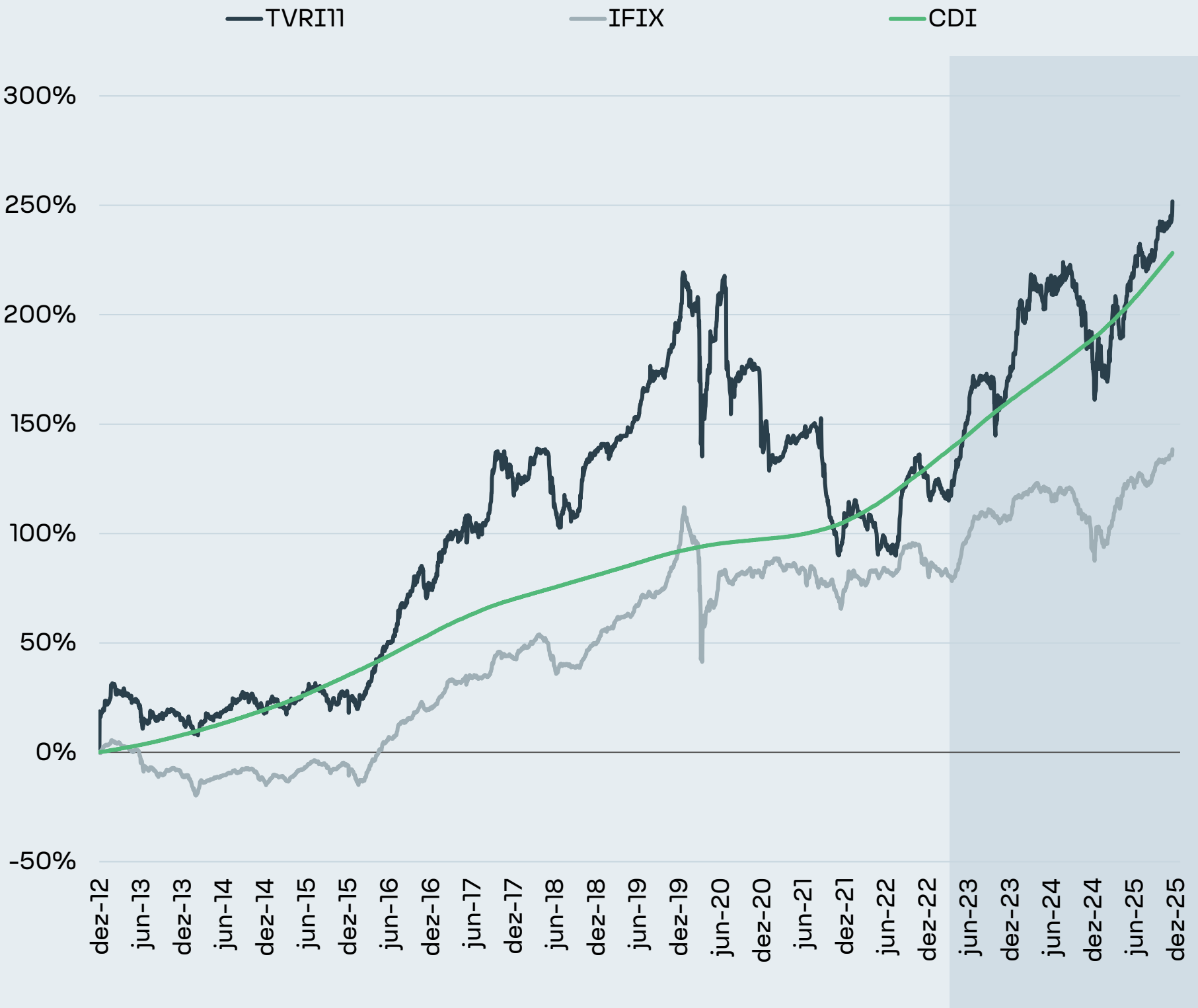


RESULTADO RECORRENTE X RESULTADO NÃO RECORRENTE

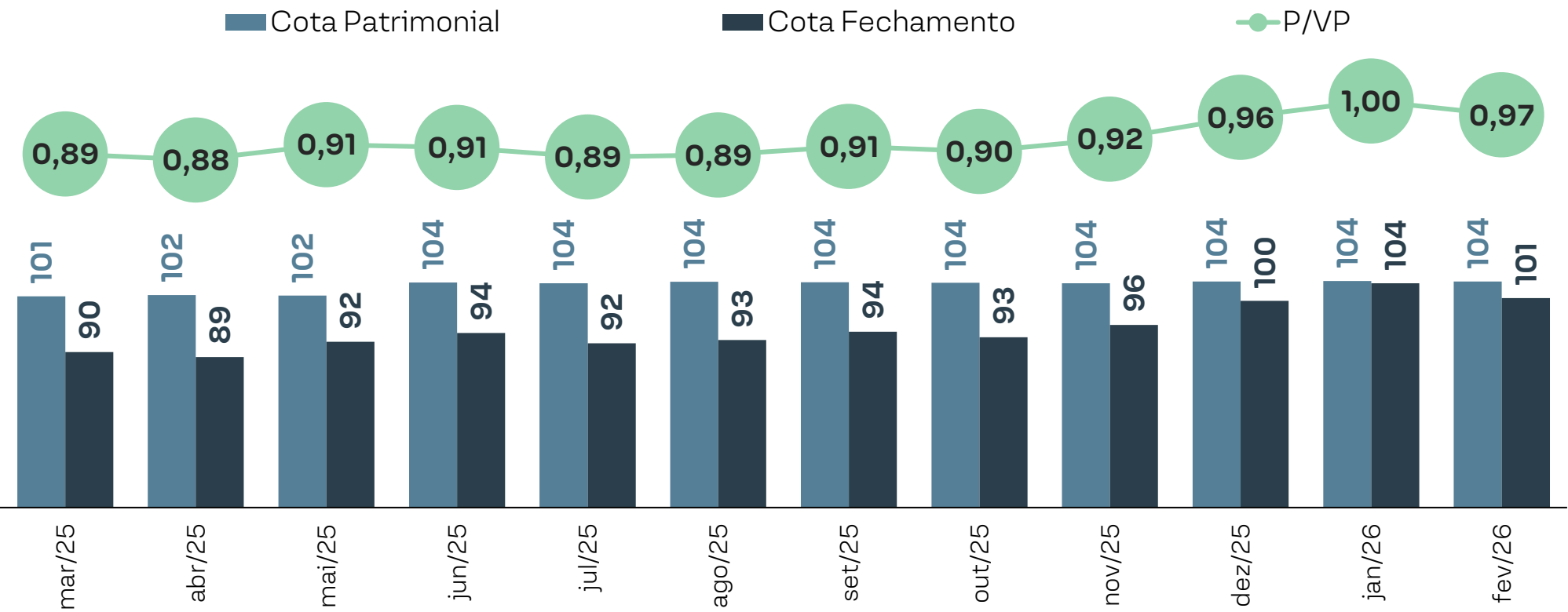


Mercado Secundário

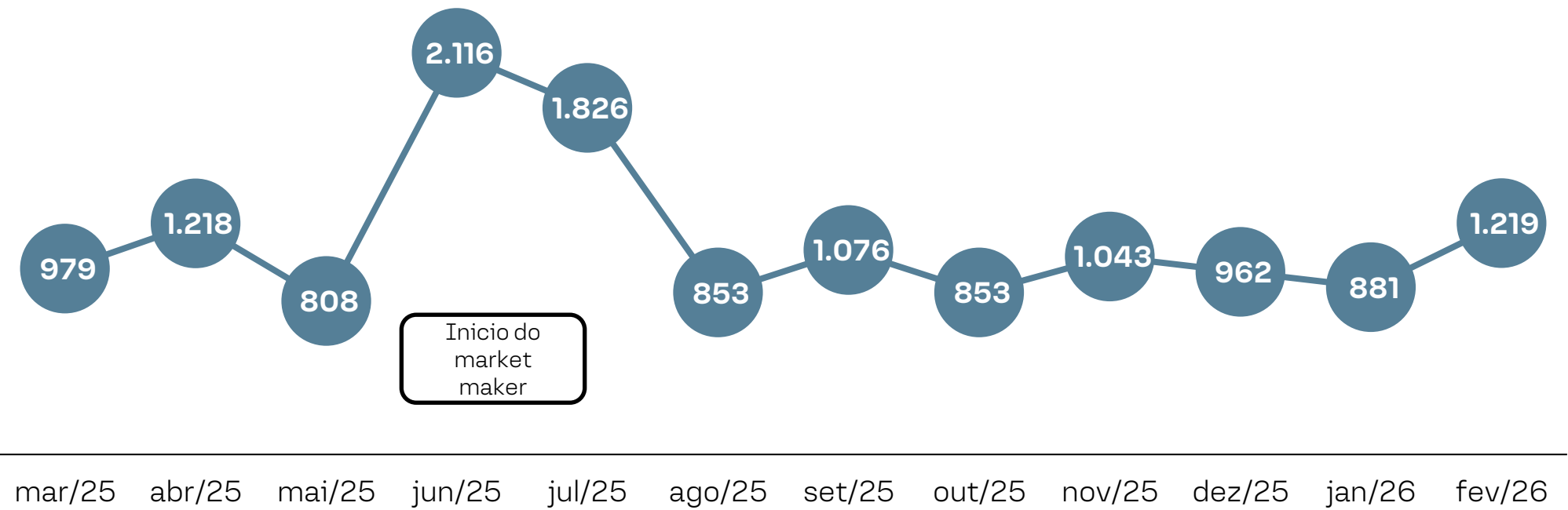
Desde o início da gestão ativa a rentabilidade do TVRI foi de 63,3 % superando em 2653 bps o IFIX no período



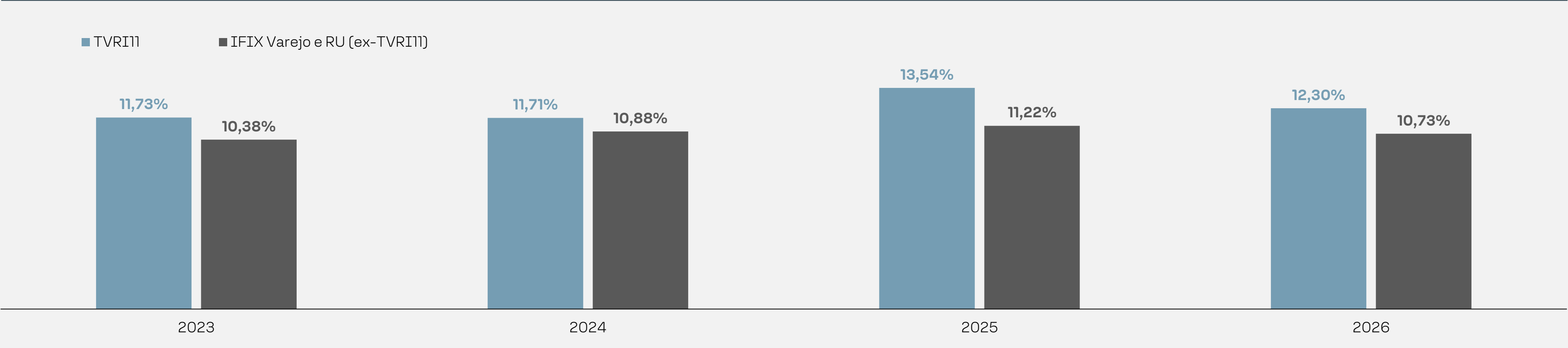
PREÇO A MERCADO E PATRIMONIAL (R\$ / cota)



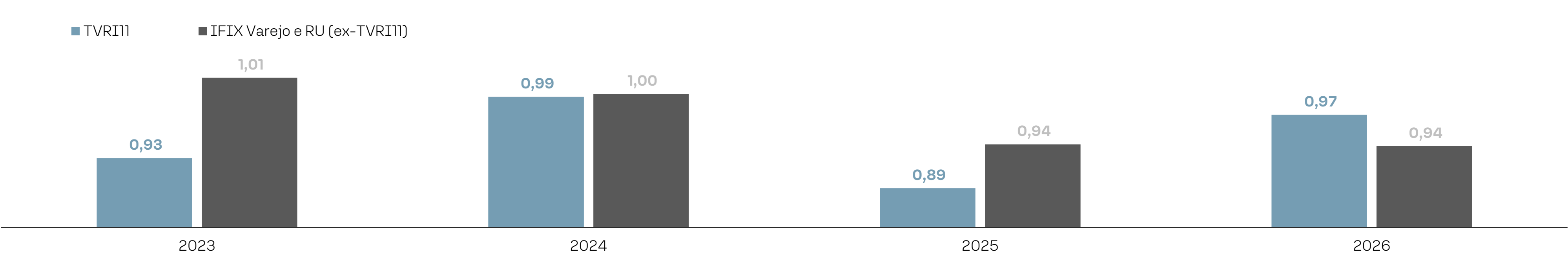
VOLUME DE NEGOCIAÇÃO DIÁRIO – ADTV (R\$ mil)



DIVIDEND YIELD MÉDIO ANUALIZADO¹ - FUNDO vs. MERCADO



P/VP – FUNDO vs. MERCADO



¹Média dos dividendos mensais anualizados divididos pelas respectivas cotas de fechamento do último dia útil do mês.

Disclaimer

Este material foi elaborado pela Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. (“TIVIO CAPITAL”). Este material é destinado aos seus receptores, fornecido unicamente para fins comerciais, não constituindo compromisso, indicação ou recomendação para iniciar ou encerrar qualquer transação. Este conteúdo não deve ser reproduzido no todo ou em parte, redistribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio da TIVIO CAPITAL. Este documento não é, e não deve ser interpretado como, uma oferta de venda ou solicitação de uma oferta de compra de qualquer título ou valor mobiliário. A TIVIO CAPITAL, seus acionistas e demais empresas coligadas se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização deste material, de seu conteúdo e da realização de operações com base neste material.

Consulte o documento de tributação para Fundos de Investimento para mais informações sobre a tributação aplicável, inclusive a regra aplicável em eventual desenquadramento, este documento está disponível em <https://tivio.com/documentos/>. A descrição acima não pode ser considerada como objetivo do fundo. Todas as informações legais no site <https://tivio.com/fundos/> quando este estiver operacional. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Principais Fatores de Risco: (i) Crédito: risco de os emissores dos ativos financeiros e/ou das contrapartes não cumprirem suas obrigações de pagamento e/ou de liquidação das operações contratadas; (ii) Liquidez: risco de redução ou inexistência de demanda pelos ativos financeiros nos respectivos mercados em que são negociados; (iii) Mercado: Risco de oscilações decorrentes das flutuações de preços e cotações de mercado; (iv) Derivativos: pode não resultar nos efeitos desejados, devido a fatores como: descolamento entre o preço do derivativo e seu ativo objeto; alterações nas condições de negociação ou liquidação devido à interferência de órgãos reguladores ou dos mercados organizados onde são negociados; (v) Tratamento Tributário de Longo Prazo: O tratamento aplicável ao investidor depende da manutenção da carteira de ativos com prazo médio superior a 365 dias. Não há garantia de que o fundo terá o tratamento tributário de longo prazo.

Leia a lâmina de informações essenciais, se houver, e o regulamento antes de investir. Estes documentos estão disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. Para avaliação da performance de fundo(s) de investimento(s), é recomendável uma análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. Fundos de investimento não contam com garantia do administrador, do gestor, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Crédito (FGC). O preenchimento do formulário API – Análise de Perfil do Investidor ou Suitability é essencial para garantir a adequação do perfil do cliente ao produto de investimento escolhido. Material de Divulgação.

SAC: 0800 704 8383
Atendimento 24 horas

Ouvidoria: 0800 727 9933
Atendimento das 9h às 18h, de segunda a sexta-feira, exceto feriados nacionais

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com

TIVIO
CAPITAL

