

BBRC11

FII BB Renda Corporativa - RL



**Material
de Apoio
Consulta
Formal**

TIVIO
CAPITAL



Nossa gestora de recursos é focada em investimentos alternativos, tendo mais de **R\$27 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\$27 bi

**Profissionais
de Investimento**

+40

**Anos de
História**

25

**Fundos de
Investimento
desde a criação**

+120

Temos um modelo de *partnership* para alinhar incentivos e geração de valor de longo-prazo



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.

TIVIO
CAPITAL

Ativos sob Gestão
em Estratégias de Imobiliário

+R\$8 bilhões

Profissionais com sólida
experiência em investimento
e dedicados ao imobiliário

9

Fonte: Tivio Capital.

Situação Atual

O **BBRC11** foi constituído em 2011, com a finalidade de adquirir ativos locados via contratos atípicos de 10 anos ao Banco do Brasil na modalidade *built-to-suit*.

Atualmente, o Fundo tem valor patrimonial de R\$ 166 milhões e conta com aproximadamente 9 mil cotistas.

A partir de 2022, os primeiros contratos de locação atípica foram chegando ao seu vencimento. Atualmente, apenas 3 agências ainda contam com contrato atípicos.

Diante do novo momento do fundo, se faz necessária a atualização do regulamento, adotando um modelo de gestão ativa e expandindo a política de investimentos para permitir a compra, venda e locação de ativos além do escopo restrito à imóveis locados ao Banco do Brasil.

BBRC11

Características Gerais

IPO: 2011

Ativos: 19 Ativos Construídos e 2 Em Construção

ABL: 14.321 m²

Vacância: 5,6%

VP: R\$ 166MM

VM: R\$ 159MM

Cotistas: 8.955

ADTV: R\$ 79 MIL

Div. Yield Anualizado: 12,86%

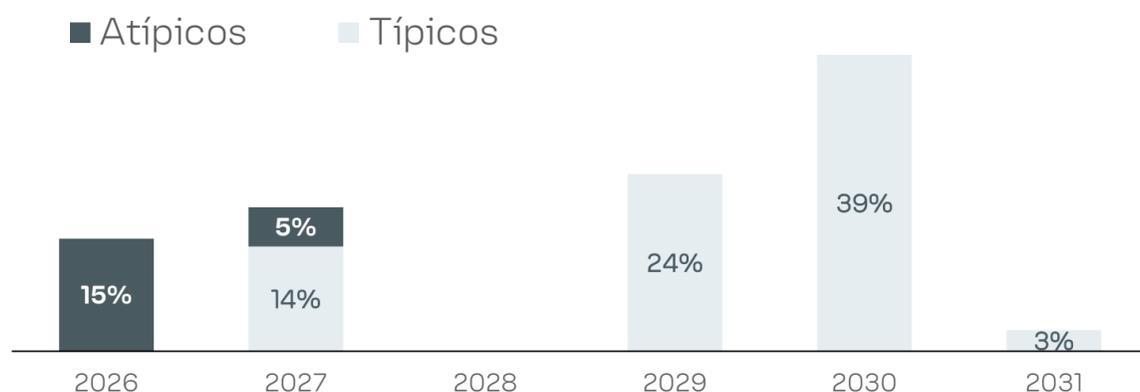
Portfólio Atual

Consulta Formal **BBRC11** BB Renda Corporativa FII - RL

TIVIO
CAPITAL

Atualmente, o portfólio do Fundo é composto por 21 imóveis, que totalizam mais de 14 mil m² de ABL, 100% no estado de São Paulo. Apenas 20% da receita ainda está atrelada a contratos atípicos, com vencimento entre 2026 e 2027.

VENCIMENTO DOS CONTRATOS (em % da receita)



Tipos Contratos	Típico	Atípico
Total de Contratos	16	3
Índice de Reajuste	IPCA	IPCA
Aviso Prévio	6 meses	6 meses
Multa por Rescisão Antecipada	3 (três) vezes o aluguel vigente à época, proporcional ao tempo remanescente do Contrato	Valor correspondente ao resultado da multiplicação do período remanescente para o término da Locação, pelo valor do aluguel em vigor à época da ocorrência do fato

 **+14mil m²**
de ABL

 **100%**
Locados ao Banco do Brasil¹

 **21**
Imóveis²

 **100%**
São Paulo

¹ Considerando os imóveis com contrato de locação vigente

² O Portifólio é composto de 19 imóveis construídos e 2 em construção

Objetivos da Assembleia

Consulta Formal **BBRC11** BB Renda Corporativa FII - RL

TIVIO
CAPITAL

As alterações propostas refletem 3 objetivos principais para a estratégia futura do Fundo:



Diversificar o Portfólio



Destruvar novos investimentos



Adaptar o Fundo ao modelo atual de mercado



Propostas da Assembleia

Consulta Formal **BBRC11** BB Renda Corporativa FII - RL

TIVIO
CAPITAL

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

É indispensável que todos os Cotistas leiam atentamente a minuta do Novo Regulamento e a Proposta da Administração relativa à Assembleia, em sua integralidade, a fim de que possam avaliar adequadamente as modificações propostas e proferir seus votos de forma diligente e informada

1.

Alteração do Administrador e Custodiante

Proposta de transferência dos serviços de administração fiduciária para a **BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários LTDA** e serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe do Fundo para o **Banco Bradesco S.A.**

2.

Política de Investimento e Gestão Ativa

Alteração da política de investimento, **passando de gestão passiva para gestão ativa**, retirando a obrigatoriedade de aplicação primordial em imóveis locados ao Banco do Brasil, alterando a denominação do Fundo de “BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada” para “Tivio Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”

3.

Capital Autorizado

Inclusão de Capital autorizado até o limite máximo de R\$ 2 bilhões, sendo desde já estabelecido que o valor da cota de emissão nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial na respectiva data de emissão.

4.

Ativos Conflitados e Gestão de Caixa

Inclusão da possibilidade de aquisição, pela Classe, **de ativos-alvo e de ativos financeiros de liquidez** que se encontrem em situação de **potencial conflito de interesse**, desde que observados determinados critérios de elegibilidade.

1.

Proposta da Assembleia Novo Administrador

Consulta Formal

BBRC11

BB Renda Corporativa FII - RL

É proposta a transferência dos serviços de administração fiduciária do Fundo da Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. para a **BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, e os serviços de custódia, tesouraria e controladoria dos ativos financeiros integrantes da carteira da Classe para o **BANCO BRADESCO S.A.**

Essas mudanças trazem a Governança de um banco múltiplo, com robusto processo de riscos, compliance e auditoria alinhado às melhores práticas do Bradesco, Eficiência Operacional e Segurança de uma das maiores instituições financeiras do país.



2.

Política de Investimento e Gestão Ativa

Consulta Formal

BBRC11

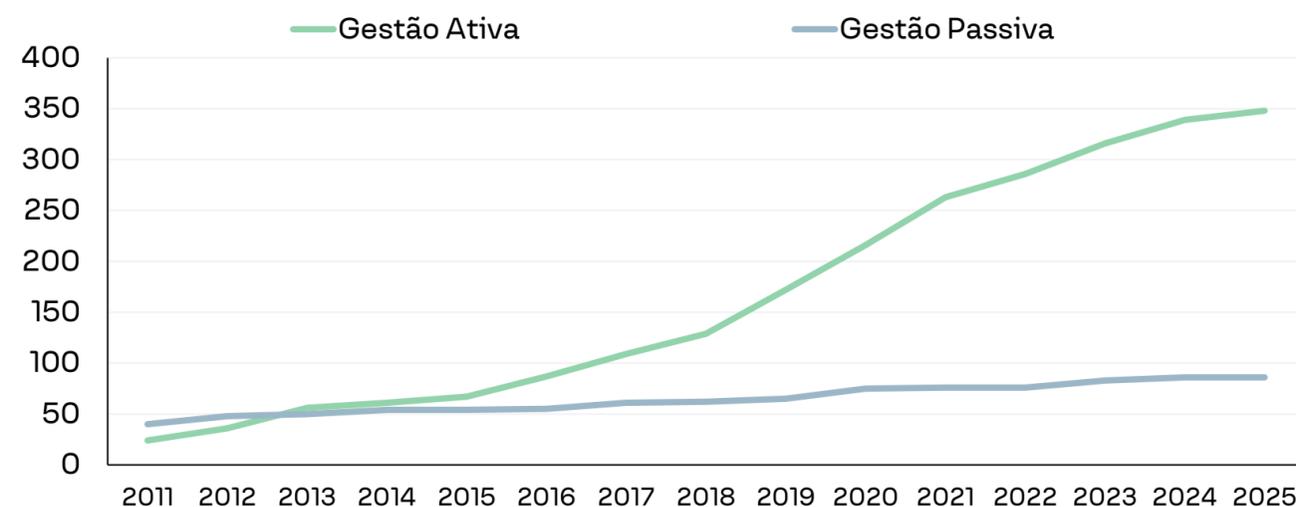
BB Renda Corporativa FII - RL

Propõe-se a possibilidade do Fundo investir direta ou indiretamente em ativos imobiliários e/ou direitos reais sobre imóveis, retirando-se a obrigatoriedade de destiná-los às operações do Banco do Brasil. Sendo assim, é proposto também a alteração da denominação do Fundo, de “**BB Renda Corporativa Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**” para “**Tivio Renda Urbana Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada**”.

Essa flexibilização substitui o mandato passivo de gestão para uma **gestão ativa**, que expande o universo de oportunidades, **reduz o risco de concentração** em um único locatário e permite **reciclar o portfólio, elevando o potencial de retorno** recorrente aos cotistas.

Em função do novo papel ativo do gestor, é proposta a retirada da previsão de constituição e de funcionamento de comitê de investimentos do fundo e obrigatoriedade de contratação de eventuais consultores imobiliários.

Gestão Ativa x Passiva: Evolução do Número de FIIs



Fonte: Quantum

3.

Capital Autorizado

Consulta Formal

BBRC11

BB Renda Corporativa FII - RL

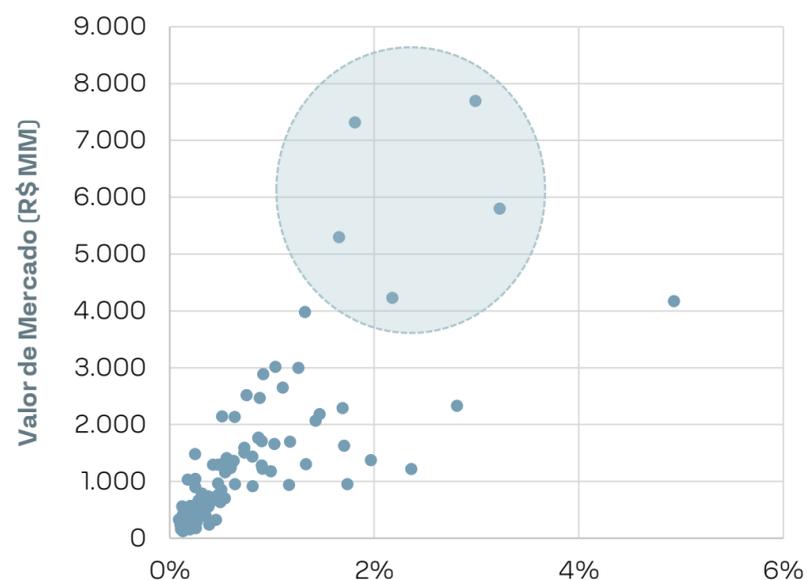
Propõe-se a inclusão da possibilidade de realização de novas emissões de Cotas mediante aprovação do gestor de recursos, sem necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, a título de capital autorizado, **até R\$ 2 bilhões, ficando desde já estabelecido, em todos os casos, que o valor das novas Cotas emitidas pelo capital autorizado nunca poderá ser inferior ao valor patrimonial das Cotas na data de emissão.**

A inclusão de Capital Autorizado permite maior agilidade na emissão de novas cotas para capturar oportunidades, trazendo maior liquidez e menor volatilidade.

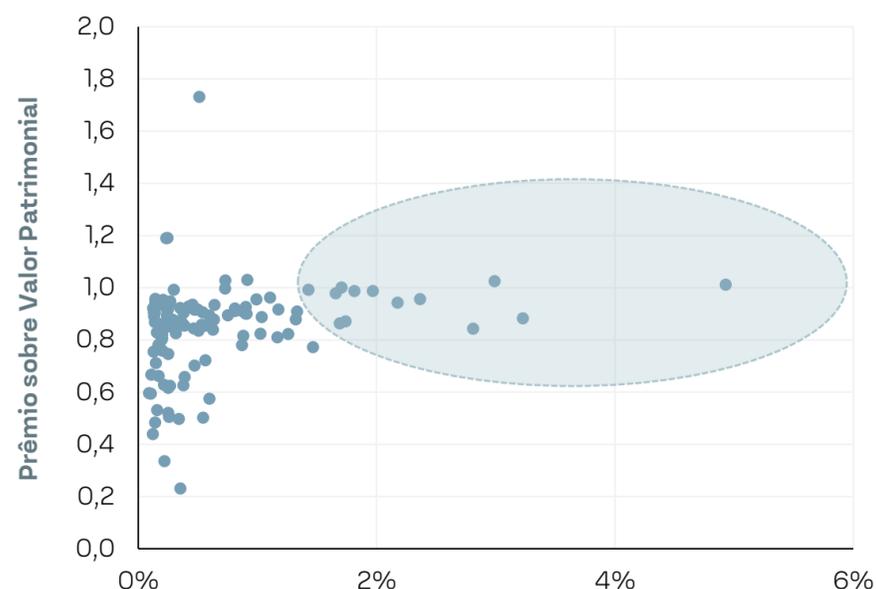
Analisando a carteira do IFIX, é possível observar que Fundos maiores tendem a ser mais líquidos (Quadro 1), Fundos mais líquidos negociam mais próximos ao seu valor patrimonial (Quadro 2), e os valores negociados das cotas sofrem menor volatilidade (Quadro 3).

FIIs: Análise de Valor de Mercado, Valor Patrimonial e Volatilidade - Liquidez em Bolsa (últimos 12M)

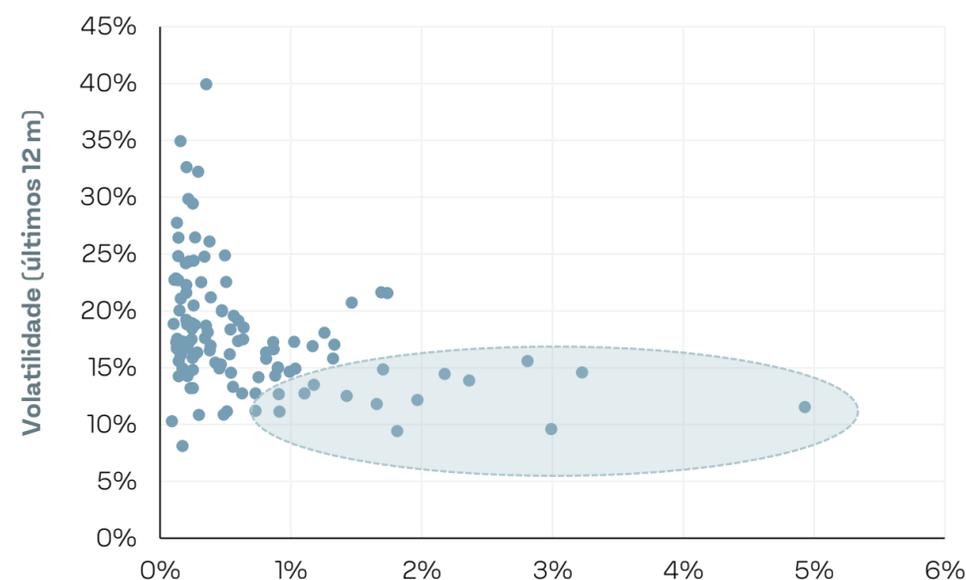
Quadro 1: Fundo Maior, Liquidez Maior



Quadro 2: Liquidez Maior, Desconto Menor



Quadro 3: Liquidez Maior, Volatilidade Menor



Fonte: Quantum

4.

Ativos Conflitados e Gestão de Caixa

Consulta Formal

BBRC11

BB Renda Corporativa FII - RL

Propõe-se permitir a aquisição, pelo Fundo, sem necessidade de aprovações prévias e específicas em sede de assembleia geral de cotistas, de **certificados de recebíveis e de cotas de emissão de outros FIIs** que sejam distribuídos, originados, estruturados, detidos, geridos ou administrados pelo Novo Administrador, pela Gestora e por pessoas respectivamente a eles ligadas (“Ativos Alvo Conflitados”), desde que cumulativamente observados, na respectiva data de aquisição, os seguintes critérios de elegibilidade:

- os ativos deverão ser admitidos à negociação em mercado organizado de bolsa de valores ou de balcão; e
- os ativos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada perante a CVM.

A aquisição de CRIs que sejam Ativos Alvo Conflitados deverá, ainda, observar cumulativamente os seguintes critérios:

- possuir valor do saldo devedor do crédito em relação ao valor dos respectivos bens ou direitos dados em garantia (loan to value – LTV), de no máximo 85% (oitenta e cinco por cento);
- possuir prazo de duração máximo de 20 (vinte) anos, a contar da data de aquisição dos CRI;
- possuir garantia real de imóveis ou de cotas ou ações de emissão do veículo detentor do imóvel lastro e/ou outros bens e direitos, sendo que, para os CRIs com garantias reais de imóveis, a obrigação de registro e de prenotação de tal garantia real deve ser realizada em prazo determinado no instrumento da operação.

Além disso, propõe-se permitir a aquisição de **ativos de renda fixa e/ou de liquidez** emitidos ou negociados por partes relacionadas ao novo administrador e/ou gestor, **exclusivamente para fins de gestão de caixa e liquidez da Classe**, também sem necessidade de aprovação prévia.

BBRC11

TIVIO
CAPITAL

Detalhes da Consulta Formal

Quem pode responder à Consulta Formal?

Somente poderão responder a essa Consulta Formal **os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas ou registrados na B3 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 e a Instituição Gestora; (b) os sócios, diretores e empregados da Instituição Administradora ou da Instituição Gestora; (c) partes relacionadas à Instituição Administradora ou à Instituição Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e empregados e suas partes relacionadas; (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo; e (f) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

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 **14h59min do dia 22 de setembro de 2025**.

Procedimento para o Exercício do Voto



Os cotistas poderão exercer o voto por meio do sistema eletrônico Cuore. Para isso, receberão um e-mail enviado pelo remetente contact@cuoreplatform.com, contendo o link de acesso à plataforma com a cédula de votação. O período de votação será aberto a partir do dia **22 de agosto de 2025**, após o fechamento de mercado e permanecerá disponível até **22 de setembro de 2025**.

[Clique aqui](#) e assista o passo a passo para realizar o seu voto.

Divulgação do Resultado das Deliberações

Os documentos pertinentes a esta Assembleia estão disponíveis no site da CVM (<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM>), através da busca pelo CNPJ do Fundo, bem como no site da Instituição Administradora (<https://gtwr11.tivio.com/>)

O resultado desta Assembleia será apurado e divulgado no dia **22 de setembro de 2025**, após o encerramento da assembleia virtual, através de e-mail enviado pelo remetente contact@cuoreplatform.com. A divulgação do resultado também será realizada nos sites da CVM e da Instituição Administradora. Em caso de suspensão, postergação ou prorrogação do prazo para manifestação no âmbito desta Assembleia, os votos até então proferidos permanecerão plenamente válidos.

DÚVIDAS E ESCLARECIMENTOS

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

Administradora e Gestora:
Tivio Capital DTVM S.A.

E-mail:
assembleia@tivio.com

Site:
<https://bbrc11.tivio.com/consultaformal/>



tivio.com

TIVIO
CAPITAL

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. 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

BBRC11

TIVIO
CAPITAL

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

www.tivio.com