

Núcleo Cidade de Deus, Osasco, SP, 12 de novembro de 2024

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 **TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“FUNDO”), inscrito no CNPJ/MF sob nº 14.410.722/0001-29, em atendimento ao pedido da **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** (“Gestora”), inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, na qualidade de Gestora do Fundo, vem, pelo presente, no tocante do Comunicado aos Cotistas publicado nesta data, convidar V.Sa. a participar da Assembleia Geral de Cotistas, a realizar-se pelo processo de Consulta Formal mediante resposta escrita, até às **10h do dia 13 de dezembro de 2024**, a fim de deliberar sobre:

1. (Aprovar/Reprovar) As seguintes alterações nas características do Fundo, conforme detalhadas no Anexo I:

- (i) alteração da definição de Ativos Alvo e Ativos de Investimento;
- (ii) alteração do objetivo e da política de investimento do Fundo;
- (iii) inclusão da possibilidade de deliberação, pela Instituição Administradora, conforme recomendação da Instituição Gestora, acerca de novas emissões de cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”);
- (iv) inclusão de direito de preferência aos Cotistas na subscrição de novas Cotas; e
- (v) inclusão da possibilidade de recompra, pelo Fundo, de parte ou da totalidade das Cotas, conforme previsto na Resolução CVM 175.

2. (Aprovar/Reprovar) A Segregação entre as taxas de Gestão e taxa de Administração que passam a corresponder a (i) Taxa de 0,10% a.a. com mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024 e (ii) Taxa de Gestão sendo majorada para 0,50% a.a. O Custo total passa de 0,277% para 0,60% a.a..

Fica consignado que, por mera liberalidade da Instituição Gestora, durante os primeiros 18 (dezoito) meses após a conclusão da presente consulta formal e entrada em vigor da nova versão do Regulamento do Fundo, a Instituição Gestora, receberá a nova Taxa de Gestão apenas caso os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos cotistas no referido período sejam iguais ou superiores a R\$ 1,02 (um real e dois centavos) por Cota ao mês. Caso, em um determinado mês, sejam distribuídos pelo Fundo aos cotistas rendimentos em valor inferior a R\$ 1,02 (um real e dois centavos) por Cota, a Instituição Gestora, neste referido mês, fará jus à atual Taxa de Gestão no montante equivalente a 0,177% (cento e setenta e sete milésimos por cento) sobre o valor de mercado do Fundo. Após o decurso deste prazo, a Taxa de Gestão passará a ser cobrada integralmente, da forma como previsto no Regulamento aprovado por meio da presente consulta formal.

- 3. (Aprovar/Reprovar)** A inclusão da Taxa de Performance, conforme detalhada no Anexo I.
- 4. (Aprovar/Reprovar)** A aquisição, pela Classe Única de: (a) ativos financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam partes relacionadas à Instituição Gestora e/ou à Instituição Administradora ("Ativos Financeiros Conflitados"), desde que com a finalidade exclusiva de realizar a gestão de caixa e liquidez do Fundo; e (b) certificados de recebíveis imobiliários ("CRI") e cotas de fundos de investimento imobiliário e Ativos de Investimento (conforme definido no regulamento) , em situação de potencial conflito de interesses, distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e/ou por pessoas a elas ligadas, nos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 ("Ativos Alvo Conflitados"), observados os seguintes critérios cumulativos, conforme aplicável, os quais deverão ser verificados na data de aquisição de cada Ativo Conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada operação ("Critérios de Elegibilidade"):
- (i) os Ativos Alvo Conflitados deverão ser admitidos à negociação em mercado de bolsa ou de balcão; e
 - (ii) os Ativos Alvo Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM..
- 5. (Aprovar/Reprovar)** A Administradora providenciar os ajustes e adaptações do Regulamento às disposições da parte geral e do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), sendo as principais:
- (i) a constituição da classe única de cotas do Fundo ("Classe Única");
 - (ii) a descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais;
 - (iii) alteração e inclusão de certos fatores de risco aplicáveis; e
 - (iv) a instituição da responsabilidade limitada dos Cotistas da Classe Única do Fundo e inclusão do regime de insolvência, de acordo com o previsto na Resolução CVM 175 e na nova versão do Regulamento.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

- Os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3 <https://www.investidor.b3.com.br/login>, pelo portal Área do Investidor, na seção "Serviços", "Assembleias em Aberto". Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 17 de outubro de 2024;
- Os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio do sistema Cuore, sendo que, para tanto, receberão por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à plataforma por meio do qual poderão enviar a manifestação de voto eletronicamente. Os e-mails da Cuore serão enviados a partir do dia 14 de outubro de 2024.

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.

Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas o **Anexo I** – Regulamento marcado, **Anexo II** - Regulamento limpo, **Anexo III** – Material de Apoio elaborado pela Gestora e **Anexo IV**

– *Link* do Vídeo elaborado pela Gestora constam publicados no site bemdtvm.bradesco da Administradora e no site da Comissão de Valores Mobiliários.

O resultado do processo de Consulta Formal será realizada no dia **13 de dezembro de 2024** e 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.

A versão consolidada do Regulamento, passará a vigorar, na forma do documento constante como material de apoio Anexo II da presente Consulta Formal, na data informada no Instrumento de Conclusão que será divulgado no site bemdtvm.bradesco da Administradora e no site da Comissão de Valores Mobiliários, após as aprovações decorrentes desta Consulta Formal e adaptações decorrentes da Resolução CVM 175.

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Instituição Administradora através dos endereços bemdtvm@bradesco.com.br e dac.admfid@bradesco.com.br.

Atenciosamente,

BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Outubro de 2024

Consulta Formal

TIVIO

TIVIO RENDA IMOBILIÁRIA FUNDO
DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ sob o nº 14.410.722/0001-29

TIVIO
CAPITAL

Índice



1. Resumo das Propostas.....	<u>3</u>
2. Situação Atual.....	<u>6</u>
3. Propostas.....	<u>11</u>
4. Detalhes da Assembleia.....	<u>20</u>
5. Tivio Capital.....	<u>26</u>

Resumo das Propostas

TVRI11

Listamos abaixo as matérias submetidas à deliberação dos cotistas do Fundo sugeridas pela Tivio Capital na Consulta Formal.

É recomendada a leitura das matérias na íntegra, conforme documentação publicada nesta data pela Tivio Capital.

1. Modernização do Regulamento e Adaptação a RCVM 175

- Adequações da RCVM 175 para:
 - (i) incluir a descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais; (ii) instituir a responsabilidade limitada dos cotistas; (iii) incluir a previsão do regime de insolvência; e (iv) formalizar a constituição da classe única de cotas do Fundo.


2. Nova Estratégia e Política de Investimentos

- Alteração da definição de "Ativo Alvo" e atualização do objetivo do Fundo e da política de investimento.
- Inclusão de previsão sobre capital autorizado no valor de R\$ 10 bi.
- Aprovação da aquisição de ativos (cotas de FII, CRI e ativos financeiros) em situação de potencial conflito de interesses que atendam a determinados critérios de elegibilidade.

3. Reequilíbrio dos Incentivos

- Segregação entre as taxas de Gestão e Administração que passam a corresponder a: (i) Taxa de Administração de 0,10% a.a. com mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024, e (ii) Taxa de Gestão sendo majorada para 0,50% a.a.; (iii) O Custo total passa de 0,277% a.a. para 0,60% a.a.
- Inclusão da Taxa de Performance para maior alinhamento de interesses e incentivar a reciclagem de ativos.
- **Durante os primeiros 18 meses após a conclusão da consulta formal, a nova proposta da taxa de gestão, administração e performance só será aplicada caso a distribuição de rendimentos por cota seja igual ou superior a R\$ 1,02/ cota por mês (vs. R\$ 0,98/cota por mês, com base no pagamento de Setembro/2024).**

As alterações propostas refletem 4 objetivos principais para a estratégia futura do Fundo



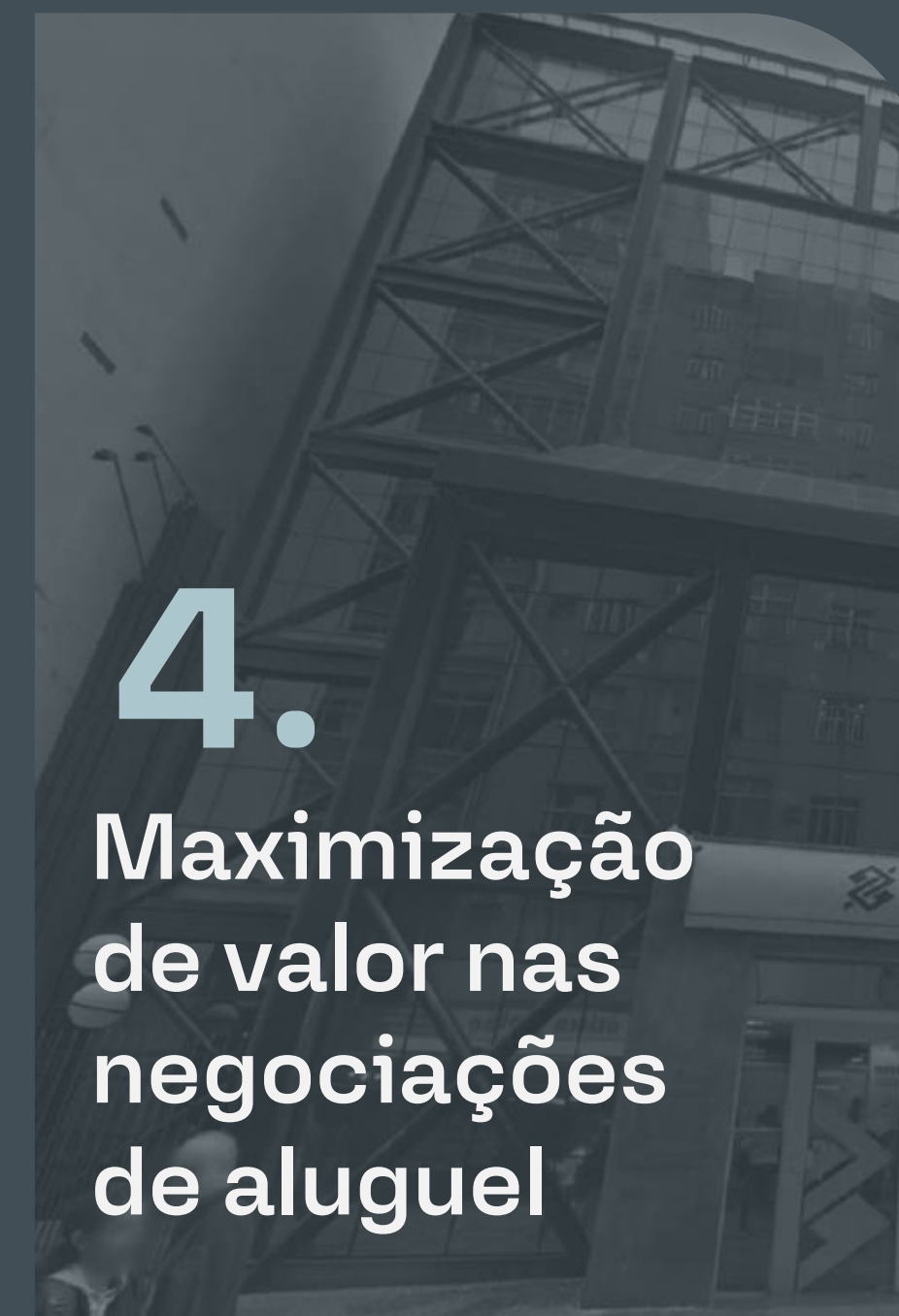
1.
Crescimento do Fundo e Aumento de Liquidez



2.
Aumentar a diversificação do Portfólio



3.
Destruavar Ganhos com Venda de Ativos



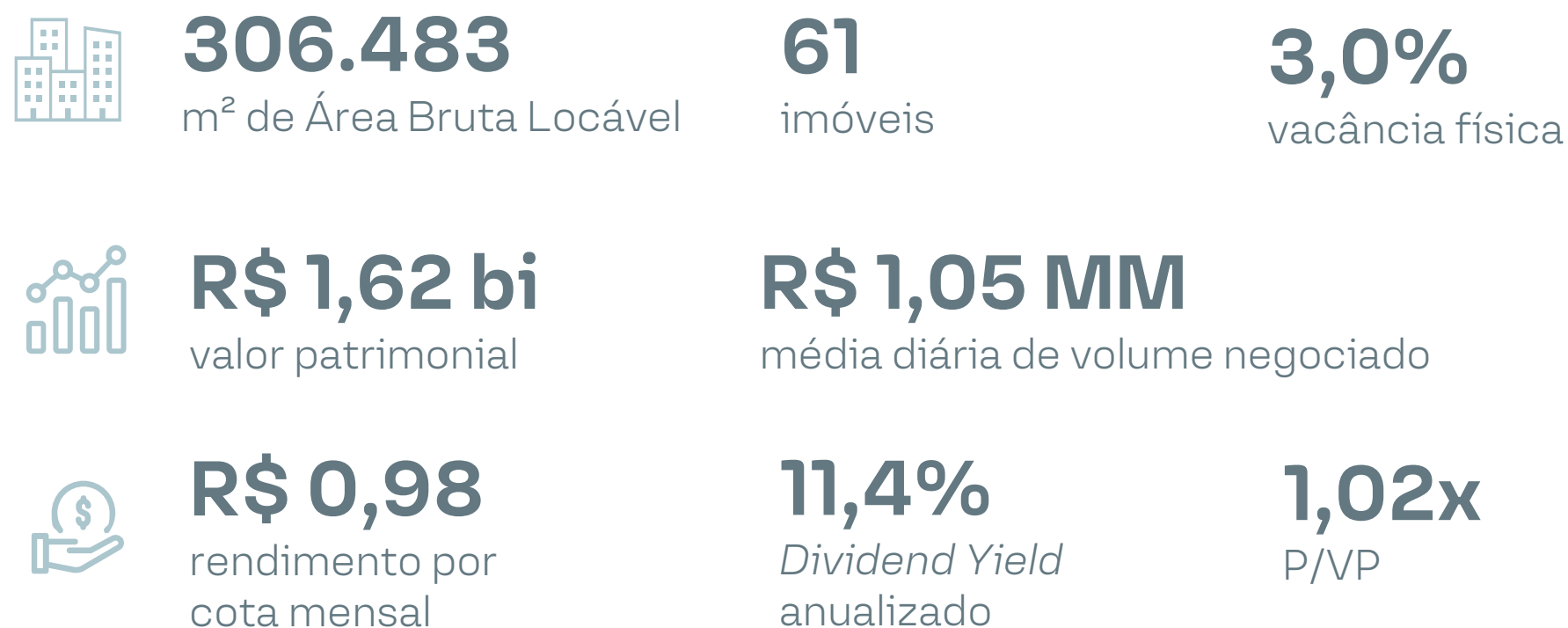
4.
Maximização de valor nas negociações de aluguel

Situação Atual

TVR11

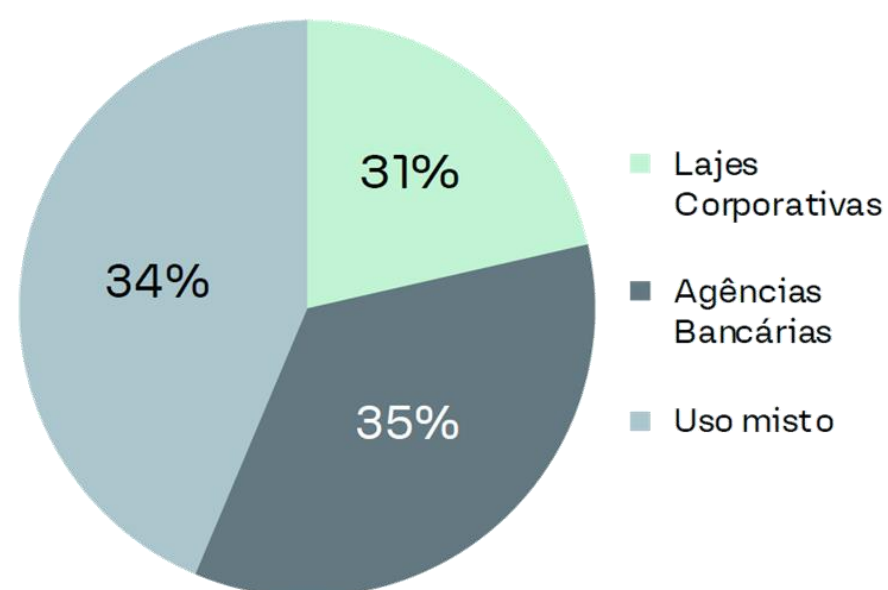
O TVRI11 é um dos fundos mais relevantes do mercado de FIIs, com mais de 12 anos de história e desempenho consistente acima do IFIX

Grandes números*

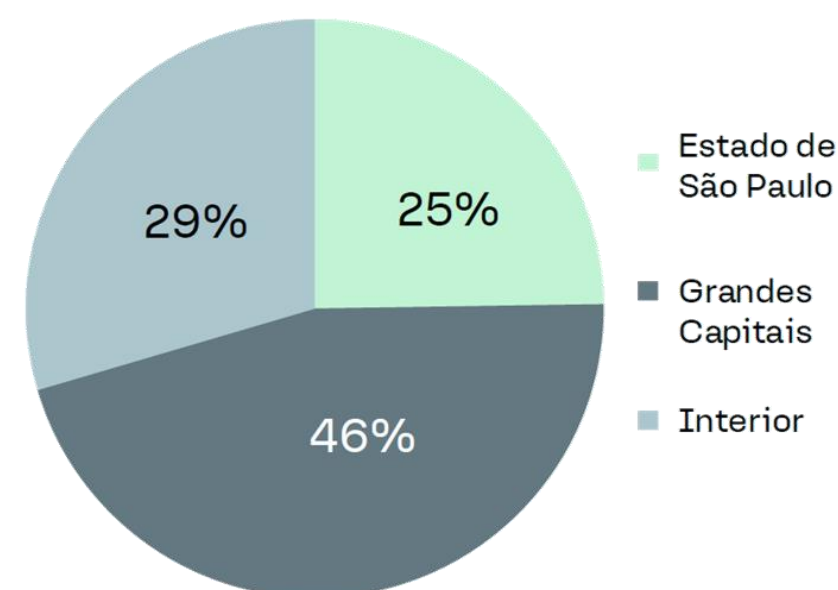


Distribuição do fundo por ativo e região

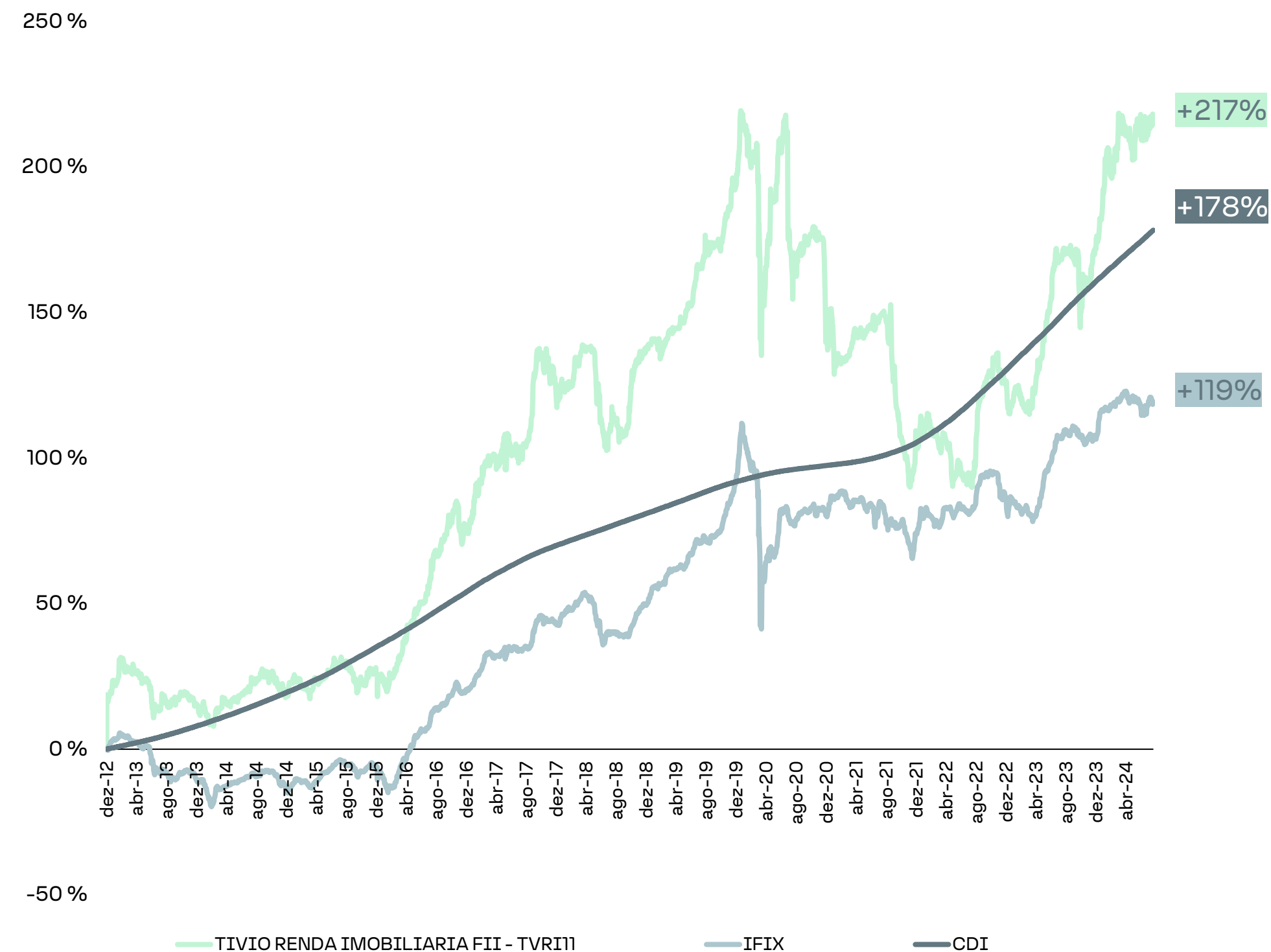
TVRI11: Tipo de imóveis (% do ABL)



TVRI11: Localização geográfica (% do ABL)



Retorno acumulado desde início do fundo (TVRI11 x IFIX x CDI)



Fonte: Tivio Capital. *Com base no Relatório Gerencial (Setembro/2024).

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

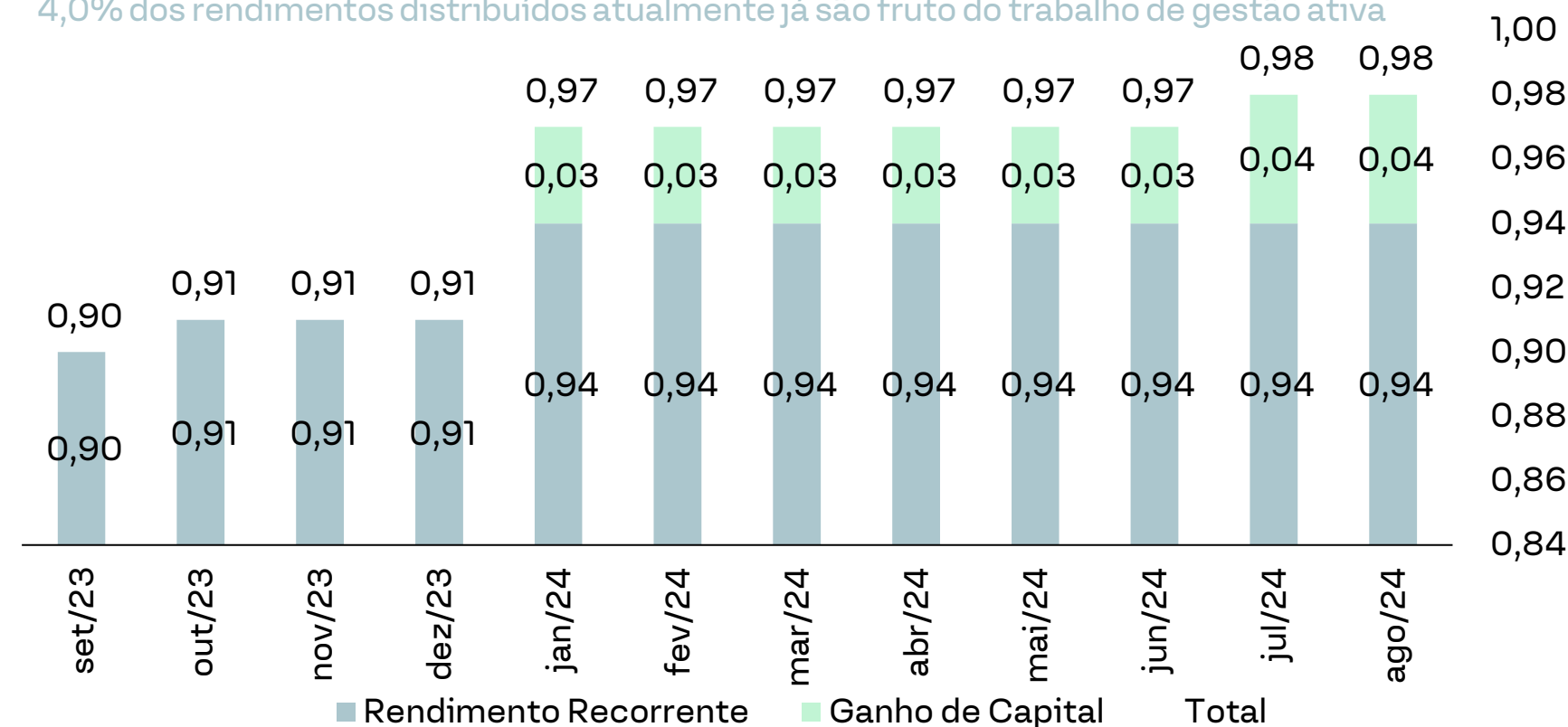
Desde o início do trabalho de Gestão Ativa foram realizadas 3 vendas, totalizando mais de R\$32MM de lucro para o Fundo, que se refletiu em um aumento dos rendimentos e uma dinâmica positiva da cota no mercado

Resultados das vendas realizadas

R\$ 32 MM Lucro Gerado	+42% Acima do Valor Patrimonial
R\$ 2,03 Lucro por Cota	+55% Acima do Valor de Custo

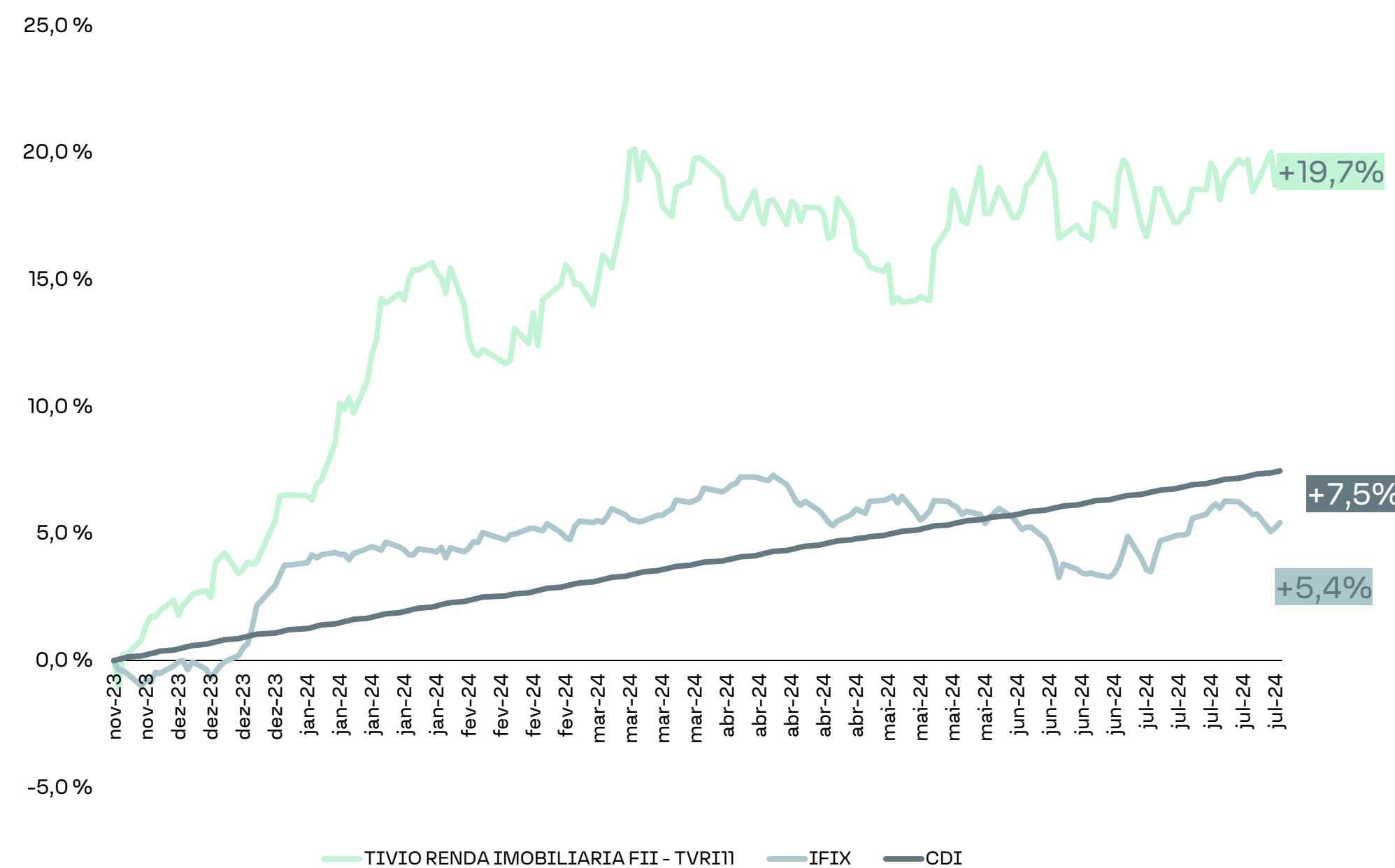
Rendimentos Recorrentes e Não Recorrentes (em R\$/cota/mês)

4,0% dos rendimentos distribuídos atualmente já são fruto do trabalho de gestão ativa



Retorno acumulado desde a primeira venda (Novembro 2023)

No período de gestão ativa, o TVRII1 teve um retorno de +19,7%, vs. +5,4% do IFIX e 7,5% do CDI bruto.

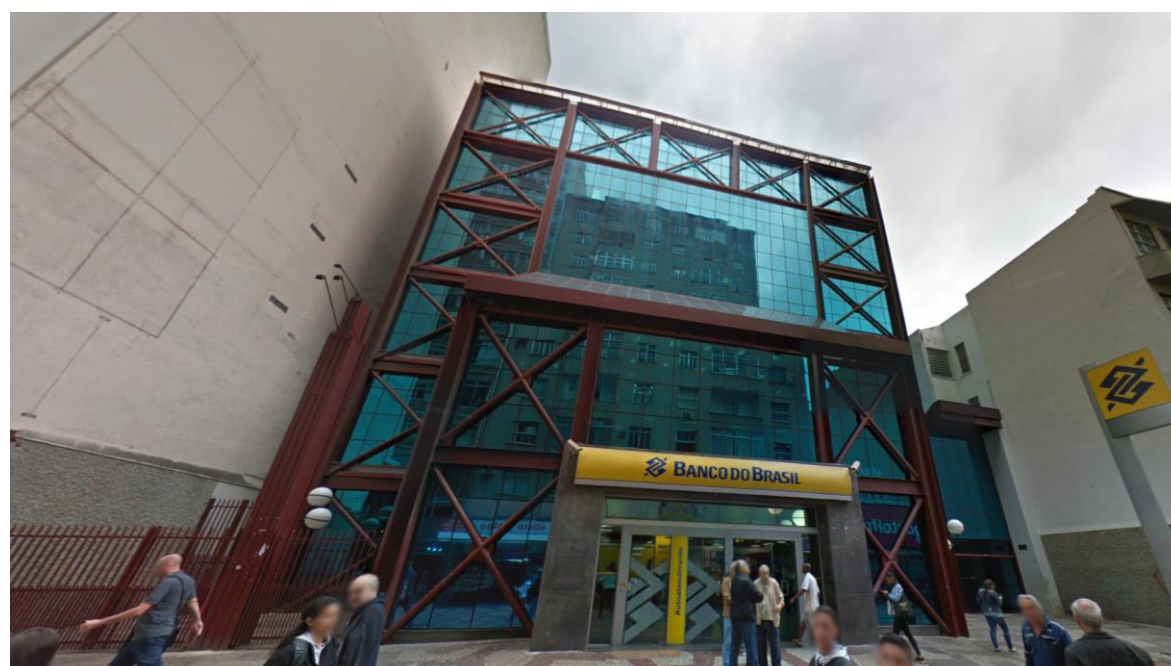


Fonte: Tivio Capital. *Parcelas da venda da Agência Juiz de Fora são reajustadas a IPCA e aumentam o lucro por cota quando comparado ao divulgado no Fato Relevante na data da superação das cláusulas resolutivas.

A RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

As vendas das agências de Juiz de Fora, Brás e Tijuca foram realizadas a valores significativamente acima de Valor Patrimonial

Agência Juiz de Fora



Data da Alienação: Novembro de 2023

Agência Brás



Data da Alienação: Junho de 2024

Agência Tijuca



Data da Alienação: Junho de 2024

R\$ 53,2 MM Valor Líquido de Transação	59% Acima do Valor Patrimonial
R\$ 24,4 MM Lucro	R\$ 1,56 Lucro por Cota

R\$ 16,3 MM Valor Líquido de Transação	35% Acima do Valor Patrimonial
R\$ 2,5 MM Lucro	R\$ 0,15 Lucro por Cota

R\$ 16,6 MM Valor Líquido de Transação	14% Acima do Valor Patrimonial
R\$ 5,1 MM Lucro	R\$ 0,32 Lucro por Cota

Fonte: Tivio Capital. *Parcelas da venda da Agência Juiz de Fora são reajustadas a IPCA e aumentam o lucro por cota quando comparado ao divulgado no Fato Relevante na data da superação das cláusulas resolutivas.

Um dos focos da gestão será o trabalho de renegocia o dos contratos existentes para extrair o maior valor possível para os cotistas

Características dos Contratos de Loca o do Portfólio Atual

Tipo de Contrato	Tipo 1	Tipo 2
% da Receita	89%	11%
Inicio do Contrato	nov/22	nov/22
Data de Vencimento	nov/27	nov/27
Aviso Pr�vio	6 meses	9 meses
Multa por Rescis�o Antecipada	<ul style="list-style-type: none"> - At� o 24� m�s: 12 alugueis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato - Entre o 25� e o 36� m�s: 8 alugueis vigentes proporcionais ao tempo remanescente ao contrato - Ap�s o 37� m�s: 6 alugueis vigentes proporcionais ao tempo remanescente do contrato 	<ul style="list-style-type: none"> -At� o 36� m�s: multa de 12 alugueis vigentes -A partir 37� m�s: sem multa
Devolu�o de Desconto	<ul style="list-style-type: none"> - At� o 36� m�s: devolu�o integral - A partir do 37� m�s: devolu�o proporcional desconsiderando os primeiro 36 meses do contrato 	

Propostas

TVR111



Com base nos 4 objetivos principais apresentados, detalhamos a seguir os benefícios e racional de cada uma das alterações propostas no Regulamento do Fundo

Alterações propostas no regulamento do fundo

1. Modernização do Regulamento	2. Nova Estratégia e Política de Investimentos	3. Reequilíbrio dos Incentivos
<p>a) RCVM 175: Adequações da ICVM 175 como a descrição das atribuições dos prestadores de serviços essenciais e a instituição da responsabilidade limitada dos Cotistas da Classe Única do Fundo, além da inclusão do regime de insolvência, Constituição da classe única de cotas do Fundo (“Classe Única”). <u>[Slide 13]</u></p> <p>b) Direito de Preferência: Inclusão de Direito de Preferência na subscrição de novas Cotas para os cotistas do Fundo. <u>[Slide 13]</u></p>	<p>a) Nova Política de Investimentos: Alteração da Definição de Ativo Alvo , objetivos e política de Investimento do Fundo. <u>[Slide 14 e 15]</u></p> <p>b) Capital Autorizado: Inclusão do Capital Autorizado para R\$10,0 bi. <u>[Slide 16]</u></p> <p>c) Aquisição de Ativos Financeiros: Aprovar os critérios de elegibilidade para aquisição de investimento imobiliário (“FII”), certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e de ativos financeiros, em situação de potencial conflito de interesses. <u>[Slide 17]</u></p>	<p>a) Segregação entre as taxas de Gestão e Administração que passam a corresponder a (i) Taxa de Administração de 0,10% a.a. com mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024 e (ii) Taxa de Gestão sendo majorada para 0,50% a.a. O Custo total passa de 0,277% a.a. para 0,60% a.a. <u>[Slide 18]</u></p> <p>b) Taxa de Performance: Inclusão da Taxa de Performance para maior alinhamento de interesse e incentivo a reciclagem de ativos. <u>[Slide 19]</u></p>

1.a,b) RCVM175 e Direito de Preferência visam modernizar o Estatuto do Fundo com nova regulação e dar ao cotista possibilidade de evitar diluição em caso de aumento de capital

A concessão do direito de preferência na aquisição de novas cotas em novas ofertas, pelos atuais cotistas é benéfica pois:

- Dá a oportunidade dos atuais cotistas adquirir um número de cotas e manter a sua participação no fundo frente a novos investidores em eventuais ofertas futuras.
- Adicionalmente possibilita a eventual negociação dos direitos com potencial de retornos adicionais.

2.a) A mudança no ativo-alvo e a nova política de investimentos permitem ao Fundo concentrar-se em segmentos da Renda Urbana com potencial de crescimento e resiliência frente aos ciclos econômicos e aos efeitos da digitalização, trazendo assim maior diversificação ao Fundo

Os principais segmentos de varejo e serviços essenciais (Home Center, Drogarias, Mini Mercados, Academia, Pet Shop, etc.), que integrarão a estratégia de crescimento de longo prazo do Fundo TVRI11, têm mostrado um crescimento consistente nos últimos anos, superando a média do varejo brasileiro.

Diversificação através da inclusão de novos segmentos de Renda Urbana



Varejo no Brasil: abertura líquida de novas lojas (2020-2023)*

Home Center +157 lojas +39,7%	Drogarias +953 lojas +24,6%	Mini Mercados +131 lojas +35,8%
Academia +538 lojas +59,8%	Índice Varejo** +24,7%	Pet Shop +113 lojas +85,0%

Fonte: Tivio.*Dados da Renner, Grupo SBF, C&A, Arezzo, Guararapes, LIQQ, Petz, SmartFit, Raia Drogasil, Panvel, Pague Menos, Pão de Açúcar e Carrefour **Índice Receita Varejo Restrito.

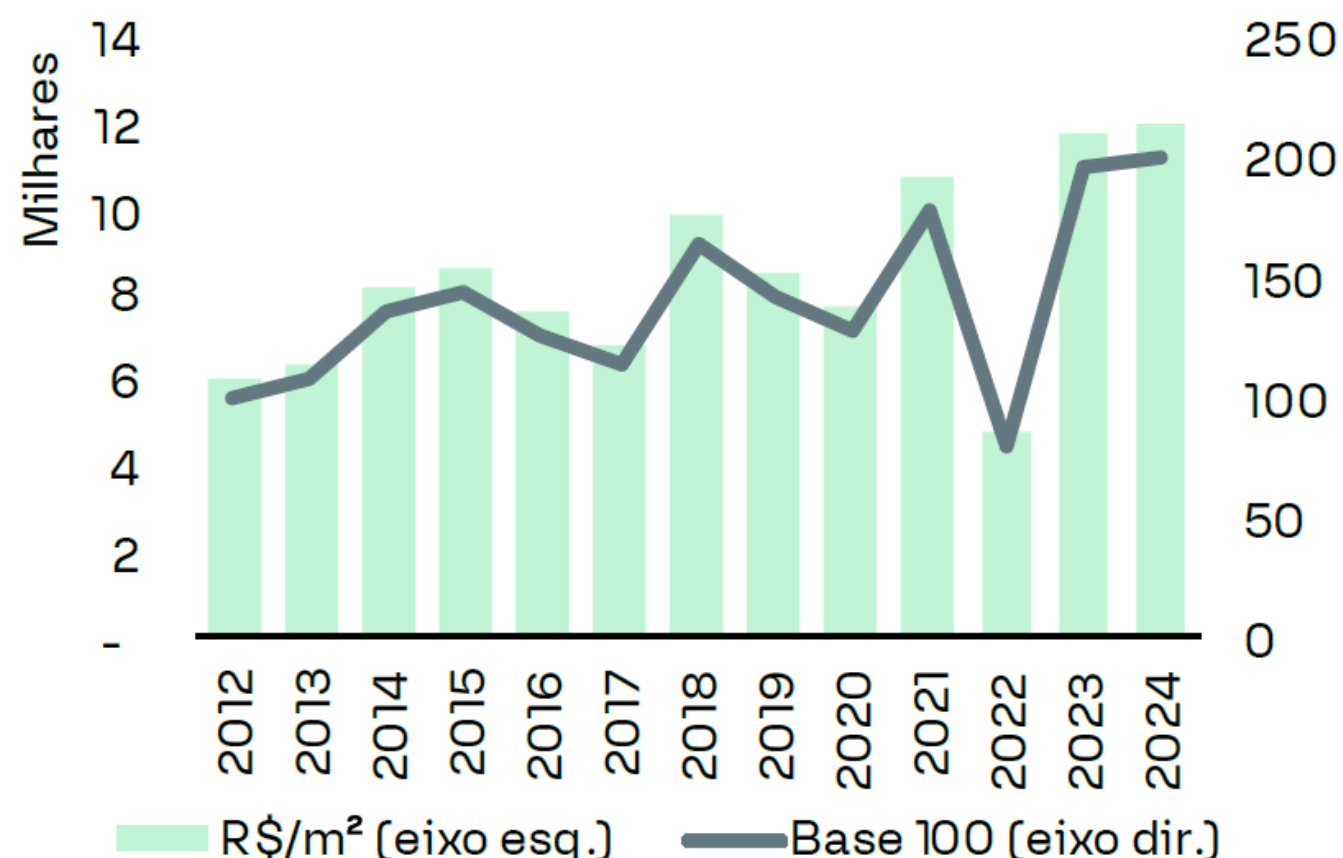
O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestão, que atendam, no momento da aquisição, à nova Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das cotas.

2.a) ...E permitir que imóveis do portfólio com potencial para incorporação sejam eventualmente permutados para capturar a valorização dos terrenos localizados em regiões adensadas

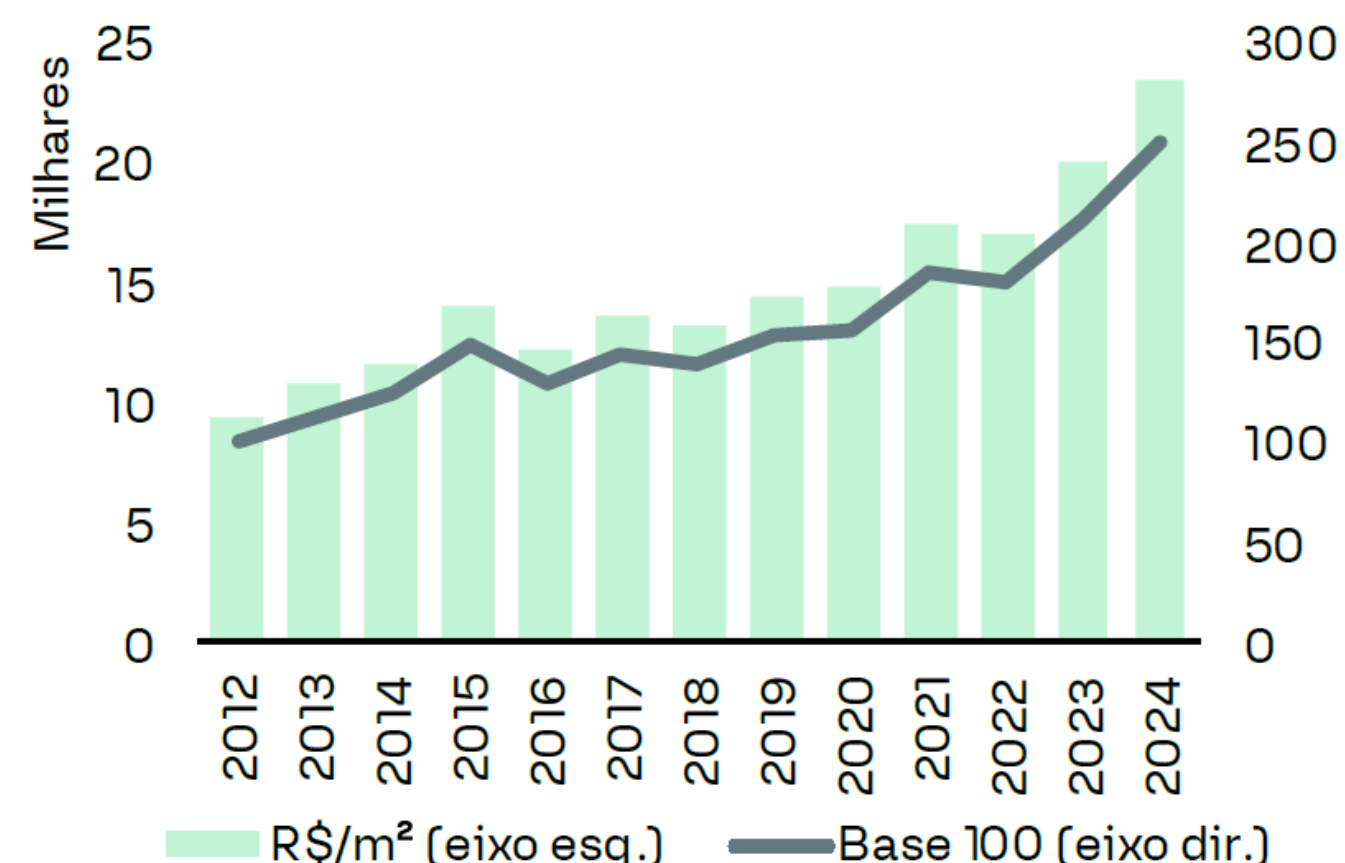
A redefinição dos Ativos Alvo inclui cotas/ações de SPEs, CRIs e cotas de FIIs, sem limite percentual do patrimônio líquido. Essa mudança visa otimizar as estruturas de investimento do Fundo, limitando riscos de obras e criando estruturas mais eficientes para projetos de permuta com incorporadoras, considerando o aumento dos preços de terrenos e imóveis desde a criação do Fundo.

Incorporação imobiliária: evolução de preços na cidade de SP

Evolução do preço de terreno na cidade de São Paulo (R\$/m²) – desde 2012



Evolução do preço de lançamentos residenciais na cidade de São Paulo (R\$/m²) – desde 2012



Fonte: Tivio Capital.

QUALQUER VALORIZAÇÃO OU RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE VALORIZAÇÃO OU RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES."

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestão, que atendam, no momento da aquisição, à nova Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das cotas.

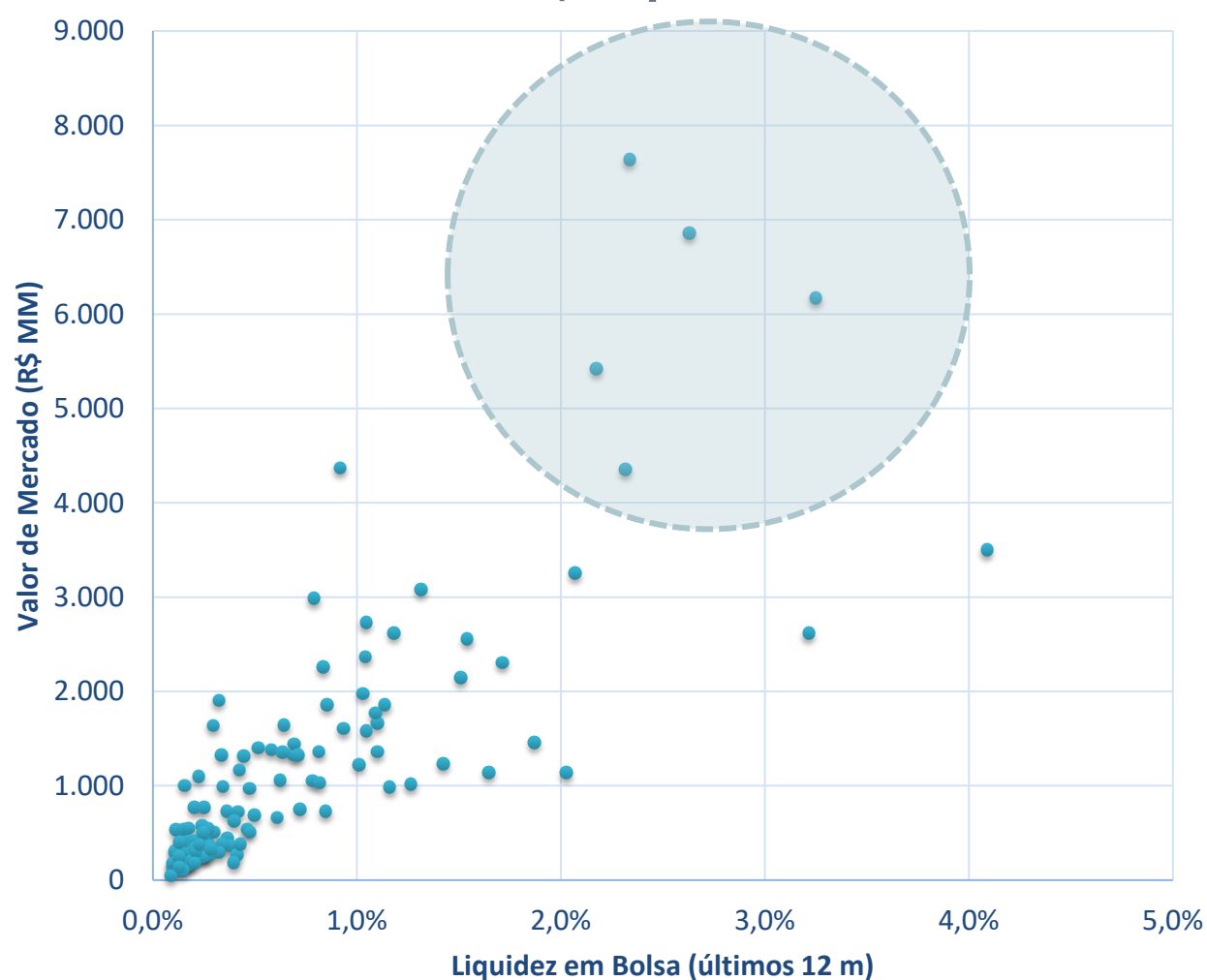
2.b) Inclusão do Capital Autorizado permite maior agilidade na emissão de novas cotas para capturar novas oportunidades do Fundo, trazendo maior liquidez e menor volatilidade

A aprovação da matéria permitirá a emissão de novas cotas, até o limite de R\$ 10 bilhões, sem a necessidade de aprovação em assembleia, reduzindo o tempo total de captação e aumentando as chances de capturar as boas oportunidades.

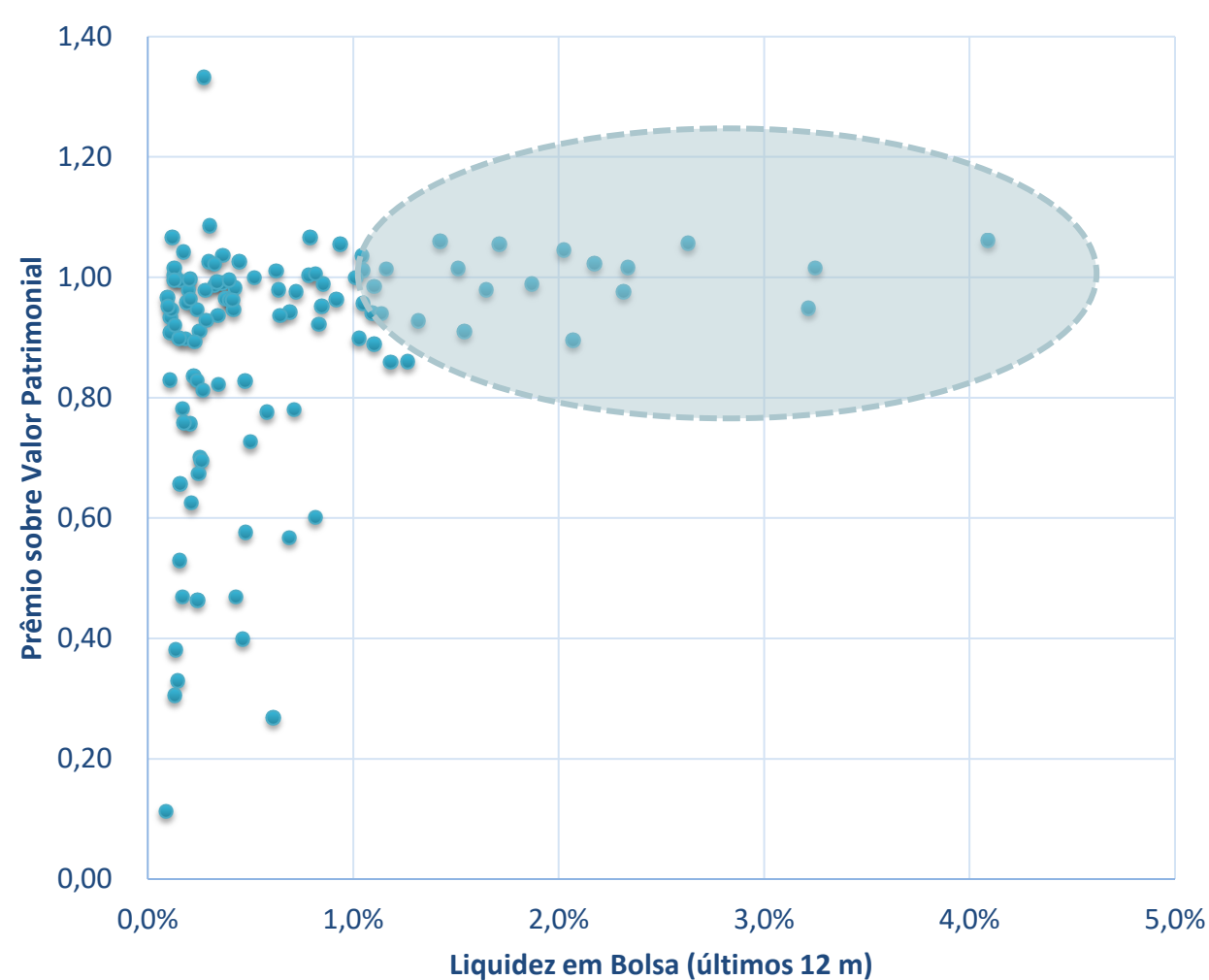
Adicionalmente, analisando a carteira do IFIX, é possível observar que Fundos maiores tendem a ser mais líquidos (Quadro 1), Fundos mais líquidos negociam mais próximos ao seu valor patrimonial (Quadro 2), e os valores negociados das cotas sofrem menor volatilidade (Quadro 3).

FIIIs: Análise de Liquidez, Valor Patrimonial e Volatilidade

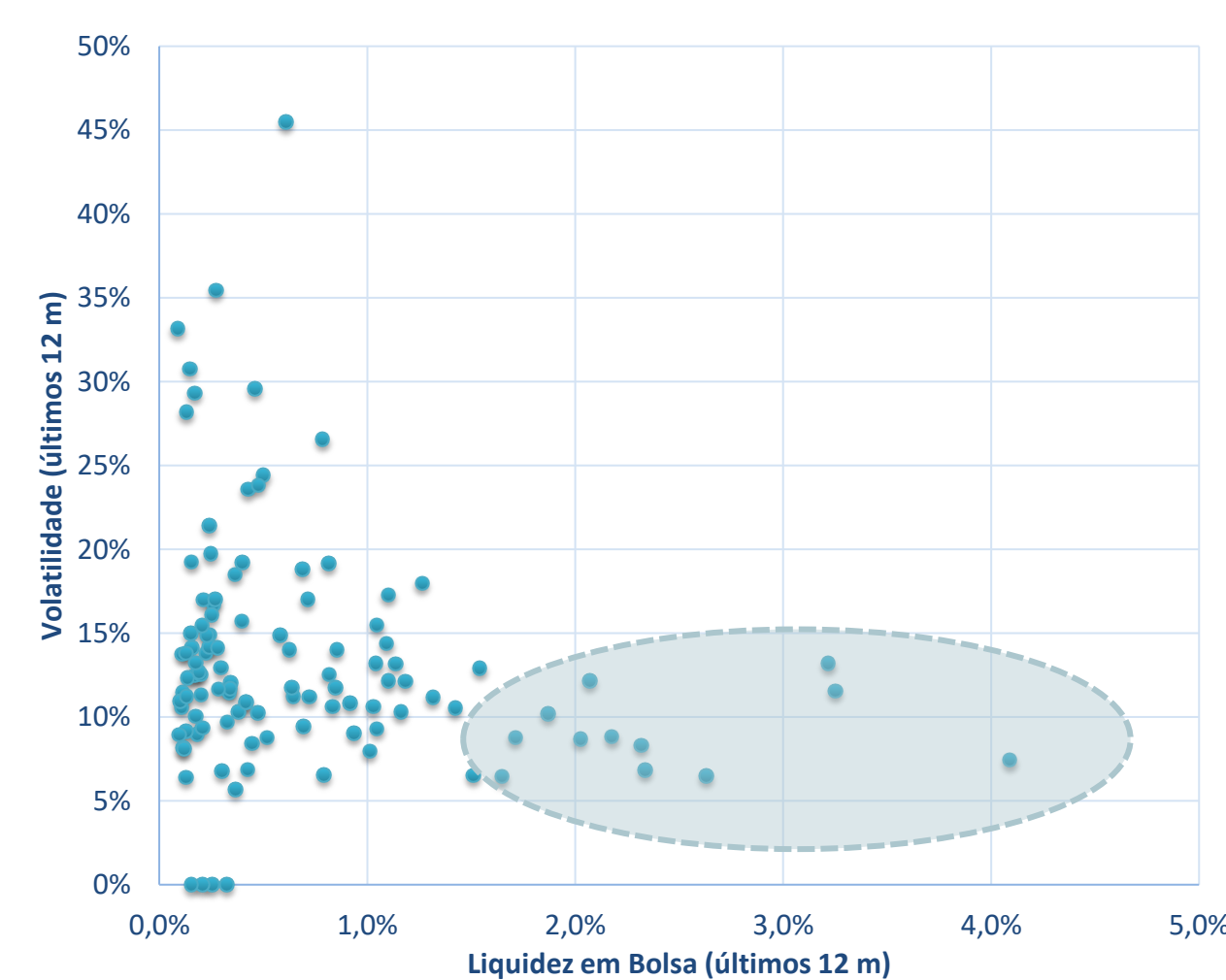
Quadro 1: Fundo Maior, Liquidez Maior



Quadro 2: Liquidez Maior, Desconto Menor



Quadro 3: Liquidez Maior, Volatilidade Menor



Fonte: Tivio Capital.

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestão, que atendam, no momento da aquisição, à nova Política de Investimento, de modo o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das cotas em função da impossibilidade de aquisição de Ativos a fim de propiciar a Rentabilidade Alvo das cotas

2.c) Aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesse

A aprovação dos critérios de elegibilidade para a aquisição de (i) cotas de fundos de investimento imobiliário e (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), e (iii) Ativos financeiros em situação de potencial conflito de interesses, dentro de alguns Critérios de Elegibilidade, visando otimizar a alocação de caixa do Fundo. A aprovação propõe as seguintes diretrizes:

Aprovar a aquisição, pela Classe Única de (i) cotas de fundos de investimento imobiliário e (ii) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”), em situação de potencial conflito de interesses, distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e/ou por pessoas a elas ligadas, nos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pela Instituição Gestora, pela Instituição Administradora e/ou por pessoas a elas ligadas, nos termos do § 2º do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175 (“FII Ativos Líquidos Conflitados”), observados os seguintes critérios, os quais deverão ser verificados na data de aquisição de cada Ativo Líquido Conflitado Ativo Conflitado, sem a necessidade de aprovação específica para cada operação (“Critérios de Elegibilidade”):

- os Ativos Líquidos Conflitados deverão ser admitidas à negociação em mercado de bolsa ou de balcão;
- os Ativos Líquidos Conflitados deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM; e
- os FIIs que forem os Ativos Líquidos Conflitados não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999.

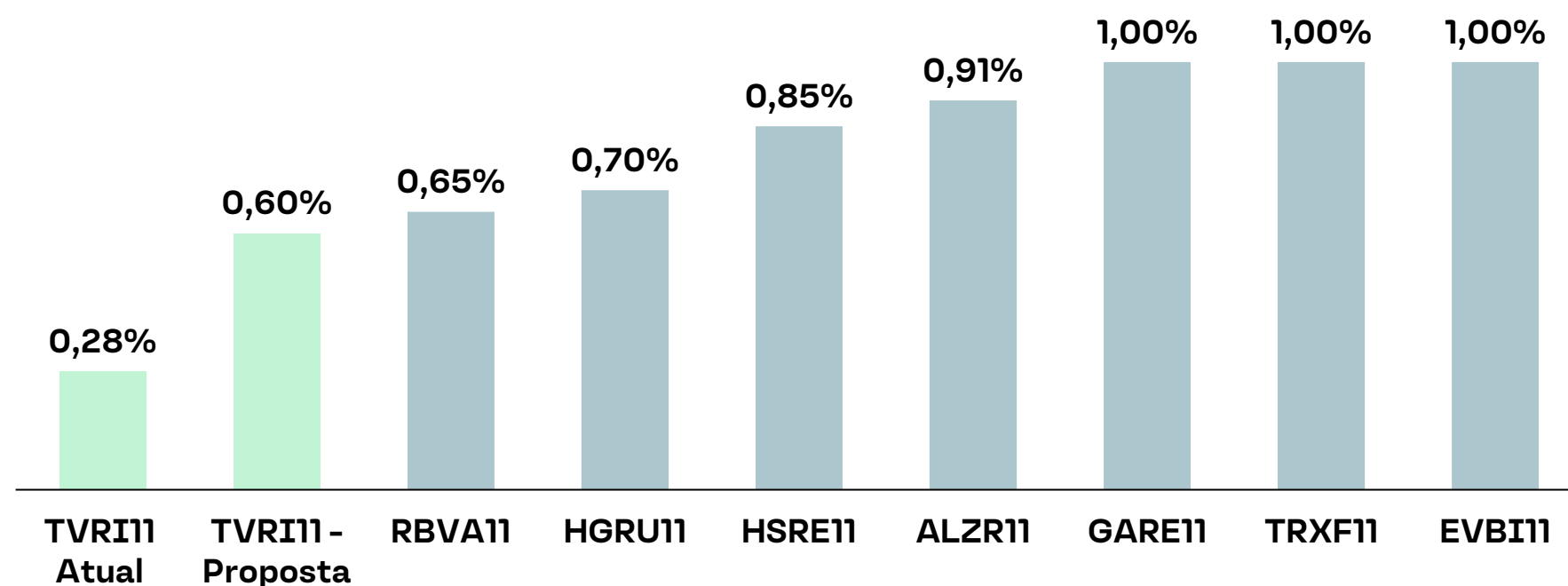
3.a) Reequilíbrio de incentivos propõe novas taxas de gestão, administração e performance, garantindo maior alinhamento de incentivos para os desafios e criação de valor

Taxas de Gestão & Administração: com a migração do perfil e da estrutura do Fundo para uma formato de gestão ativa haverá a segregação das taxas e será necessário a readequação da remuneração dos prestadores de serviço para um valor em linha com outros FIIs de gestão ativa no mercado. A proposta corresponde a (i) Taxa de Administração de 0,10% a.a. com mínimo de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), ajustado anualmente pela variação do IPCA a partir de Outubro de 2024 e (ii) Taxa de Gestão de 0,50% a.a. O Custo total passa de 0,277% a.a. para 0,60% a.a., **sendo o menor valor dentre os fundos de Renda Urbana com gestão ativa na indústria de FIIs.**

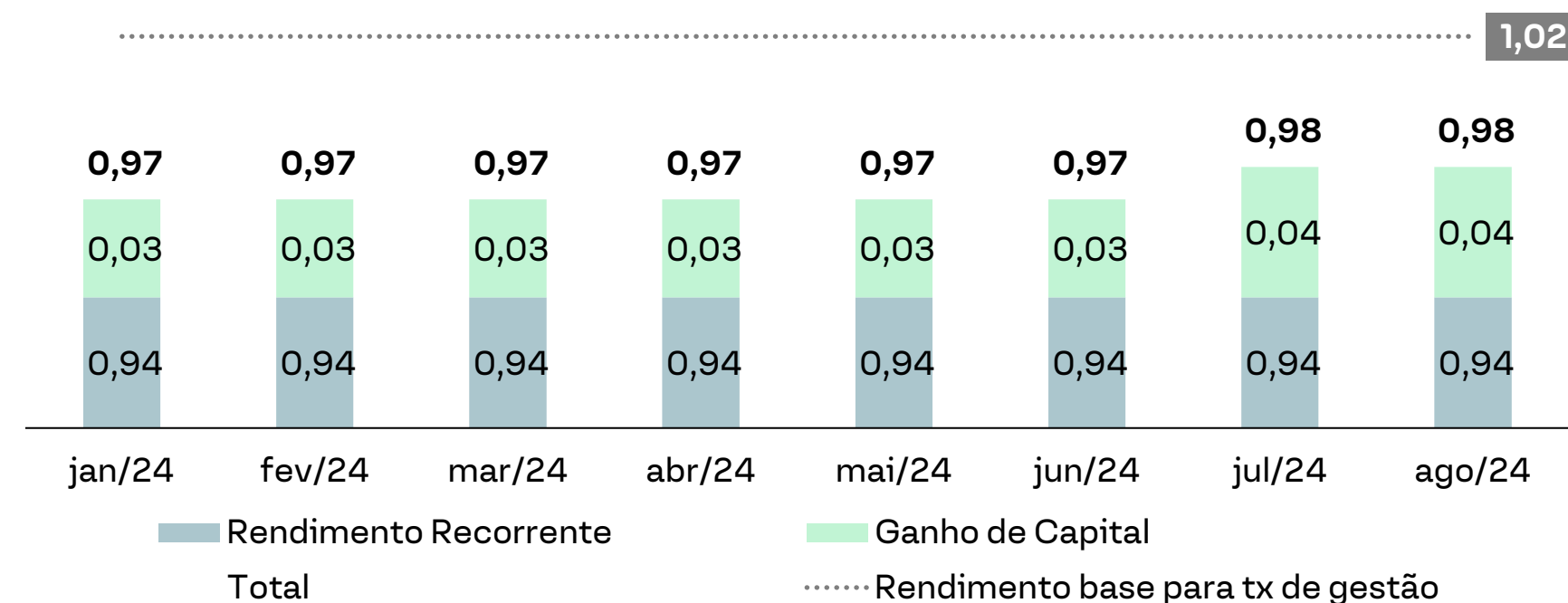
Durante os próximos 18 meses, a nova proposta de taxa gestão e administração só será aplicada se a **distribuição de rendimentos do Fundo for igual ou superior a R\$ 1,02/cota por mês.**

Taxa total dos fundos comparáveis de gestão ativa

A taxa proposta ainda seria a menor taxa entre os comparáveis de mercado



Rendimentos dos últimos meses e Rendimento base para cobrança do incremento da taxa de gestão (em R\$/cota/mês)



3.b) Reequilíbrio de incentivos propõe novas taxas de gestão, administração e performance, garantindo maior alinhamento de incentivos para a criação de valor

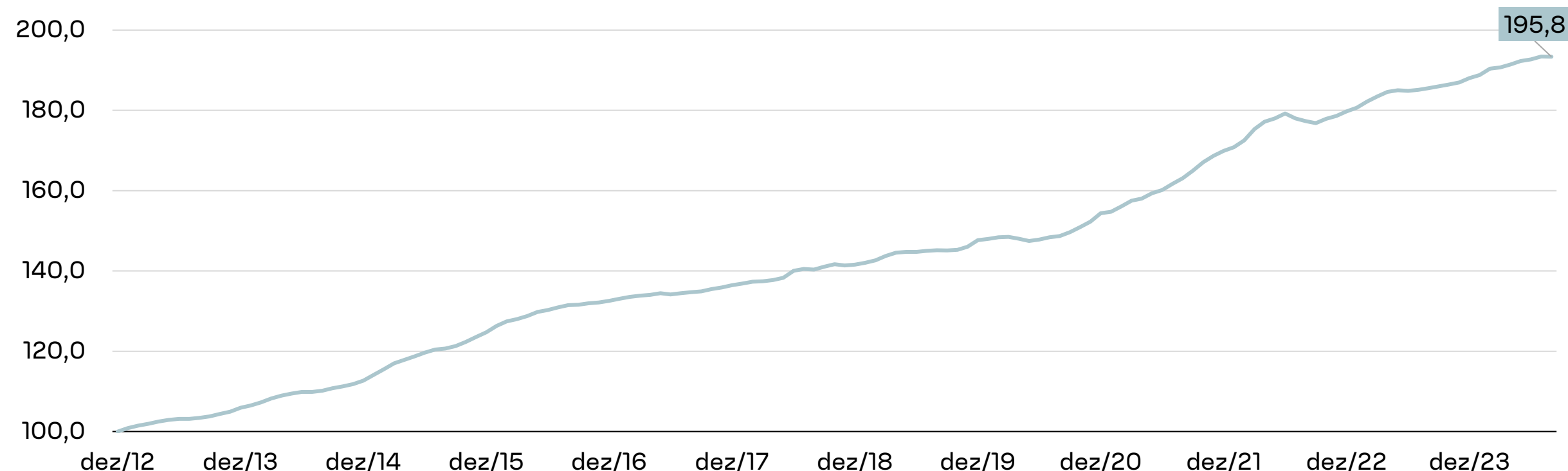
Taxa de Performance = $0,2 \times (D - DBenchmark)$ onde:

D = Distribuição apurado no período, isto é, a somatória das distribuições pagas aos Cotistas do Fundo a título de rendimento, no período de apuração da performance; e

DBenchmark = 6,0% (seis por cento) ao ano de CB atualizada até a data do cálculo, último dia útil do semestre.

CB = será o valor unitário de emissão da cota do fundo, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizado por IPCA, da data de emissão até o último dia do período de apuração. Em caso de novas emissões de cotas, será considerado a média ponderada dos valores das cotas de cada respectiva emissão, deduzidas as eventuais amortizações proporcionalmente pela quantidade de cotas, atualizadas pelo IPCA, da data de emissão correspondente de cada cota até o último dia do período de apuração;

Cota Base (atualização por IPCA – setembro/2024)



DY Benchmark
6,0% a.a.

Para esses níveis, a Performance é apurada em rendimentos que superam R\$ 11,75 / cota por ano.

Detalhes da Assembleia

TVRI11

QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL

Somente poderão responder a essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Instituição Administradora ou a Instituição Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora; (c) empresas ligadas à Instituição Administradora ou à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) 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 (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO

As matérias previstas nos itens acima deverão ser aprovadas por maioria dos votos dos Cotistas considerados presentes, desde que representem, no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas.

Com as aprovações, a Instituição Administradora estará autorizada para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa. até às 10h do dia 13 de dezembro de 2024.**

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.

PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO

Os Cotistas poderão exercer o direito de voto da seguinte forma:

- Os Cotistas poderão manifestar seu voto diretamente por meio do sistema eletrônico de voto à distância disponibilizado pela B3 <https://www.investidor.b3.com.br/login>, pelo portal Área do Investidor, na seção “Serviços”, “Assembleias em Aberto”. Os votos via Área do Investidor da B3 poderão ser recebidos a partir do dia 17 de outubro de 2024;
- Os Cotistas poderão manifestar seu voto por meio do sistema Cuore, sendo que, para tanto, receberão por e-mail, do remetente contact@cuoreplatform.com, link de acesso à plataforma por meio do qual poderão enviar a manifestação de voto eletronicamente. Os e-mails da Cuore serão enviados a partir do dia 14 de outubro de 2024.

DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Instituição Administradora, no seguinte endereço eletrônico: bemdtvm.bradesco.

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado no dia **13 de dezembro de 2024**. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito da Consulta Formal, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

Caso os Cotistas necessitem quaisquer esclarecimentos ou informações adicionais, poderão entrar em contato com a Instituição Administradora e/ou Gestora pelos meios indicados a seguir:

Administradora: BEM Distribuidora de Títulos e valores Mobiliários Ltda.

E-mail: bemdtvm@bradesco.com.br /
dac.admfid@bradesco.com.br

Gestora: Tivio Capital

Email: ri@tivio.com

Site: <https://tvri11.tivio.com/>

Acompanhe
os conteúdos
sobre a assembleia
nas nossas redes



rIVVIO CAPITAL

2ª maior instituição
financeira do Brasil



Um dos maiores
bancos privados do
Brasil (1988)



Sócios



Somos uma gestora independente, apoiada por **grandes instituições** da América Latina



Somos uma gestora de recursos focada em investimentos alternativos na América Latina, com mais de **R\$30 bi** de ativos sob gestão.

Em 2022, Banco BV e Banco Bradesco firmaram uma parceria estratégica para reposicionar a ex-BV asset como uma gestora de recursos independente, focada em ativos alternativos, renomeada como Tivio Capital.

**Ativos
sob gestão**

+R\$30B

**Profissionais de
Investimento**

+60

**Anos de
História**

24

**Fundos de
Investimento
desde a criação**

+200



Nossos fundos imobiliários contam com mais de **R\$8 bi** de ativos sob gestão

Possuímos fundos patrimoniais com estrutura dedicada para *Wealth Management*, e Fundos Imobiliários com foco em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

Ativos sob Gestão em Estratégias de Imobiliário

+R\$8B

Profissionais de Investimento Dedicados ao Imobiliário

+10

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 podem ser observadas no regulamento do fundo, disponíveis no site <https://tivio.com/fundos/>. 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 podem ser encontrados no site <https://tivio.com/fundos/>. Leia previamente as condições de cada produto antes de investir. Os investimentos apresentados podem não ser adequados aos seus objetivos, situação financeira ou necessidades individuais. A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros. A rentabilidade divulgada não é líquida de impostos.

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. Os indicadores aqui apresentados devem ser utilizados como referência econômica e não parâmetro objetivo do fundo. Material de Divulgação.

Dúvidas, sugestões e reclamações, entre em contato com o Serviço de Atendimento ao Cliente pelo telefone 0800 728 0083 ou pelo e-mail sac@bv.com.br. Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661. Se desejar entrar em contato com a Ouvidoria, ligue para 0800 707 0083 (Deficientes Auditivos e de Fala: 0800 701 8661)

TIVIO

CAPITAL



Av. Brig. Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com
<https://tvrill.tivio.com/>

