

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

TIVIO OPPORTUNITIES IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.009.499/0001-18

ADMINISTRADORA



BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

CNPJ nº 00.066.670/0001-00

Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco - SP (“Administradora”)

GESTORA

**TIVIO
CAPITAL**

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 03.384.738/0001-98

Avenida das Brigadeiro Faria Lima, nº 4.300, 7º andar, Itaim Bibi, CEP 04538-132, São Paulo – SP (“Gestora”)

CÓDIGO ISIN DA CLASSE Nº BR0PSOCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: TVOI11

Tipo ANBIMA: FII Papel – Gestão Ativa Segmento ANBIMA: Fundos

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/299, em 09 de outubro de 2025*

*concedido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, observado o Convênio CVM-ANBIMA (conforme abaixo definido), nos termos da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”).

Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas (“Cotas”), integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de cotas de responsabilidade limitada (“Classe”) do TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o 63.009.499/0001-18 (“Fundo”) e “Oferta”, respectivamente, todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,61 (três reais e sessenta e um centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”). O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00 *

(trezentos milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação do BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 5º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04534-004, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93 (“Coordenador Líder”), observado o procedimento para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o convênio celebrado para esse fim, conforme aditado de tempos em tempos, entre a Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) e a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”) e “Convênio CVM-ANBIMA”, respectivamente.

O processo de distribuição das Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas ou não junto à B3, convidadas a participar da Oferta (“Participantes Especiais”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 (“B3”), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. 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 FII Master (conforme abaixo definido) (“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.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a ANBIMA em 26 de setembro de 2025.

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 14 de outubro de 2025. Os Documentos de Aceitação (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) são irrevogáveis e irretroatáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo), conforme os termos e condições da Oferta.

Este Prospecto Definitivo e os documentos da Oferta foram analisados pela ANBIMA sob o protocolo nº OF000157/2025, em 26 de setembro de 2025. Considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático de distribuição, em razão do Convênio CVM-ANBIMA, os documentos relativos às Cotas e à Oferta não foram objeto de revisão prévia pela CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

As Cotas não contarão com classificação de risco conferida por agência classificadora de risco em funcionamento no país.

Existem restrições que se aplicam à transferência das cotas, conforme descritas no item 7.1.

Os Investidores devem ler a seção “Fatores de Risco” deste Prospecto Definitivo, nas páginas 11 a 30.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto Definitivo poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto Definitivo.

Este Prospecto Definitivo, bem como o Prospecto Preliminar (“Prospecto Preliminar”) e, em conjunto com este Prospecto Definitivo, “Prospectos”) estão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160.

A data deste Prospecto Definitivo é 09 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER

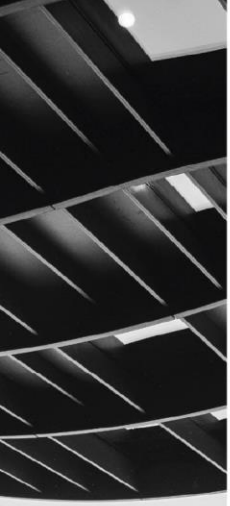


ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

**CESCON
BARRIEU**
ADVOGADOS

ASSESSOR LEGAL DA GESTORA





TIVIO
CAPITAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

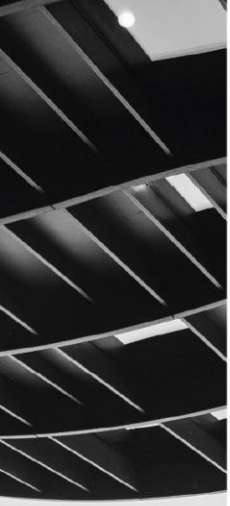
2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....	1
2.1 Breve descrição da oferta	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento.....	3
2.3 Identificação do público-alvo	3
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição	4
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta.....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....	7
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	10
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários.....	10
4. FATORES DE RISCO	11
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor	13
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental	13
Riscos relacionados à rentabilidade da Classe.....	13
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta.....	14
Risco de crédito.....	14
Risco de crédito do Ativo Alvo	14
Riscos de mercado.....	14
Risco de Liquidez Reduzida das Cotas.....	15
Risco de não aquisição dos Ativos Alvo do pipeline indicativo.....	15
Riscos institucionais.....	16
Riscos tributários.....	16
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	17
Risco de potencial conflito de interesse	17
Riscos de alterações nas práticas contábeis	18
Risco regulatório	18
Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória	18
Risco imobiliário	19
Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários	19
Risco jurídico	19
Risco de decisões judiciais desfavoráveis	19
Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo.....	19
Risco da morosidade da justiça brasileira.....	20
Risco da marcação a mercado	20
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças	20
Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica	20
Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição	21
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo	21
Risco de desempenho passado.....	21
Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta	22
Risco de não concretização da Oferta.....	22
Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	22
Risco de restrição na negociação dos ativos.....	22
Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias.....	22
Risco operacional.....	22

Risco de concentração da carteira da Classe	23
Risco relativo à concentração e pulverização	23
Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição	23
Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora.....	23
Risco de governança.....	23
Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta.....	24
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	24
Riscos associados à liquidação do Fundo.....	24
Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos.....	24
Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo.....	25
Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo	25
Risco de uso de derivativos	25
Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo.....	25
Riscos de investimento de longo prazo	25
Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas	25
Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência	25
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	25
Riscos de despesas extraordinárias.....	26
Risco de desenquadramento passivo involuntário	26
Risco relativo às novas emissões de Cotas	26
Risco decorrente de alterações do Regulamento	27
Risco de sinistro	27
Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público	27
Risco de não contratação de seguro.....	27
Riscos ambientais.....	28
Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora.....	28
Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento	29
Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.....	29
Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos	29
Risco de o FII Master adquirir indiretamente imóveis onerados	29
Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário.....	30
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	30
5. CRONOGRAMA.....	31
5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:.....	33
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	35
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	37
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas.....	37
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)	37
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação	37
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	39
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	41
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	41
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	41

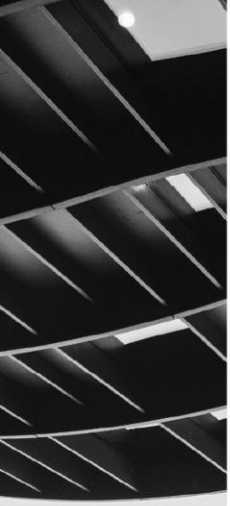
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	43
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida	45
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	46
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação	48
8.4 Regime de distribuição	49
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	49
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado	51
8.7 Formador de mercado.....	52
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável.....	52
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam	52
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	53
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração	55
10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES	57
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta.....	59
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO	61
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução	63
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado.....	67
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	69
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM.....	71
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA.....	73
13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso	75
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período	75
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....	77
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora	79
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto	79
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais	79
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM	80
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado	80
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto	80
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS.....	81
16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS.....	85

ANEXOS

ANEXO I	INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO	97
ANEXO II	REGULAMENTO VIGENTE	183
ANEXO III	ESTUDO DE VIABILIDADE	185
ANEXO IV	INFORME ANUAL DO FUNDO	207



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, e sujeita ao rito de registro automático de distribuição na CVM, mediante análise prévia da ANBIMA, nos termos do Convênio CVM - ANBIMA, conforme procedimentos previstos na Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), nos termos e condições da Oferta aprovados em 02 de outubro de 2025 por meio do “*Instrumento Particular de Constituição do Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” (“Ato de Aprovação da Oferta”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*”, celebrado entre a Classe, representada pela Administradora (conforme abaixo definido), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, acima qualificada, na qualidade de administradora (“Administradora”), o Coordenador Líder, a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, na qualidade de gestora (“Gestora”) e o Fundo em 07 de outubro de 2025 (“Contrato de Distribuição”).

Considerando a constituição do Fundo em classe única, para os fins do presente Prospecto Definitivo, toda e qualquer referência ao Fundo também deverá ser interpretada como uma referência à Classe, bem como toda e qualquer referência à Classe também deverá ser interpretada como uma referência ao Fundo.

A Administradora, a Gestora e a Classe serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

Termos iniciados em maiúscula, que estejam no singular ou no plural e que não estejam expressamente definidos neste Prospecto Definitivo, terão o significado lhes for atribuído no Regulamento.

2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Cotas da Classe: **(i)** serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações); **(ii)** correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; **(iii)** não são resgatáveis; **(iv)** terão a forma escritural e nominativa; **(v)** conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe previstas no Regulamento, se houver; **(vi)** não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; **(vii)** cada Cota corresponderá um voto nas assembleias da Classe; e **(viii)** serão registradas em contas de depósito individualizadas, de acordo com os procedimentos do Coordenador Líder ou do escriturador das Cotas (“Escriturador”), conforme o caso, em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

Cada Cota terá as características que lhe forem asseguradas no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como no respectivo anexo descritivo da Classe (“Anexo Descritivo”), nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo da Classe, conforme previsto no Anexo Descritivo da Classe do Regulamento.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta.

Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta e dos Ofertantes, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam pessoas vinculadas nos termos descritos acima.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, devendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observada as exceções previstas no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo, observado o respectivo Plano de Distribuição (conforme abaixo definido), desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VEJA O FATOR DE RISCO “RISCO DE PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO.

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. Embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas, a exclusivo critério e escolha da Gestora, após o decurso do Período de Lock-Up, observado que o Período de Lock-Up coincide com o prazo de duração do Fundo.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Cota (“Preço de Emissão”), e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 3,61 (três reais e sessenta e um centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão. O Preço de Emissão já engloba o Custo Unitário de Distribuição.

No âmbito da oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da subclasse A (“Cotas A”) e da subclasse B (“Cotas B”) da classe única do FII Master (conforme adiante definido) (“Oferta do FII Master”), quaisquer investidores que realizem a subscrição e integralização de Cotas A do FII Master (“Investidor(es) do FII Master”), exclusivamente perante o Coordenador Líder, receberão o valor necessário para arcar com os custos e despesas de eventual oferta pública de cotas do respectivo Investidor do FII Master (desde que seja necessária oferta pública para captar os recursos para as referidas subscrições e integralizações), incluindo o comissionamento do(s) respectivo(s) coordenador(es), nos termos da alínea "a" do inciso XIV do art. 117 da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), os quais serão abatidos da comissão de coordenação e estruturação devida ao coordenador líder da Oferta do FII Master, conforme descrito no contrato de distribuição celebrado no âmbito da Oferta do FII Master.

Considerando o disposto acima e a destinação de recursos constante da seção 3 deste Prospecto, os Custos Indicativos da Oferta (conforme previstos neste Prospecto) poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade com os recursos recebidos pela Classe em decorrência do investimento no FII Master.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.

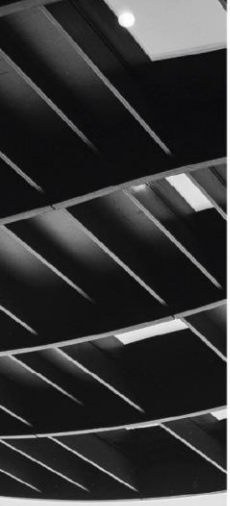
Não será outorgada pela Classe ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”).

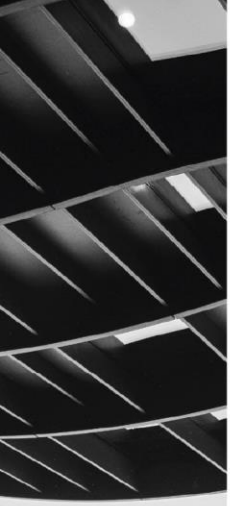
Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso

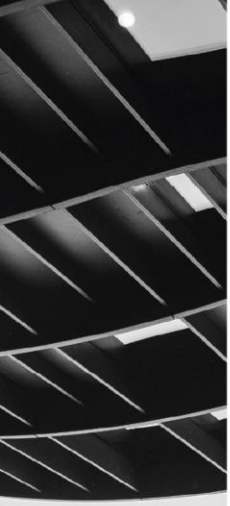
A quantidade de Cotas será de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser diminuída em virtude da Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados à subscrição ou à aquisição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única do **TIVIO OPPORTUNITIES MASTER – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, a ser constituído (“**FII Master**”), que por sua vez tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos primordialmente em Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento do FII Master), sendo que a parcela remanescente do patrimônio do FII Master poderá ser investido em Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do FII Master) e em Ativos Financeiros (conforme definido no Regulamento do FII Master), observado que o pipeline indicativo de potenciais ativos do FII Master está descrito abaixo.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE AMORTIZAÇÃO DAS COTAS A DO FII MASTER E DA CONSEQUENTE AMORTIZAÇÃO EXTRAORDINÁRIA DAS COTAS DO FUNDO”.

NA DATA DESTA PROSPECTO, A CLASSE NÃO CELEBROU QUALQUER INSTRUMENTO VINCULANTE QUE LHE GARANTA O DIREITO À AQUISIÇÃO DE QUAISQUER ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS COM A UTILIZAÇÃO DE RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.

Pipeline Meramente Indicativo do FII Master

A Gestora, na data deste Prospecto Definitivo, está em processo de originação, seleção, análise e negociação, conforme o caso, para a potencial aquisição de ativos em conformidade com a política de investimento do FII Master. As principais características dos ativos são detalhadas abaixo, sem prejuízo de serem selecionados outros ativos elegíveis para a aquisição pelo FII Master.

O *pipeline meramente indicativo* abaixo foi construído com base na estratégia de investimento que a Gestora pretende adotar na gestão do FII Master é atualmente composto por:

Segmento	% do PL	Yield	P/VP	LTV	Liquidez (ADTV)
Recebíveis	5,0%	14,1%	1,00	10%	12,2
Recebíveis	5,0%	15,1%	0,97	10%	5,7
Recebíveis	5,0%	15,7%	1,02	8%	3,8
Renda Urbana	8,0%	11,1%	1,00	7%	9,1
Renda Urbana	8,0%	12,9%	0,79	15%	2,0
Corporativo	7,5%	13,0%	0,49	5%	1,5
Corporativo	7,5%	14,5%	0,81	28%	0,9
Logístico	5,0%	12,3%	0,58	1%	0,6
Logístico	5,0%	12,9%	0,66	15%	0,4
Logístico	5,0%	10,3%	0,89	11%	4,2
Logístico	5,0%	10,2%	0,72	16%	1,6
Logístico	5,0%	15,7%	0,87	8%	1,1
Shopping	8,0%	10,9%	0,86	16%	14,0
Shopping	8,0%	10,8%	0,78	10%	3,1
Shopping	8,0%	10,6%	0,84	12%	3,1
Total	100%	12,6%	0,82	12%	

Fonte: Tivio Capital. A carteira é meramente indicativa e poderá sofrer alterações na sua composição a qualquer momento. 1. Data base ago-25

O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO, SEM GARANTIA DE QUE OS RECURSOS SERÃO APLICADOS PELO FII MASTER NECESSARIAMENTE NESSES ATIVOS.

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

A escolha por qualquer um dos ativos mencionados no pipeline indicativo acima será feita de acordo com o melhor entendimento da Gestora, tendo em vista os melhores interesses do FII Master e a conclusão de processo de *due diligence*, de modo que o investimento pode acontecer em um, mais ou nenhum dos ativos listados.

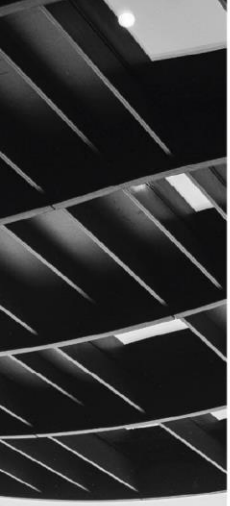
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

A aquisição pelo Fundo de ativos que, nos termos do art. 31 do Anexo III da Resolução da CVM nº 175, sejam consideradas uma situação de potencial conflito de interesses, dependem de aprovação prévia de Cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas do Fundo.

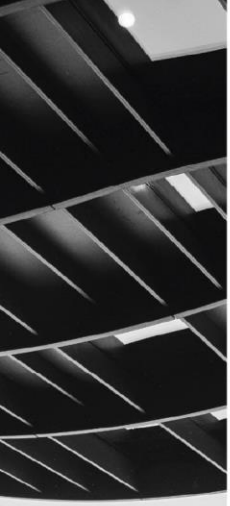
PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” E “RISCO DE DISCRICIONARIEDADE DE INVESTIMENTO PELA GESTORA E PELA ADMINISTRADORA, CONFORME ORIENTAÇÃO DA GESTORA NA TOMADA DE DECISÕES DE INVESTIMENTO” DESTE PROSPECTO.

3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

Em caso de Distribuição Parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção, de forma que será realizada a subscrição ou aquisição de Cotas A do FII Master em montante equivalente aos recursos líquidos provenientes da Oferta, não havendo fontes alternativas pré-definidas para obtenção de recursos pela Classe.



4. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.

Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, reputação, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental

O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de títulos e valores mobiliários, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, visto que a rentabilidade das Cotas depende da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Imóveis. A desvalorização ou desapropriação de Imóveis adquiridos pela Classe e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos da Classe, poderão impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos, diretos ou indiretos, inerentes à locação ou arrendamento dos imóveis, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos imóveis do Ativo Alvo estarão sempre alugadas ou arrendadas. Assim, caso seja necessária a venda de quaisquer imóveis do Ativo Alvo da carteira da Classe, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio à Classe, bem como afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, do Ativo Alvo que poderão ser objeto de investimento pela Classe, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Ativo Alvo da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Ativo Alvo da Classe de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Ativo Alvo e a Classe poderão enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Ativo Alvo e da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira da Classe, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito do Ativo Alvo

O Ativo Alvo da Classe, e conseqüentemente a Classe estarão expostos aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos imóveis de propriedade do Ativo Alvo que compõem a carteira da Classe. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Ativo Alvo da Classe estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos imóveis de propriedade do Ativo Alvo. A Administradora e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos imóveis de propriedade do Ativo Alvo, bem como por eventuais variações na performance do Ativo Alvo e da Classe decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos juros e do principal desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, a Classe poderá: **(i)** ter reduzida a sua rentabilidade, **(ii)** sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou **(iii)** ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Alvo e os Ativos Financeiros da carteira da Classe, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Alvo e os Ativos Financeiros. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato da Classe poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de correção, são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Alvo e dos Ativos Financeiros que compõem a carteira da Classe, o patrimônio líquido da Classe pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos e dos Ativos de Liquidez integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Alvo, de acordo com a política de investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Alvo, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira da Classe. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos da Classe a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas..

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Liquidez Reduzida das Cotas

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

Adicionalmente à baixa liquidez, a negociação das Cotas está sujeita ao Período de Lock-up, de modo que os investidores, ainda que decidam pelo desinvestimento, podem estar impedidos de realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos às Cotas de FII, às LCI, às LH e às LIG

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em cotas de FII, LCI, LH e LIG. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade das cotas dos FII, das LCI, das LH e das LIG para os seus detentores.

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos das cotas dos FII, das LCI, das LH e das LIG auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda.

Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre as LCI, as LH e as LIG, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis às LCI, às LH e às LIG, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Ativos Alvo do pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da política de investimentos do Fundo, os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos Alvo, o Fundo não tem Ativos Alvo pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos Alvo compatíveis com a política de investimentos do Fundo. Desta forma, o Fundo poderá, a critério da Gestora, adquirir um ou mais Ativos Alvo mencionados no pipeline indicativo constante neste Prospecto, ou ainda não adquirir nenhum dos Ativos Alvo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Ainda que sejam assinadas propostas vinculantes para a aquisição dos Ativos Alvo, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo, mas não se limitando, (i) à conclusão satisfatória das negociações definitivas dos respectivos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos Alvo e celebração dos documentos definitivos; (ii) à conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo; e (iii) à realização da presente Oferta, ou, ainda, por fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que o Fundo poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, conseqüentemente, poderá afetar o resultado indicado neste Prospecto. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Alvo pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O governo federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior, flutuações cambiais, inflação, liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos, política fiscal, instabilidade social e política, alterações regulatórias, e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe podem ser negativamente impactados.

Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. De acordo com a Lei nº 8.668/93, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que, no âmbito do Fundo, não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável, com exceção aos investimentos em letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários, letras de crédito imobiliário, quotas de fundos de investimento imobiliário e de fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação, nos termos da Lei nº 8.668/93, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668/93 estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco regulatório

A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e
- (ii) Risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos ativos imobiliários. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sujeição do Ativo Alvo da Classe a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos), (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos, (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado, e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor

do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, o Fundo está sujeito a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco imobiliário

É a eventual desvalorização dos empreendimentos investidos direta ou indiretamente pela Classe, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica. Referidos acontecimentos podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do Fundo e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em Cotas A do FII Master (nos termos da seção 3 deste Prospecto), de bem imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao FII Master. Adicionalmente, o FII Master poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o FII Master, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o FII Master, bem como na obtenção pelo FII Master dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master e, conseqüentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco jurídico

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias do Ativo Alvo

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos ativos integrantes do patrimônio do Ativo Alvo da Classe, esta poderá ter que suportar, direta ou indiretamente, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Alvo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas ao Ativo Alvo e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da marcação a mercado

Os valores mobiliários e ativos financeiros componentes da carteira da Classe podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos ativos componentes da carteira da Classe visando o cálculo do patrimônio líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão da Classe poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos imobiliários. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco decorrente do escopo restrito da diligência jurídica

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais Ativos-Alvo, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo. A não aquisição dos ativos alvo em virtude de não atendimento de condições precedente, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não cumprimento das Condições Precedentes do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição prevê diversas condições precedentes à realização da Oferta, sendo certo que o cumprimento pelo Coordenador Líder, das obrigações previstas no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento, até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação, das Condições Precedentes, as quais estão descritas no item “Condições Precedentes” deste Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” deste Prospecto, as Condições Precedentes foram acordadas entre o Coordenador Líder e os Ofertantes de forma a resguardar a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade dos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e em cumprimento ao dever de diligência do Coordenador Líder.

Caso seja verificado o não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes até a obtenção do registro da Oferta ou até a data de liquidação, conforme o caso, nos termos do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder avaliará, no caso concreto, se houve aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta e poderá optar por conceder prazo adicional para seu implemento ou, caso não haja aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, renunciar a referida Condição Precedente, observado o disposto no Contrato de Distribuição. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, que não tenham sido dispensadas por parte do Coordenador Líder, ensejará a inexigibilidade das obrigações do Coordenador Líder, bem como eventual requerimento de modificação ou de revogação da Oferta, nos termos do artigo 67 conjugado com o artigo 70, parágrafo 4º da Resolução CVM 160 e do parágrafo 6º do Ofício -Circular nº 10/2023/CVM/SRE. Neste caso, se a Oferta já tiver sido divulgada publicamente por meio do Anúncio de Início e o registro da Oferta já tiver sido obtido, poderá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, a revogação da Oferta.

Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento de registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todas as intenções e ordens de investimentos serão automaticamente canceladas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto, e a Administradora, a Gestora, e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento aos Investidores sob risco de gerar prejuízos aos investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estão disponíveis para investimentos ativos com prazos, riscos e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta. Para mais informações acerca das Condições Precedentes da Oferta, veja o item 11.1 da seção “11. Contrato de distribuição”, na página 63 deste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis alvos do Fundo

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração direta ou indiretamente de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não seja subscrita a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um aumento de patrimônio inferior àquele que ocorreria caso fosse colocado o Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos ativos imobiliários que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus pedidos cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para às Instituições Participantes da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devido, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o investidor a perda financeira e/ou de oportunidade.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimentos poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, de forma que os Investidores que pretenderem enviar seus Documentos de Aceitação da Oferta após tal data não poderão aderir à Oferta e, assim, sua expectativa de investimento não será concretizada.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de restrição na negociação dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados às licenças e autorizações imobiliárias

Os imóveis investidos direta ou indiretamente podem apresentar irregularidades em relação às suas licenças e autorizações imobiliárias, quais sejam (i) licença de instalação e funcionamento, emitida pela Prefeitura competente; (ii) Auto de Vistoria, emitido pelo Corpo de Bombeiros; e (iii) o Auto de Conclusão de obras, também emitido pela Prefeitura competente. A falta e/ou irregularidade de referidas licenças e autorizações imobiliárias pode gerar, em caso de fiscalização por parte do Poder Público: (a) notificação para regularização, geralmente entre 15 (quinze) e 30 (trinta) dias; (b) multa administrativa, normalmente aplicada no caso de o estabelecimento não ser regularizado dentro do prazo estabelecido pela autoridade competente; e (c) a interdição do estabelecimento, caso de as irregularidades persistam, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco operacional

Os ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração e uma gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de concentração da carteira da Classe

A Classe concentrará seus investimentos no FII Master. A política de investimento do FII Master, por sua vez, exige que o FII Master diversifique seus investimentos, mas tal diversificação não garante que não ocorra concentração de riscos. Assim, qualquer perda isolada relativa aos ativos que compõe a carteira do FII Master poderá ter um impacto adverso significativo sobre a Classe, sujeitando-o a maiores riscos de perdas do que estaria sujeito caso os investimentos estivessem diversificados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias, nesse caso, a Classe poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relacionado à restrição à negociação dos Ativos Alvo durante o período de *lock-up*

As Cotas ficarão bloqueadas para negociação durante o período de investimento, período no qual os investidores não poderão, direta ou indiretamente, oferecer, vender, alugar (emprestar), contratar a venda, dar em garantia ou ceder ou alienar de outra forma ou a qualquer título a qualquer título, total ou parcialmente, quaisquer Cotas ou direitos conferidos às Cotas, observado o disposto no Regulamento. A critério da Gestora, o Período de *Lock-up* poderá ser reduzido, observado o disposto na regulamentação vigente e os procedimentos e prazos operacionais aplicáveis da B3.

Sendo assim, os investidores deverão observar as restrições para negociação das Cotas acima mencionadas as quais afetam desfavoravelmente a liquidez da negociação das referidas Cotas no mercado, resultando em possível perda para os investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição

A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico do Ativo Alvo. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de governança

Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) a Administradora e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do

Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme regulamentação aplicável. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(a)” a “(e)”, caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade da Classe. A Administradora, a Gestora e às Instituições Participantes da Oferta não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Documento de Aceitação, ou diretamente junto ao Escriturador, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos associados à liquidação do Fundo

Na hipótese de a Assembleia de Cotistas deliberar pela liquidação antecipada do Fundo, o pagamento do resgate poderá se dar mediante a constituição de condomínio civil, na forma prevista no Regulamento e no Código Civil, o qual será regulado pelas regras estabelecidas no Regulamento e que somente poderão ser modificadas por deliberação unânime de Assembleia de Cotistas que conte com a presença da totalidade dos Cotistas. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; e (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos, em qualquer hipótese, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de amortização das Cotas A do FII Master e da consequente amortização extraordinária das Cotas do Fundo

A critério da Gestora, observado os termos e condições do regulamento do FII Master, as Cotas poderão ser amortizadas e canceladas, nos prazos e termos previstos no regulamento do Fundo. O pagamento da amortização das cotas amortizáveis pode não ocorrer imediatamente caso a Classe não tenha recursos para tanto, de modo que o Cotista pode sofrer prejuízos em decorrência de eventual pagamento a prazo da amortização das cotas amortizáveis canceladas. Ainda, em caso de amortização das Cotas, os cotistas do Fundo terão seu horizonte original de investimento reduzido, podendo não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade gerada pelo Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco a que Estão Sujeitos os Fundos de Investimento Imobiliário investidos pelo Fundo

Considerando que o Fundo investirá, preponderantemente, seus recursos em cotas de FII, dentre outros ativos, o fundo está, indiretamente, sujeito aos riscos em que incorrem os FII Investidos, incluindo, mas não se limitando aos riscos previstos neste Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de uso de derivativos

A Classe pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pela Classe pode: (i) aumentar a volatilidade da Classe, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos da Classe. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia da Classe, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para a Classe e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente da propriedade das Cotas e não do Ativo Alvo

Apesar de a carteira da Classe ser constituída, predominantemente, pelo Ativo Alvo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre o Ativo Alvo, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira da Classe de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de investimento de longo prazo

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco decorrente de acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de permanência no Fundo findo o prazo de vigência

Findo o prazo de duração da Cota o qual é de 5 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de Cotas, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos do Regulamento, sendo certo que, o Cotista poderá encontrar dificuldade em negociar suas Cotas no mercado secundário, especialmente em condições de mercado desfavoráveis, nestas condições, o Cotista poderá enfrentar

dificuldade de liquidar ou negociar as Cotas pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Isso pode resultar na queda do preço da Cota, tornando a saída do Cotista onerosa. Esse cenário limita a liquidez e pode impactar negativamente a estratégia de investimento do Cotista.

Adicionalmente, embora as Cotas estejam admitidas à negociação do mercado secundário, estas somente poderão ser efetivamente negociadas, a exclusivo critério e escolha da Gestora, após o 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. Desta forma, ainda que os investidores decidam pelo desinvestimento, podem estar impedidos de realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

A Classe, na qualidade de proprietário do Ativo Alvo que compõe a carteira da Classe, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, a Classe estará sujeita a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da assembleia geral de Cotistas. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira da Classe, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade da Classe e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes direta ou indiretamente da carteira da Classe, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pela Classe, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis, investidos direta ou indiretamente pelo Classe, será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os Imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda,

ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram, direta ou indiretamente, a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de Imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como: falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio da Classe; (iii) outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora

O Estudo de Viabilidade foi elaborado pela própria Gestora, e, nas eventuais novas emissões de Cotas da Classe o estudo de viabilidade também poderá ser elaborado pela Gestora, existindo, portanto, risco de conflito de interesses. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo investidor. Além disso, o estudo de viabilidade elaborado pode não se mostrar confiável em função das premissas e metodologias adotadas pela Gestora, incluindo, sem limitação, caso as taxas projetadas não se mostrem compatíveis com as condições apresentadas pelo mercado imobiliário. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas.

Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento

O objetivo do Fundo consiste na exploração indireta, por locação, arrendamento e/ou comercialização de imóveis e ativos imobiliários. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis do Fundo que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos de forma indireta em outros ativos. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora e/ou da Administradora (conforme aplicável) na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos imobiliários pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos ao Fundo e conseqüentemente a seus Cotistas.

Falhas ou incapacidade na identificação de novo ativo, na manutenção do ativo em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira da Classe, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em imóveis. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados na Classe, de modo que não é possível garantir que a Classe deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para a Classe poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais da Classe não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pela Classe, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de o FII Master adquirir indiretamente imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no regulamento, o FII Master poderá adquirir de forma indireta imóveis sobre os quais recaiam ônus ou gravames reais, ou qualquer outra constrição judicial pendente sobre tal ativo, como aquelas decorrentes de dívidas de antigos proprietários que sejam objeto de eventual processo de execução

para satisfação dos créditos detidos por eventuais credores. Tais ônus, gravames ou constringências judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e os seus resultados e, conseqüentemente, os resultados do Fundo.

Escala qualitativa de risco: Menor

Riscos relacionados ao aumento de concorrência no mercado imobiliário

O preço dos imóveis é afetado por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode, eventualmente, causar perdas aos ativos objeto da carteira do Fundo. A redução do poder aquisitivo pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos Imóveis, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos, afetando os Imóveis do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das cotas do Fundo. Adicionalmente, não será devida pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, pelo Escriturador ou pelo Custodiante, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores. O acirramento da competição no mercado imobiliário, em geral, pode ocasionar um aumento do custo de aquisição dos imóveis ou mesmo inviabilizar algumas aquisições. A competição no mercado de locações imobiliárias, em especial, pode, ainda, afetar a margem das operações, podendo acarretar aumento no índice de vacância dos imóveis, redução nos valores a serem obtidos a título de aluguel dos imóveis e aumento dos custos de manutenção relacionados aos imóveis. Neste cenário, as operações desempenhadas pelo Fundo e sua lucratividade podem ser consideravelmente reduzidas, causando um efeito adverso nos seus resultados e na rentabilidade das Cotas. Além disso, o setor imobiliário brasileiro é altamente fragmentado, não existindo grandes barreiras de entrada que restrinjam o ingresso de novos concorrentes neste mercado.

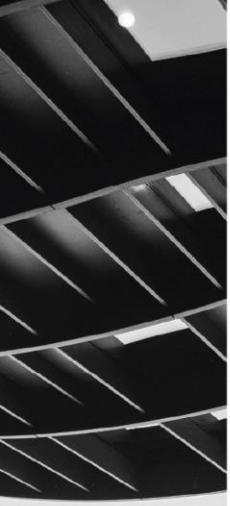
Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do FII Master, o que poderá dificultar a capacidade do FII Master em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

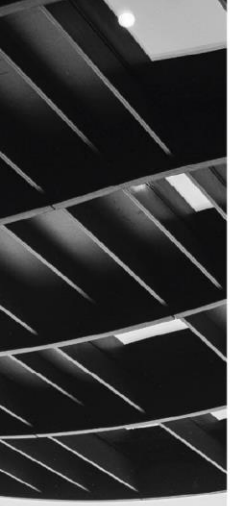
A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários concorrentes em áreas próximas às áreas em que se situam os ativos alvo do FII Master poderão impactar adversamente a capacidade do FII Master, direta ou indiretamente, locar e renovar a locação de espaços dos ativos alvo do FII Master em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do FII Master e na rentabilidade das cotas do FII Master e, conseqüentemente, na rentabilidade da Classe.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do FII Master para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos à Classe, na qualidade de cotista do FII Master.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



5. CRONOGRAMA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na ANBIMA	26/09/2025
2	Requerimento de registro automático da Oferta na CVM Divulgação do Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/10/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/10/2025
4	Início das apresentações a potenciais Investidores Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização deste Prospecto Definitivo	09/10/2025
5	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento ⁽³⁾	14/10/2025
6	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento	11/11/2025
7	Data de realização do Procedimento de Alocação	14/11/2025
8	Data da Liquidação da Oferta	19/11/2025
9	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	06/04/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Definitivo e da Lâmina.

⁽²⁾ A principal variável deste cronograma tentativo é o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

⁽³⁾ Atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Período de Coleta de Intenções de Investimento poderá ser encerrado a qualquer momento, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 41 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto Definitivo, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: <https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/general-information.shtm> (neste website, clicar na opção informações aos cotistas, selecionar o fundo desejado, clicar em documentos e selecionar a opção desejada);

Coordenador Líder: <https://bradescobbi.com.br/public-offers/> (neste website, clicar em “Tipo de Oferta”, depois clicar em “Fundos” e então selecionar a oferta e selecionar a opção desejada);

Gestora: <https://tivio.com/> (neste website, acessar “Fundos”, clicar em “Pesquisar”, buscar por “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

CVM: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar o ano “2025”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e

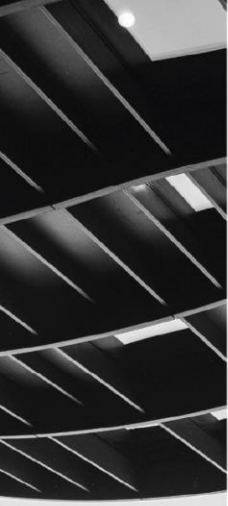
B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada).

Participantes Especiais: Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

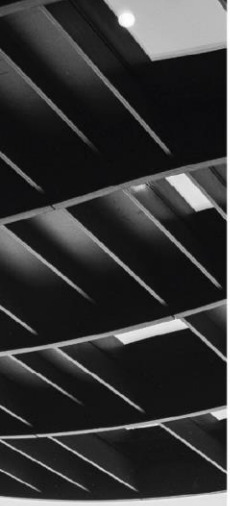
No ato da subscrição de Cotas, cada subscritor: (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento (conforme adiante definido), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretratável, a integralizar as Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento, do Prospecto Preliminar e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Instituições Participantes da Oferta comunicarão o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução de eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação da Oferta, cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto (i) sábados, domingos ou feriados nacionais e (ii) aqueles sem expediente na B3.



6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo, não haverá abertura de período de exercício de direito de preferência.

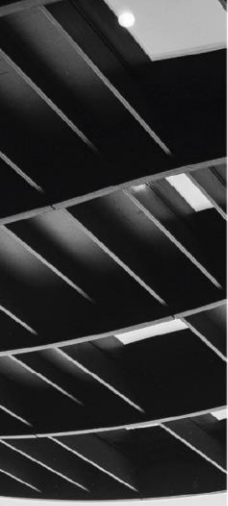
Conforme disposto no item 4.5 da Seção 4 do Anexo I do Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas da Classe que sejam realizadas nos termos do Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), será assegurado aos Cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não haverá diluição econômica dos Cotistas da Classe.

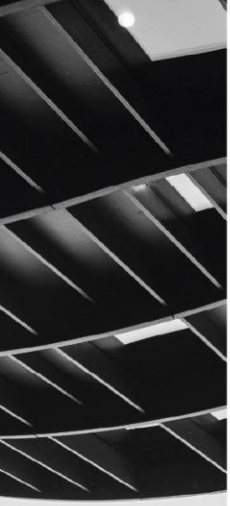
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor na Classe, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES
NO CONTEXTO DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

O Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, as respectivas Cotas que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, observado o Período de Lock-Up, não será negociável. 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. Desta forma, ainda que os investidores decidam pelo desinvestimento, podem estar impedidos de realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário.

7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM 11.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 11 A 30 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO DEFINITIVO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

No caso de oferta submetida ao rito de registro automático, a modificação de oferta não depende de aprovação prévia da CVM.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem às Instituições Participantes da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da respectiva comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto nesse parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta e a Classe deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **AS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA DEVERÃO ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPensa E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

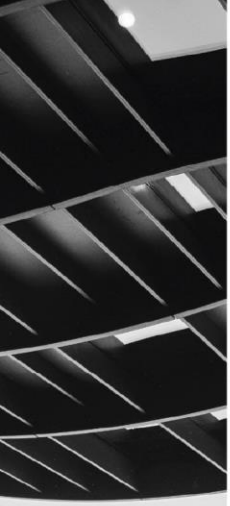
As Instituições Participantes da Oferta e os Ofertantes termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a CVM: (i) poderão suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro automático da Oferta; (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Precedentes (conforme abaixo definido), importa no cancelamento do registro da Oferta.

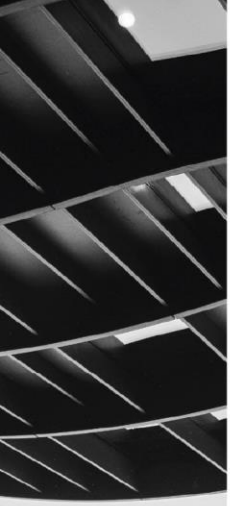
As hipóteses de rescisão involuntária previstas no Contrato de Distribuição, as quais implicam em revogação da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160 e do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, estão relacionadas a uma alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do requerimento de registro de oferta pública de distribuição na CVM.

Nos termos do parágrafo 5º do artigo 70 da Resolução CVM 160, a rescisão voluntária do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica necessariamente em revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, no caso de ofertas que sigam o rito de registro automático, a eventual revogação da Oferta prescinde de manifestação da CVM, bastando que seja apresentado comunicado ao mercado notificando os Investidores a respeito da referida revogação, bem como seus fundamentos.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”), sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas pela Administradora.

Em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores, terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, calculados nos termos dos Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pelo Administrador e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e o Administrador realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação cujos valores tenham sido restituídos.

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA”, NA PÁGINA 22 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

Condições Suspensivas

O período de distribuição somente terá início após serem observadas cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início, do Prospecto Definitivo e da Lâmina nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de rescisão do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula 5 do Contrato de Distribuição e na seção “11. Contrato de Distribuição” deste Prospecto, conforme página 61 deste Prospecto. Para mais informações sobre as Condições Precedentes, vide seção “11.1” na página 63 deste Prospecto.

8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Definitivo.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar às Instituições Participantes da Oferta um ou mais Documentos de Aceitação indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor) às Instituições Participantes da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta.

Os Documentos de Aceitação serão apresentados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e no Prospecto, devendo observar as condições previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar nos seus respectivos Documentos de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação apresentados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar o Documento de Aceitação junto a uma das Instituições Participantes da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(a)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(b)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação da Oferta feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pelas Instituições Participantes da Oferta por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação e observada a possibilidade de rateio. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração;
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iv)” acima à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seus respectivos Documentos de Aceitação da Oferta, até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pela Instituição Participante da Oferta; e

- (vii) até às 16:00 (dezesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome da Instituição Participante da Oferta junto à qual os Documentos de Aceitação da Oferta tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional as Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Documentos de Aceitação da Oferta e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação da Oferta apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento seja superior ao percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, e o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e a Gestora, decidam por não aumentar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, este total será rateado entre os Investidores Não Institucionais proporcionalmente ao montante de Cotas indicado nos respectivos Documentos de Aceitação da Oferta inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação da Oferta, e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas (“Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional”).

O Coordenador Líder, em comum acordo com Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional, diminuir ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação da Oferta poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas por eles indicada no respectivo Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e o Administrador, poderão manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos da Oferta serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja das Instituições Participantes da Oferta Coordenador Líder e/ou os Ofertantes, poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, ainda, as condições previstas no Documento de Aceitação;

- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de cancelamento do respectivo Documento de Aceitação. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (a) do Montante Inicial da Oferta; ou (b) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seus Documentos de Aceitação;
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, nos termos do artigo 49, § único, da Resolução CVM 160, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”). Ainda, se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Cotas Inferior ao montante necessário para se atingir o Investimento Mínimo por Investidor por qualquer Investidor Institucional, será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas, de modo que referidos Investidor Institucional poderá subscrever e integralizar montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, a Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados em conjunto pela Administradora e pela Gestora por meio do Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo e a Classe serão registrados na ANBIMA, em atendimento ao disposto no “*Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor, da ANBIMA (“*Código ANBIMA de Administração e Gestão*”), das “*Regras e Procedimentos de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros*”, conforme em vigor (“*Regras e Procedimentos AGRT*”).

A Oferta foi previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários e o Convênio CVM - ANBIMA.

Não obstante ao disposto acima, a Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos do artigo 15 das “*Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“*Regras e Procedimentos de Ofertas*” e, quando em conjunto com as Regras e Procedimentos AGRT, as “*Regras e Procedimentos ANBIMA*”) e do “*Código de Ofertas Públicas*”, conforme em vigor (“*Código de Ofertas da ANBIMA*” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “*Códigos ANBIMA*” e, em conjunto com as Regras e Procedimentos ANBIMA, os “*Normativos ANBIMA*”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, em conjunto com as demais Instituições Participantes da Oferta, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“*Anúncio de Início*”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“*Período de Distribuição*”).

8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder das Instituições Participantes da Oferta, realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes nos Prospectos e nos documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os Investidores recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelas Instituições Participantes da Oferta (“*Plano de Distribuição*”). A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“*Lâmina*”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, das Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “*Meios de Divulgação*”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores, sendo estes os: **(a)** os Investidores Não Institucionais; e **(b)** os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Anexo I ao Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“*Aviso ao Mercado*”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelas Instituições Participantes da Oferta e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º, da Resolução CVM 160;

- (iv) observados os termos e condições deste Contrato e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após: **(a)** a concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo: **(a)** durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, e **(b)** até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais; observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta disponibilizarão o modelo aplicável de documento de aceitação a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(v)” acima, e que, se aplicável, poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (viii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, junto às Instituições Participantes da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento;
- (ix) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento de Aceitação para o Coordenador Líder até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (x) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar Documento de Aceitação às Instituições Participantes da Oferta, podendo indicar a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: **(i)** do Montante Inicial da Oferta; ou **(ii)** de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, observados os Critérios de Aceitação da Oferta. Ainda, o(s) Documento(s) de Aceitação deverão: **(a)** conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; **(b)** possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; **(c)** incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e **(d)** nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (xi) as Instituições Participantes da Oferta deverão manter controle de data e horário do recebimento de cada um dos Documentos de Aceitação sendo certo que, caso necessário, para fins do rateio de colocação das Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional previsto na Seção 8.2 deste Prospecto, na hipótese de alteração e reenvio do Documento de Aceitação durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, será considerado apenas o valor total das Cotas constantes do último Documento de Aceitação enviado por cada Investidor, sendo desconsiderado qualquer outro envio;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente à (a) concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto Preliminar e neste Contrato; e
- (xiv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Cotas.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Anúncio de Início e da disponibilização do Prospecto Definitivo e nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iii)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% ou menor/maior, nos termos previstos neste Contrato) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(iv)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, o observado que, conforme previsto no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160, a referida vedação não se aplica (i) às instituições financeiras contratadas como formadores de mercado; (ii) aos gestores de recursos e demais entidades ou indivíduos sujeitos a regulamentação que exija a aplicação mínima de recursos em fundos de investimento para fins da realização de investimentos por determinado tipo de investidor, exclusivamente até o montante necessário para que a respectiva regra de aplicação mínima de recursos seja observada; e (iii) caso, na ausência de colocação para as Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto Definitivo, desde que cumpridas as Condições Precedentes, conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou do Coordenador Líder, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Coordenador Líder, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão registradas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3. 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 FII Master (“**Período de Lock-Up**”), observado que o Período de Lock-Up coincide com o prazo de duração do Fundo. 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. Desta forma, ainda que os investidores decidam pelo desinvestimento, podem estar impedidos de realizar a venda das suas Cotas no mercado secundário.

O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

8.7 Formador de mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, de forma facultativa e não obrigatória, a contratação de instituição financeira para desenvolver a atividade de formador de mercado.

A Classe não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. Ainda, em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável.

É vedado à Administradora e à Gestora o exercício da função de formador de mercado para as Cotas da Classe.

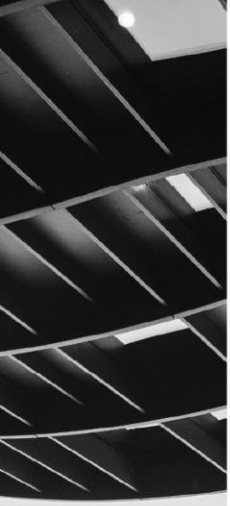
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

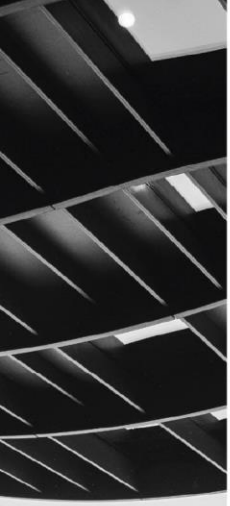
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor (conforme adiante definido) no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se: (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação (conforme adiante definido) exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme adiante definido), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há limite máximo de aplicação em Cotas de emissão da Classe, ficando desde já ressalvado que: (i) se a Classe aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pela Classe, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pela Classe, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pela Classe, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos Alvo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

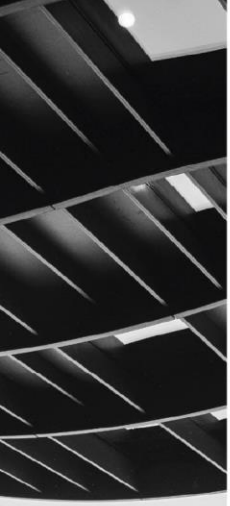
Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

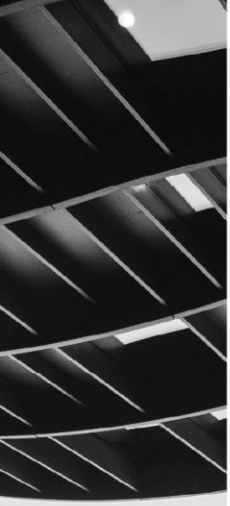
As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Definitivo são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A rentabilidade esperada das Cotas é equivalente a 9,00% (nove inteiros por cento) ao ano, conforme disposto no Estudo de Viabilidade.

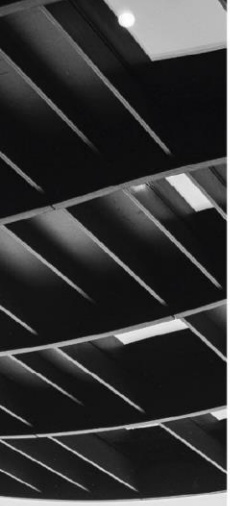
A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO DEFINITIVO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administradora do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Coordenador Líder e o Administrador são empresas do Grupo Bradesco, ambas sob controle comum.

O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Administradora e Coordenador Líder, com a Gestora

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, da administração de fundos de investimento geridos pela Gestora e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, os relacionamentos relevantes entre o Grupo Bradesco e sociedades do seu conglomerado econômico e a Gestora e sociedades do seu conglomerado econômico encontram-se descritos abaixo.

O Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora poderão vir a contratar, no futuro, o Grupo Bradesco como instituição intermediária de ofertas públicas do Fundo, da Classe e/ou de outros fundos de investimentos geridos pela Gestora ou sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, conforme o caso.

Ainda, o Fundo, a Classe, a Gestora e sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora, inclusive por meio de fundos geridos por entidades supramencionadas, contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Grupo Bradesco e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, administração fiduciária de fundos de investimento, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro cotas de emissão da Classe, nos termos da regulamentação aplicável.

Na data deste Prospecto, além do relacionamento descrito acima, não há, tampouco houve, entre o Coordenador Líder e as sociedades de seu conglomerado econômico, e a Gestora e as sociedades do seu conglomerado econômico (i) vínculos societários; e/ou (ii) nos últimos doze meses, transações que tenham valor de referência equivalente a 5% (cinco por cento) ou mais do montante estimado a ser obtido pelo ofertante em decorrência da Oferta.

Relacionamento entre a Administradora e Coordenador Líder, e o Custodiante

Nesta data, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador, Coordenador Líder e o Custodiante são empresas do Grupo Bradesco, todas sob controle comum.

O Administrador, Coordenador Líder e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

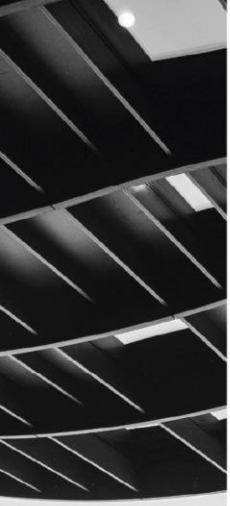
Nesta data, além do relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora e o Custodiante são empresas do Grupo Bradesco, todas sob controle comum.

A Gestora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação à Classe.

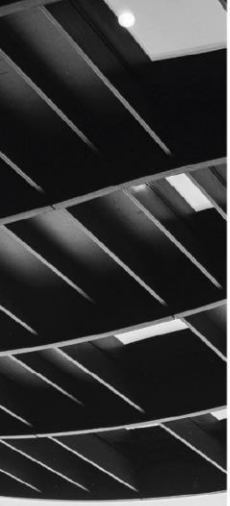
Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

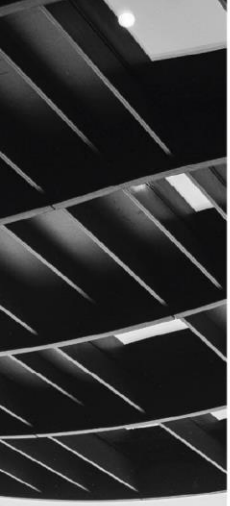
Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 17 deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 77 deste Prospecto Definitivo.

Condições Precedentes da Oferta

A liquidação da Oferta está condicionada à verificação, pelo Coordenador Líder, das seguintes condições precedentes (estabelecidas neste ato como condições suspensivas nos termos, e para todos os fins e efeitos, do artigo 125 do Código Civil), até a Data de Liquidação da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta (“Condições Precedentes”):

- (i) fornecimento em tempo hábil, pela Administradora, pela Gestora, ao Coordenador Líder e ao assessor legal (“Assessor Legal”), de todas as informações necessárias, suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais para atender aos requisitos da Emissão;
- (ii) negociação, preparação e formalização de toda a documentação necessária à Emissão em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao Assessor Legal e em concordância com a legislação e normas aplicáveis;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da operação e da Oferta, do Fundo, da Classe, das Cotas e ao conteúdo dos Documentos da Operação, incluindo, mas não se limitando ao estudo de viabilidade da Oferta (“Estudo de Viabilidade”) em forma e substância satisfatória ao Coordenador Líder, e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção (i) do parecer da ANBIMA sobre o registro da Oferta, e (ii) do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Prospecto, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro para colocação e negociação das Cotas na B3, devendo a Classe entregar, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Cotas;
- (vi) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e acordado com o Assessor Legal, observadas as disposições da Resolução CVM 160, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas, o qual considerará, inclusive, as informações prestadas pela Administradora e pela Gestora, as quais deverão ser suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, observadas as disposições da Resolução CVM 160;
- (vii) conclusão de forma satisfatória ao Coordenador Líder do procedimento de Backup, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (viii) inexistência de pendências judiciais, arbitrais e/ou administrativas que não tenham sido reveladas ao Coordenador Líder no processo de *Due Diligence*, que possam afetar substancial e/ou adversamente a situação econômica, financeira, jurídica, reputacional das Ofertantes e/ou da Oferta;
- (ix) obtenção e/ou cumprimento, por parte da Administradora, da Gestora, da Classe e de seus prestadores de serviço de todas e quaisquer aprovações societárias, regulamentares e/ou de terceiros, inclusive credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Emissão;
- (x) formalização e registro nos órgãos e/ou cartórios competentes, conforme aplicável, dos atos societários e quaisquer documentos da Emissão, conforme aplicável, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder;
- (xi) entrega, ao Coordenador Líder, em até 01 (um) Dia Útil antes da Data de Liquidação, da versão final de opinião legal emitida pelo Assessor Legal, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de (a) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor, e (b) atestar a validade, legalidade e exigibilidade dos documentos da Emissão;

- (xii) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração de veracidade da Administradora e da Gestora, atestando que, na data de publicação do Anúncio de Início, todos os documentos e informações por ela fornecidos para consecução da Oferta e prestadas aos Investidores, bem como as declarações feitas pela Gestora e pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Emissão;
- (xiii) os documentos apresentados pela Gestora, pela Administradora ou suas Afiliadas para consecução da Oferta não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e/ou o estabelecido nos documentos da Emissão;
- (xiv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e à Administradora ou a quaisquer de suas controladas, diretas ou indiretas, condição fundamental de funcionamento e realização de suas atividades;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômica, financeira, jurídica, reputacional ou operacional da Gestora que possa impactar negativamente a Emissão, exceto se justificado pela Gestora e previamente aprovados pelo Coordenador Líder;
- (xvi) não ocorrência de (a) um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária descritas no Contrato de Distribuição; (b) ausência de descumprimento das obrigações da Gestora e da Classe estabelecidas pelas normas disponibilizadas pela CVM e pela ANBIMA aplicáveis à Gestora e à Oferta, incluindo mas não se limitando à Resolução CVM 160; (c) ausência de descumprimento das obrigações da Gestora e da Classe no âmbito deste Contrato e nos demais Documentos da Operação; (d) não ocorrência de liquidação antecipada da Classe (nos termos do Anexo I ao Regulamento);
- (xvii) recolhimento, pela Gestora ou pela Classe, de quaisquer taxas ou tributos incidentes em razão da Emissão, inclusive para fins de registro da Oferta na B3, na ANBIMA, bem como a taxa de fiscalização da CVM;
- (xviii) inexistência de descumprimento pela Gestora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xix) inexistência de descumprimento pela Gestora e/ou por seus respectivos administradores e/ou diretores, funcionários e eventuais subcontratados agindo em nome ou em favor da Gestora (“Representantes”) da legislação e regulamentação trabalhista, social, previdenciária, ambiental, inclusive aquela pertinente à Política Nacional do Meio Ambiente e Resoluções do CONAMA – Conselho Nacional do Meio Ambiente e demais legislações e regulamentações ambientais supletivas aplicáveis e as demais legislações supletivas de cunho trabalhista (em conjunto com as leis que versam sobre qualquer tipo de discriminação, trabalho infantil, trabalho escravo ou análogo, incentivo à prostituição e direitos da população indígena), bem como às demais legislações e regulamentações ambientais supletivas, adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias destinadas a evitar ou corrigir eventuais danos ambientais decorrentes do exercício das atividades descritas em seu objeto social (“Legislação de Proteção Social”);
- (xx) inexistência de violação pela Gestora, suas Afiliadas e/ou seus Representantes, de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento que trata de corrupção, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 6.385, de 7 de dezembro de 1976, da Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, da Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, da Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, o Decreto-Lei nº 2.848, de 7 de dezembro de 1940, o Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006 que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, o U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977, e a UK Bribery Act, conforme aplicável, as portarias e instruções normativas expedidas pela Controladoria Geral da União nos termos das leis e decretos acima mencionados, bem como todas as leis, decretos, regulamentos e demais atos normativos expedidos por autoridade governamental com jurisdição sobre a Gestora, suas Afiliadas e/ou Representantes relacionados a esta matéria (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) bem como não constar no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (“CEIS”) ou no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (“CNEP”) e não ocorrer a veiculação de notícias relacionadas a tais matérias que, na opinião do Coordenador Líder, possa prejudicar a distribuição das Cotas;

- (xxi) inexistência de violação, pela Gestora, de qualquer dispositivo de lei ou regulamento sobre segurança da informação, privacidade e proteção de dados, inclusive (sempre e quando aplicáveis) a Constituição Federal, o Código Civil e a Lei Geral de Proteção de Dados (conforme definida abaixo);
- (xxii) (a) que a Gestora, incluindo qualquer Afiliada ou qualquer de seus Representantes (a.1) não seja uma Contraparte Restrita (conforme definido no Contrato de Distribuição) ou (a.2) incorporada em um Território Sancionado (conforme definido no Contrato de Distribuição) ou (b) uma subsidiária das partes indicadas no subitem “(a)” acima não seja uma Contraparte Restrita; observado que durante a vigência do presente Contrato, a Gestora e suas Afiliadas manterão procedimentos razoáveis com a finalidade de cumprir com todos os regulamentos referentes às Sanções (conforme definido no Contrato de Distribuição) aplicáveis nas jurisdições onde operam, que proíbam, incluindo, mas não se limitando, seu envolvimento em quaisquer operações com valores mobiliários de sua titularidade, ou quaisquer relações comerciais com ou prestação serviços a (b.1) Territórios Sancionados; (b.2) Contraparte Restrita; ou (c) as partes indicadas no subitem “(a)” acima não sejam cidadãos qualificados como traficantes de narcóticos, terroristas e/ou apoiadores do terrorismo. Para fins do presente Contrato: (1) “Contraparte Restrita” significa qualquer pessoa, organização ou embarcação (1.a) designada na lista de Nacionais Especialmente Designados e Pessoas Bloqueadas emitida pelo Escritório de Controle de Ativos Estrangeiros do Departamento do Tesouro dos Estados Unidos da América (“EUA” e “OFAC”, respectivamente), na Lista Consolidada de Pessoas, Grupos e Entidades Sujeitas a Sanções Financeiras da União Europeia (“UE”) ou qualquer lista semelhante de pessoas-alvo emitidas com quaisquer Sanções (incluindo, aquelas emitidas pela República Federativa do Brasil), ou (1.b) que é, ou faz parte de um governo de um Território Sancionado, ou (1.c) de propriedade ou controlada por, ou agindo em nome de, qualquer um dos anteriores; (2) “Território Sancionado” significa qualquer país ou outro território sujeito a um embargo geral de exportação, importação, financeiro ou de investimento sob Sanções, cujos países e territórios na data de assinatura do presente Contrato incluem, por exemplo, a Rússia, Irã, Coreia do Norte, Síria, Cuba e Venezuela; (3) “Sanções” significa qualquer economia ou comércio, leis, regulamentos, embargos, disposições de congelamento, proibições ou medidas restritivas relacionadas ao comércio, fazer negócios, investimentos, exportar, financiar ou disponibilizar ativos (ou outros semelhantes ou relacionados com qualquer do anterior) promulgada, aplicada, imposta ou administrada por qualquer “Autoridade Sancionadora”: (a) Conselho de Segurança das Nações Unidas, União Europeia, OFAC, os Departamentos do Tesouro e do Comércio dos EUA, o governo do Reino Unido, o Tesouro de Sua Majestade do Reino Unido, conforme aplicável, e/ou (b) todo e qualquer país com o qual a Gestora, qualquer Afiliada, o Coordenador Líder e suas afiliadas têm ligação, conforme aplicável; e/ou (c) os governos, instituições ou agências de qualquer país ou entidade listados nos subitens “(a)” e “(b)” imediatamente anteriores;
- (xxiii) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Administradora e da Gestora; (b) pedido de falência da Administradora, da Gestora, de suas controladas, formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; ou (c) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial; ou (d) propositura, pela Administradora, pela Gestora, pelas controladas, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão/homologação pelo juiz competente;
- (xxiv) aprovação da Emissão pelos comitês internos do Coordenador Líder, sendo que, na hipótese de não aprovação, não será devida Comissão de Descontinuidade (conforme definida no Contrato de Distribuição);
- (xxv) obtenção pela Gestora, pela Administradora e pelos demais prestadores de serviços contratados para a consecução da Emissão e da Oferta, de todas e quaisquer autorizações e aprovações (incluindo, sem limitação, societárias, governamentais, regulamentares, autorizações (*waivers*) de credores ou sócios) que sejam consideradas necessárias à efetivação, formalização, liquidação, boa ordem, regularidade e correta divulgação da Oferta;
- (xxvi) o Fundo, a Classe, a Emissão e a Oferta deverão estar em conformidade com as regras da Resolução CVM 175, da Resolução CVM 160 e do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros;
- (xxvii) manutenção do registro de funcionamento do Fundo e da Classe junto à CVM;
- (xxviii) sujeita às limitações legais e regulamentares aplicáveis, notadamente aquelas previstas na Resolução CVM 160, existência de total liberdade, por parte do Coordenador Líder para divulgação da Emissão e da Oferta, por qualquer meio;
- (xxix) obtenção do registro da Oferta, nos termos do artigo 28 da Resolução CVM 160, e divulgação do Anúncio de Início;

- (xxx) cumprimento de todas as disposições da regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, mas não se limitando às normas referentes (a) às restrições de veiculação de informações (publicidade) e negociação previstas nos artigos 11 e 54 da Resolução CVM 160; e (b) ao dever de sigilo previstas na Resolução CVM 160, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxxi) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou à Classe, que possam criar obstáculos ou aumentar de forma relevante os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, exceto no caso de aprovação da Medida Provisória nº 1.103/2025, de 2025 e seus eventuais reflexos normativos;
- (xxxii) autorização, pelos Ofertantes para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca dos Ofertantes, nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação, à Resolução CVM 175, recentes decisões, ofícios e pareceres da CVM e da ANBIMA e às práticas de mercado;
- (xxxiii) a Classe deter, no mínimo, 101 (cento e um) cotistas, considerando o benefício tributário pela legislação vigente; e
- (xxxiv) a Classe arcar com todos os custos da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão de prazo adicional que o Coordenador Líder entender adequada, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento pela Gestora ou pela Classe de suas obrigações previstas neste Contrato, ou (ii) impedir, restringir e/ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, a Oferta não será efetivada e o presente Contrato será rescindido, deixando de produzir efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas por estes comprovadamente incorridas, nos termos da Cláusula 7.1 do Contrato de Distribuição.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Precedentes, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta (caso este já tenha ocorrido).

Comissionamento

O Coordenador Líder prestará os serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta. Pela execução desses trabalhos, serão devidas pela Classe as seguintes comissões, observadas as proporções previstas abaixo (“Comissionamento”), sendo certo que o Comissionamento, nos termos aqui previstos, somente será devido caso as Cotas sejam efetivamente subscritas e integralizadas e será alocado nos custos da Oferta:

(i) Comissão de Coordenação e Estruturação: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total de Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu Preço de Emissão, sem considerar eventual ágio ou deságio, conforme aplicável;

(ii) Comissão de Distribuição: a este título, será devida ao Coordenador Líder uma comissão de 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total de Cotas subscritas e integralizadas durante a Oferta, calculada com base no seu Preço de Emissão, sem considerar eventual ágio ou deságio, conforme aplicável; e

(iii) Comissão de Descontinuidade: caso o presente Contrato seja voluntariamente resiliado pela Gestora nos termos da Cláusula 10 do Contrato de Distribuição, o Coordenador Líder fará jus a um comissionamento de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) flat, incidente sobre o montante total da Emissão inicialmente pretendida, a ser paga pela Gestora em 10 (dez) Dias Úteis da data de comunicação da não realização da Emissão (“Comissão de Descontinuidade”).

Objetivando incentivar um maior comprometimento dos Investidores, a exclusivo critério do Coordenador Líder, a Comissão de Distribuição aqui descrita poderá ser repassada, no todo ou em parte, a eventuais participantes especiais da Oferta, nos termos da regulamentação vigente e do Contrato de Distribuição. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o pagamento diretamente a estes participantes especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos da Oferta, visto que toda e qualquer comissão destes novos participantes determinados exclusivamente pelo Coordenador Líder será descontada da Comissão de Distribuição.

Os pagamentos relacionados ao Comissionamento acima descrito, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, deverão ser feitos à vista, em moeda corrente nacional, por meio de Transferência Eletrônica Disponível (TED) para a conta corrente de titularidade do Coordenador Líder descrita abaixo, ou por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais na Data de Liquidação, a critério das Partes.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

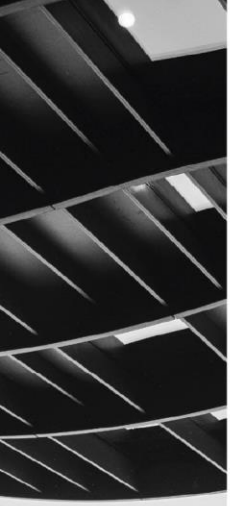
A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em caso de eventual emissão das Cotas de Distribuição Parcial.

Custos Indicativos da Oferta	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.500.000,00	0,50%	0,50	0,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	160.210,29	0,05%	0,05	0,05%
Comissão de Distribuição	7.500.000,00	2,50%	2,50	2,50%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	801.051,47	0,27%	0,27	0,27%
Assessores Legais	497.017,37	0,17%	0,17	0,17%
Tributos sobre o pagamento aos assessores legais	53.084,87	0,02%	0,02	0,02%
CVM - Taxa de Registro	90.000,00	0,03%	0,03	0,03%
ANBIMA - Taxa de Análise (Convênio)	29.760,00	0,01%	0,01	0,01%
ANBIMA - Taxa de Registro do Fundo	10.437,00	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Listagem do Fundo	13.283,76	0,00%	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas	15.842,72	0,01%	0,01	0,01%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Padrão (Fixa)	47.528,22	0,02%	0,02	0,02%
B3 - Taxa de Distribuição de Cotas (Variável)	105.000,00	0,04%	0,04	0,04%
Custos de Marketing	10.000	0,00%	0,00	0,00%
TOTAL DE CUSTOS DA OFERTA	10.833.215,70	3,61%	3,61	3,61%

¹ Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta pelo preço de R\$100,00 (cem reais) por Cota. Valores e percentuais com arredondamento de casas decimais.

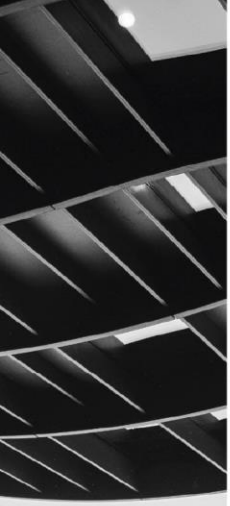
² Os Custos Indicativos da Oferta poderão ser arcados em parte ou em sua totalidade pelo FII Master, nos termos do disposto no subitem "Comissionamento" do item 11.1 acima.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

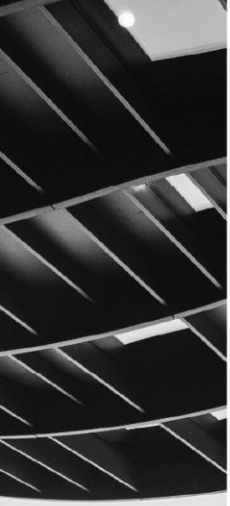
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM

a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e

b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.

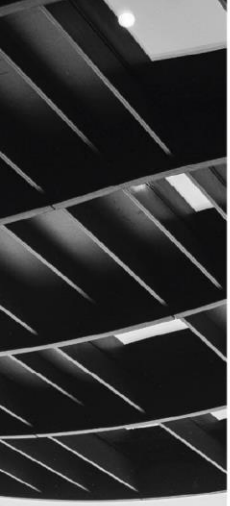
Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além do Ativo Alvo, a Classe não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, a Classe se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES
INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13.1 Regulamento do Fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso

Regulamento do Fundo

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo primeiro, incisos I a VIII, da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos Capítulos III, VII, VIII e Condições Gerais da Parte Geral do Regulamento.

As informações exigidas pelo artigo 48, parágrafo segundo, da parte geral Resolução CVM 175, bem como artigo 11, incisos I a XIII, do Anexo III da Resolução CVM 175, ou regulamentação vigente que venha a ser aplicável, podem ser encontradas no Anexo I ao Regulamento nos itens: 1 - Principais Características, 2 - Responsabilidade Limitada, 3 - Política de Investimento, 4 - Das Cotas, 5 - Remuneração dos Prestadores de Serviços, 7 - Política de Distribuição de Resultados e Amortização Extraordinária, 8 - Forma de Comunicação Válida e 9 - Liquidação Antecipada.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos Registrados”, buscar por e acessar “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Definitivo.

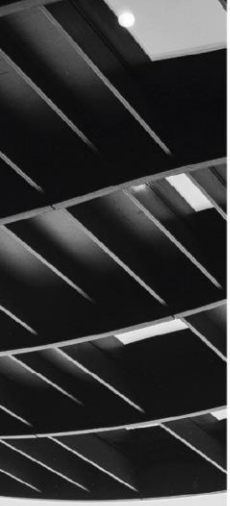
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe, não há demonstrações financeiras da Classe relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais ou ainda, os informes mensais, trimestrais e anuais. Passando a serem disponibilizados, a consulta poderá ser realizada nos seguintes endereços:

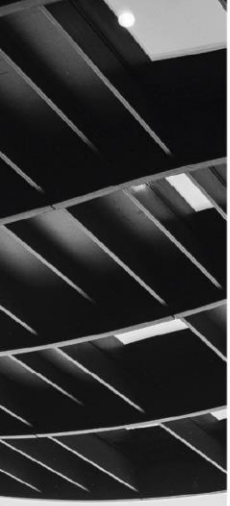
<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pela Classe de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160.

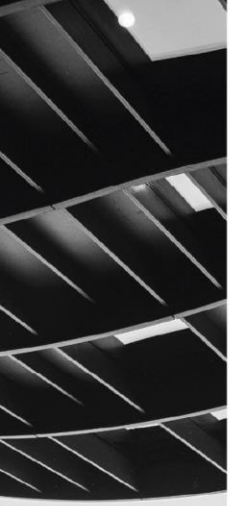
Ainda, o último Informe Anual da Classe, elaborado nos termos da regulamentação aplicável, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato da Administradora e da Gestora

Administradora	BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara CEP 06029-900, Osasco – SP Telefone: (11) 3684-4522 E-mail: joseary.salles@bradesco.com.br renata.bertelli@bradesco.com.br
-----------------------	---

Gestora	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Av. das Brigadeiro Faria Lima, nº 4.300, 7º andar, Itaim Bibi CEP 04538-132, São Paulo, SP Telefone: (11) 4160-2050 E-mail: re@tivio.com
----------------	---

14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

Coordenador Líder	BANCO BRADESCO BBI S.A. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1309, 5º andar, Vila Nova Conceição CEP 04543-011, São Paulo – SP Telefone: (11) 3847-5186
--------------------------	--

Assessor Jurídico do Coordenador Líder	CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
---	--

Assessor Jurídico do Fundo	I2A ADVOGADOS Rua Butantã, nº 336, 4º andar CEP 05424-000, São Paulo, SP Telefone: (11) 5102-5400
-----------------------------------	---

Escriturador e Custodiante	Banco Bradesco S.A. Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara CEP 06029-900, Osasco – SP Telefone: (11) 3684-4522 E-mail: bcsf.fidc@bradesco.com.br
-----------------------------------	---

14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

Auditor Independente	Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.
-----------------------------	---

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

QUAISQUER INFORMAÇÕES, RECLAMAÇÕES, SUGESTÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

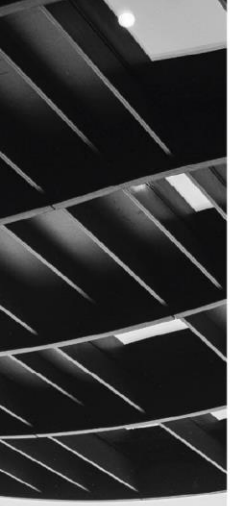
Os registros de funcionamento do Fundo e da Classe foram concedidos em 02 de outubro de 2025, sob o nº 0325197, e encontram-se atualizados.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, individualmente, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo e da Classe na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

**15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES
QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS**

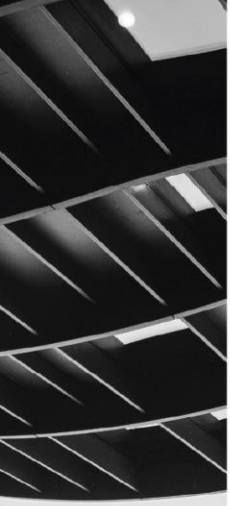


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

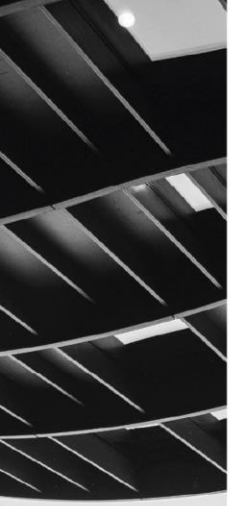
Não aplicável.



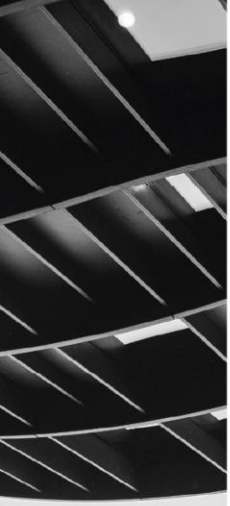
TIVIO
CAPITAL



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Definitivo, em sua forma consolidada, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas” da ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo e a Classe são regidos pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 (“Lei nº 8.668/93”), conforme alterada, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo constituído na categoria de fundo de investimento imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, cujas cotas são emitidas em classe única.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá o prazo de duração de 05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas do FII Master, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos deste Regulamento.

Após 90 (noventa) dias do início de atividades, se a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pela Administradora.

Política de divulgação de informações.

Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos Cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, do seu Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério do Administrador: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico com confirmação de recebimento e leitura, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no art. 10, §2º da Medida Provisória 2.2002 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

Público-alvo do Fundo

O Fundo é destinado aos investidores em geral.

Objetivo e Política de Investimento

A Classe 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 FII Master (“Ativos Alvo”), sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investido em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais (“Política de Investimento” e “Ativos Financeiros”).

A Classe poderá adquirir os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.

Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175/22. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimento

descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

A Classe não poderá realizar operações de day trade, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 578, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em cotas de FII, em CRI e em cotas de FIDC.

Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora ou empresa a ela ligada na forma permitida na regulamentação específica, sendo que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses nos casos envolvendo o Gestor, tal investimento dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, observadas as hipóteses já aprovadas em assembleia geral de Cotistas.

A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada e em Ativos Financeiros.

A Administradora e o Gestor, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os atos necessários à consecução dos objetivos da Classe.

O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Remuneração dos Prestadores de Serviços	
Taxa de Administração	Não há.
Taxa de Gestão	Não há.
Taxa de Performance	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não Aplicável.
Taxa Máxima de Distribuição	Não Aplicável.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 18º (décimo oitavo) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 13º (décimo terceiro) dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Compete privativamente à Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme o caso, deliberar sobre:

Matérias	Quóruns
(i) as demonstrações contábeis, nos termos abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes
(ii) a alteração deste Regulamento, inclusive em relação ao Prazo de Duração da Classe;	Maioria Qualificada.
(iii) a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor, com ou sem Justa Causa, e escolha de seu substituto;	Maioria Qualificada.
(iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;	Maioria Qualificada.
(v) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria Qualificada.
(vi) pagamento de despesas, pela Classe, não previstas no Regulamento como encargos da Classe, além da inclusão de despesas não previstas por este Regulamento e/ou o aumento de qualquer limite nos encargos do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(vii) emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	Maioria Qualificada.
(x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que caracterizem potencial de conflitos de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III;	Maioria Qualificada.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; e	Maioria Qualificada
(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

Anualmente, a Assembleia Especial deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de Fundo de investimento.

As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

A primeira convocação das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais deverão ocorrer:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da Taxa de Administração.

As alterações referidas nos itens “I” e “II” acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida na alínea “III” acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

A primeira convocação das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais deverão ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter ordinário; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter extraordinário.

A Assembleia de Cotistas, também podem ser convocadas por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no Regulamento e seu Anexo.

A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser realizada por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo obrigatoriamente o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia, a qual deverá enumerar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais sejam incluídas matérias que dependam de deliberação assemblear, devendo ainda o aviso de convocação indicar o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

Por ocasião da Assembleia de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento: (i) esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e (ii) seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia de Cotistas.

Somente poderão exercer direito de voto na Assembleia de Cotistas aqueles que, na data da convocação, constarem como Cotistas no registro de cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, bem como seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

Política de Voto

O Fundo exercerá seu direito de voto em relação aos ativos investidos em observância aos parâmetros e regras constantes da política de voto da Gestora, disponibilizada no site da Gestora.

Perfil da Administradora

A BEM Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda ("**BEM DTVM**") é uma empresa da Organização Bradesco responsável pela administração fiduciária dos fundos de investimento geridos por terceiros contratados, com foco nos mais variados segmentos de investidores, tais como *private bank*, *family offices* e clientes institucionais, em conformidade com a Resolução CVM nº 21, de 1º de julho de 2021 e demais dispositivos legais aplicáveis aos fundos de investimento.

Utiliza estrutura com profissionais qualificados e infraestrutura tecnológica, com segurança e controle das informações de seus investidores, transparência, tempestividade no cumprimento de suas obrigações e atendimento das políticas e melhores práticas de mercado. Mantém uma relação fiduciária fundamentada na preservação dos interesses dos cotistas e atuação diligente na busca das melhores soluções em toda a cadeia de relacionamentos dessa atividade.

Perfil da Gestora

A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é uma gestora independente, resultado da parceria estratégica entre o Bradesco e o Banco BV, com foco em investimentos alternativos e estruturados.

A gestora, fundada em 1999 como BV asset e nomeada como Tivio Capital em 2023, possui mais de duas décadas de criação e estruturação de produtos de investimentos inovadores no Brasil.

As verticais de investimento da gestora estão divididas entre: Transição Energética, Imobiliário e Agricultura, sendo suportadas pelos pilares transversais de Crédito (*High Grade* e Estruturado), *Investment Solutions*, *Credit Solutions* e *Research*.

A Tivio Capital recebeu a classificação “AMP-1” (Muito Forte), atribuída às práticas de administração de recursos de terceiros, pela S&P Global Ratings.

A Tivio Capital tem como foco a gestão de recursos e o desenvolvimento de produtos diferenciados, inovadores e customizados, tais como: crédito privado, direitos creditórios, *private equity* e imobiliários entre outros. Tudo isso visando à criação de uma operação mais eficiente e ágil. A Tivio Capital Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. é signatária do Código de Administração de Recursos de Terceiros da ANBIMA, que excede a observância das normas legais e regulamentares, pois padroniza procedimentos destinados a proteger os interesses dos investidores e promover as melhores práticas do mercado. A Tivio Capital segue rigorosos conceitos de Barreiras de Informação “Chinese Wall”, evitando, assim, situações de conflitos de interesses.

A equipe de Imobiliário da Tivio Capital é responsável pela estruturação e pela gestão desse Fundo.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Definitivo. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Definitivo para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento, ficando sujeita à alíquota de 0% após 30 (trinta) dias. As operações do mercado de renda variável ficam sujeitas à alíquota zero.

Regra geral, os investimentos realizados pelos cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

O IR devido pelos cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas; e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento

de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei 6.404.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

A ADMINISTRADORA E A GESTORA NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.



TIVIO CAPITAL

ANEXOS

- ANEXO I** INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO
- ANEXO II** REGULAMENTO VIGENTE
- ANEXO III** ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO IV** INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TIVIO CAPITAL

ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA EMISSÃO E DA OFERTA
E INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento Particular de Constituição”), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 00.066.670/0001-00 (“Administradora”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994 e a **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Av. Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, parte CEP 45381-322, inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000 (“Gestora” e, em conjunto com a Administradora, os “Prestadores de Serviços Essenciais”), resolvem, conjuntamente:

I. constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175 de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 175”), que se denominará **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”), com classe única de cotas, organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração de 5 (cinco) anos, mediante a aplicação de recursos correspondentes a no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em cotas de emissão de subclasse A, da classe única de emissão do **TIVIO OPPORTUNITIES MASTER – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, sob constituição (“Classe Investida”), sendo que o patrimônio remanescente do Fundo poderá ser investido em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (a.1) títulos de emissão do BACEN e (a.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (b) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “a” acima; e (c) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais, conforme detalhado na política de investimento

Este documento foi assinado digitalmente por Adriano Mantesso, Jose Ary De Camargo Salles Neto, Renata Batista Bertelli Guereschi e Alice Sobral Singer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FBF7-245D-4084-D0FB.

prevista no regulamento constante do **Anexo A** deste Instrumento de Constituição (“Regulamento”);

II. determinar que o Fundo será destinado a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável;

III. desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;

IV. aprovar a indicação, pela Administradora, de **LUIS CLAUDIO DE FREITAS COELHO PEREIRA**, portador da Cédula de Identidade RG nº 22.133.723-4 (SSP /SP), inscrito no CPF sob o nº 147.503.068-19, com endereço comercial na cidade do de Osasco, Estado de São Paulo, no Prédio Prata, 4º andar, s/n, Vila Yara, CEP 06029-900, como o diretor responsável pelas operações do Fundo, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

V. aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do **Anexo A** deste Instrumento Particular de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis ao Fundo;

VI. submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo;

VII. aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas (“Emissão”), todas nominativas, escriturais, do Fundo, para distribuição pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação previamente submetida à análise da ANBIMA, de forma a observar o procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, de acordo com o convênio celebrado para fins do procedimento simplificado para registro de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários, conforme aditado de tempos em tempos, entre a CVM e a ANBIMA (“Convênio CVM-ANBIMA”), nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução da CVM

Este documento foi assinado digitalmente por Adriano Mantesso, Jose Ary De Camargo Salles Neto, Renata Batista Bertelli Guereschi e Alice Sobral Singer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FBF7-245D-4084-D0FB.

nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160” e “Oferta”, respectivamente) de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) Cotas, totalizando R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Montante Inicial da Oferta”), a ser realizada no Brasil, as quais serão distribuídas pelo Coordenador Líder (conforme abaixo definido), com as características abaixo:

(a) Preço de Emissão: O preço de emissão de cada Cota será equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento (“Anúncio de Encerramento da Oferta”);

(b) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta: Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o montante mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), correspondente a 1.000.000 (um milhão) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”);

(c) Público-alvo da Oferta: A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) **(i.a)** nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; **(i.b)** investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros, registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como **(i.c)** investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,000 (um milhão de reais), que equivale a quantidade mínima de 10.000 (dez mil) Cotas, em qualquer caso, residentes

Este documento foi assinado digitalmente por Adriano Mantesso, Jose Ary De Camargo Salles Neto, Renata Batista Bertelli Guereschi e Alice Sobral Singer. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FBF7-245D-4084-D0FB.

domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item (i) acima e que formalizem documento de aceitação, em valor igual ou inferior a R\$ 999.900,00 (novecentos e noventa e nove mil e novecentos reais), que equivale à quantidade máxima de 9.999 (nove mil novecentas e noventa e nove cotas) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”) em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;

(d) Investimento Mínimo por Investidor: A quantidade mínima a ser subscrita por cada Investidor no contexto da Oferta será de 10 (dez) Cotas, correspondente a R\$ 1.000,00 (mil reais) (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se: (i) o total de Cotas correspondente aos documentos de aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional (conforme definida nos documentos da Oferta), ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor;

(e) Período de Distribuição: A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”); e

(f) Demais Termos e Condições: Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

VIII. aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo:

(a) Auditor Independente, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Custodiante e Escriturador: BANCO BRADESCO S.A., com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900, CNPJ sob o nº 60.746.948/0001-12, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de títulos e valores mobiliários na forma do Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990, a ser contratada pela Administradora em nome do Fundo para prestar serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(c) Distribuidor: BANCO BRADESCO BBI S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.309, 10º andar, Vila Nova Conceição, CEP 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade.

Os Prestadores de Serviços Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874 de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Osasco, 02 de outubro de 2025.

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Gestora

Este documento foi assinado digitalmente por Adriano Mantesso, Jose Ary De Camargo Salles Neto, Renata Batista Bertelli, Guereschi e Alice Sobral Singer.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código FBF7-245D-4084-D0FB.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Bradesco. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/FBF7-245D-4084-D0FB> ou vá até o site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: FBF7-245D-4084-D0FB



Hash do Documento

6D9B5E0EADCD0468497F6D599609647A6BB107F00F99615163A4DA755E9E589E

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 03/10/2025 é(são) :

- adriano Mantesso (Signatário - Tivio) - 269.568.958-62 em 02/10/2025 15:53 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Jose Ary De Camargo Salles Neto (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 151.063.008-27 em 02/10/2025 15:47 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Renata Batista Bertelli Guerreschi (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 356.782.928-97 em 02/10/2025 14:54 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alice Sobral Singer (Signatário - Tivio) - 352.158.748-75 em 02/10/2025 13:27 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O Fundo, denominado **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, em regime fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22 e seu Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º O Prazo de Duração do Fundo será, enquanto o Fundo for constituído por uma única Classe, equivalente ao Prazo de Duração da Classe.

Artigo 2º. O Fundo é representado, na presente data, por uma Classe, sem subclasses. As características da Classe estão dispostas no Anexo deste Regulamento.

§1º Durante o Prazo de Duração do Fundo, poderão ser constituídas novas classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175/22, mediante ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme regulamentação aplicável.

§2º O anexo dedicado a cada nova classe de Cotas, conforme aplicável, disporá, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, caso a classe seja constituída por apenas uma subclasse ou a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais seja idêntica para todas as subclasses; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

§3º Em caso de divergência entre as condições estipuladas no Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o anexo prevalecerá sobre a parte geral.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 3º. Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles

conforme as definições indicadas abaixo e decorrer do documento; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, as referências a capítulos, incisos ou itens aplicam-se a capítulos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; (v) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vii) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte..

Acordo Operacional	Significa o Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais firmado entre a Administradora e o Gestor com as definições, condições e procedimentos necessários ao funcionamento da prestação de serviços de ambos, para com o Fundo e seus Cotistas.
Administradora	BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrito no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciado como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994.
Anexo	Cada anexo descritivo deste Regulamento que rege o funcionamento da respectiva classe de investimento.
Anexo Normativo I	Significa o Anexo Normativo I à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento financeiros.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Assembleia de Cotistas	Significa, quando referidas indistintamente, Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável.
Assembleia Geral	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
Assembleia Especial	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.

Ativos	Significam, quando denominados em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos Alvo ou Classe Investida	Significam as cotas da subclasse A de emissão do Tivio Opportunities Master – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sendo que, nos termos da Política de Investimento descrita neste Regulamento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em referidas cotas.
Ativos Financeiros	Significam os ativos financeiros que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais.
Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Carteira	Significa o conjunto de Ativos que compõe a carteira da Classe.
Classe	Significa a classe única do Fundo, regulada por seu respectivo Anexo.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significam as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses, conforme descritas no art. 31 do Anexo Normativo III e demais normativos aplicáveis.
Cotas	São as cotas emitidas pela Classe, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento e no Anexo.

Cotistas	Aqueles que detêm Cotas da Classe, conforme o respectivo Anexo.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Classe.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo da Classe.
Encargos do Fundo	Significam os custos e despesas descritos no artigo 11º deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
Fundo	TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Resolução CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000.
IPCA/IBGE	É o reajuste da inflação com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), publicado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no Brasil, ou qualquer índice que possa substituí-lo em decorrência de imposição legal. Caso o IPCA/IBGE não seja publicado e não seja substituído por imposição legal, ele deverá ser

	substituído pelo índice legalmente aceitável e que mais se assemelhe ao IPCA/IBGE, conforme determinado pelo Gestor.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Maioria Qualificada	É, em relação a uma Assembleia de Cotistas, a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente a (i) soma dos Ativos Alvo que possam integrar a carteira da Classe; e (ii) deduzidas as exigibilidades da Classe.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor.
Prazo de Duração da Classe	Tem o significado que lhe é atribuído no quadro 1 do Anexo.
Prestadores de Serviços	Significa, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e/ou da Classe, incluindo, mas não se limitando o Escriturador e Custodiante.
Prestadores de Serviços Essenciais	Significa, individual ou conjuntamente, a Administradora e o Gestor.
Política de Investimento	Significa a política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos deste Regulamento.
Regulamento	Significa o presente regulamento que dispõe sobre as informações gerais do Fundo e comuns à Classe.
Representante dos Cotistas	É a pessoa natural ou jurídica eleita em Assembleia de Cotistas para exercer, de forma indelegável, as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos vinculados à respectiva classe de cotas, com o objetivo de proteger os direitos e interesses dos demais Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Ingresso	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Saída	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE E ATRIBUIÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 4º. A responsabilidade dos Prestadores de Serviços, é estritamente limitada à sua respectiva esfera de atuação, abrangendo apenas seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalização perante o Fundo, a Classe e os Cotistas, bem como entre si, inexistindo solidariedade pelas obrigações ou deveres entre os Prestadores de Serviços, nos termos do arts. 1.368-D e 1.368-E do Código Civil e da regulamentação aplicável da CVM..

§1º Para fins de esclarecimento, a responsabilidade de cada Prestador de Serviços, perante o Fundo, a Classe e demais prestadores de serviços é, portanto, individual, limitada e não solidária, exclusivamente aos serviços e atividades que lhe competem, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e seu Anexo e, ainda, no respectivo Acordo Operacional e/ou no contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe que o tenham contratado, conforme aplicável.

§2º Os Prestadores de Serviços não responderão, individualmente ou solidariamente entre si, perante o Fundo, a Classe ou os Cotistas, por **(a)** obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Fundo e/ou por qualquer Classe; ou **(b)** perdas, prejuízos ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe; ressalvado o disposto no §1º acima.

§3º Fica desde já estabelecido que cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, apenas pelas perdas ou prejuízos que sejam diretamente resultantes de comprovado dolo ou má-fé no âmbito de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

§4º Sem prejuízo do §2º, o Fundo e/ou a Classe deverá(ão) isentar e indenizar os Prestadores de Serviços Essenciais, por quaisquer disputas que não decorram das hipóteses previstas no §3º, desde que tais disputas, responsabilidades, decisões, despesas e perdas e danos (incluindo, sem limitação, valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e custos e despesas razoáveis de defesa em processos judiciais, arbitrais ou administrativos) estejam diretamente relacionadas com as atividades da respectiva Classe ou do Fundo, observadas cumulativamente as seguintes condições pelos Prestadores de Serviços Essenciais: **(a)** comunicação imediata e por escrito à Classe quanto ao início de qualquer disputa; **(b)** condução da defesa e demais atos correlatos de boa-fé e com os mais altos padrões de cuidado, inclusive mediante a nomeação de

assessor legal de boa reputação; **(c)** fornecimento tempestivo à Classe das informações relevantes relacionadas à disputa e de quaisquer notificações recebidas de Cotistas; e **(d)** não celebração de acordos ou pagamento de quaisquer valores relacionados à Disputa sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas da respectiva Classe.

§5º Os Prestadores de Serviços, conforme aplicável, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- a) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e a Classe, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- b) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- c) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

§6º Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 5º. As atividades referentes à administração fiduciária do Fundo serão exercidas pela Administradora.

§1º A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento e seu Anexo, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens imóveis e direitos reais que excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe.

§2º A Administradora contratará em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração de cotas; e
- c) auditoria independente.

§3º A Administradora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão neste Regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§4º Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento e seu Anexo, a Administradora está obrigada a:

- I. abrir e movimentar contas bancárias;
- II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro de Cotistas;
 - (ii) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - (iv) os pareceres do auditor independente;
 - (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (vi) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (vii) os relatórios dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso.
- III. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
- IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- VI. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
- VII. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- VIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- IX. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- X. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotista;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou à Classe, ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas da Classe do Fundo;
- XII. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

- XIII. custear as despesas com propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela Classe;
- XIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
- XV. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pela Classe:
 - (a) exemplar deste Regulamento; e
 - (b) prospecto da distribuição de Cotas da Classe, se aplicável.
- XVI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou da Classe.

§5º As características referentes à remuneração devida a Administradora estão descritas no Anexo..

§6º A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição primária de Cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e

IV – formador de mercado para as Cotas.

§7º A contratação de pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III, para a prestação dos serviços dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 12º deste Regulamento.

Seção II – Gestão de Recursos

Artigo 6º. As atividades de gestão da Carteira serão exercidas pelo Gestor, que deverá praticar todos os atos inerentes a gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando a todos aqueles que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, observada eventual competência exclusiva da Administradora estabelecido nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§1º O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) distribuição de Cotas;
- c) consultoria de investimentos;
- d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- e) formador de mercado de classe fechada.

§2º O Gestor poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§3ª A Administradora e o Gestor podem prestar os serviços de que tratam os itens “a” e “b” do §1 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

§4º Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observados os parâmetros e regras constantes da Política de Voto.

§5º Caberá ao Gestor, na atividade de gestão do Fundo:

- a) informar à Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes do Regulamento, seus Anexos e Apêndices;
- f) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- g) gestão do caixa da Classe, que contempla os valores da Classe que porventura não estiverem alocados nos Ativos Alvo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento da Classe em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações da Classe;

- h) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, os Ativos que venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe e de acordo com a Política de Investimento;
- i) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- j) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- k) prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou pelos Cotistas, quando aplicável;
- l) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- m) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- n) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, na forma prevista na legislação aplicável; e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- o) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Alvo;
- p) cumprir e fazer cumprir toda deliberação aprovada em sede Assembleia de Cotista;
- q) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas; e
- r) quando entender necessário submeter à Assembleia de Cotistas propostas de desdobramento e grupamento das Cotas.

§6º A remuneração ao Gestor será prevista no Anexo.

Seção III – Custódia

Artigo 7º. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

Artigo 8º. As atividades de auditoria independente do Fundo e da Classe serão exercidas pelo Auditor Independente.

Artigo 9º. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Seção IV – Vedações

Artigo 10º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a Classe:

- a) receber depósito em conta corrente;
- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- c) vender as Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, conforme previsto no § 2º do Art. 118 da Resolução CVM 175/22;
- g) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- h) realizar, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, (b) a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, (c) a Classe e o Representante dos Cotistas, e (d) a Classe e o empreendedor.
- i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- k) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- l) realizar operações com derivativos; e
- m) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe, exceto conforme permitido nos termos da regulamentação aplicável.

§1º É vedado, ainda, à Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da Classe.

§2º A vedação prevista no item "j" do caput acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido da Classe.

§3º Adicionalmente, a vedação prevista no item 'l' do caput não obsta a realização de operações com derivativos que tenham por finalidade exclusiva a proteção patrimonial, desde que a exposição decorrente dessas operações esteja sempre limitada, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

§4º A Classe poderá emprestar, bem como tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais empréstimos sejam cursados exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 11º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do Fundo e/ou da Classe, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175/22 ou em regulamentação específica:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- f) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;
- g) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- h) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- i) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;

- j) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- k) Taxa de Administração e, caso devida, Taxa de Gestão;
- l) montantes devidos à Classe de fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- m) taxa máxima de distribuição, se houver;
- n) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- o) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22;
- p) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- s) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- t) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- u) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- y) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e
- z) taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros.

§1º As despesas descritas no *caput* do Artigo, constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo ou individualmente pela Classe. Assim, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, as quais serão debitadas diretamente do Patrimônio Líquido da Classe sobre a qual incidirem. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as classes de investimento constituídas e em operação, caso aplicável, na razão de seus respectivos patrimônios líquidos, sendo delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as classes de investimentos, caso aplicável ou atribuição a Classe.

§2º Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o Art. 96, §4º da Resolução CVM 175/22, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo.

§3º A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores dos serviços contratados, observando que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

§4º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito da respectiva oferta.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 12º. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Matérias	Quóruns
(i) as demonstrações contábeis, nos termos do 0 abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes
(ii) a alteração deste Regulamento, inclusive em relação ao Prazo de Duração da Classe;	Maioria Qualificada.
(iii) a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor, com ou sem Justa Causa, e escolha de seu substituto;	Maioria Qualificada.
(iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;	Maioria Qualificada.
(v) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria Qualificada.
(vi) pagamento de despesas, pela Classe, não previstas no Regulamento como encargos da Classe, além da inclusão de despesas não previstas por este Regulamento e/ou o aumento de qualquer limite nos encargos do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

(vii) emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	Maioria Qualificada.
(x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que caracterizem potencial de conflitos de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III;	Maioria Qualificada.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; e	Maioria Qualificada
(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

§1º Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

§2º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

§3º Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas

do Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

- II. for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da Taxa de Administração.

§4º As alterações referidas nos itens "I" e "II" do §3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

§5º A alteração referida na alínea "III" do §3º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 13º. A primeira convocação das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais deverão ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter ordinário; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter extraordinário.

§1º A Assembleia de Cotistas, também podem ser convocadas por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento e seu Anexo.

§2º A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

§3º A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

§4º A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser realizada por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo obrigatoriamente o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia, a qual deverá enumerar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais sejam incluídas matérias que dependam de deliberação assemblear, devendo ainda o aviso de convocação indicar o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

§5º Por ocasião da Assembleia de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de

convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento: **(i)** esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e **(ii)** seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia de Cotistas.

§6º Quando a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos o item (i) do §5º acima também incluirá a declaração fornecida nos termos do Artigo 15º, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Artigo 14º. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, devendo ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da data da consulta enviada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da data da consulta por meio físico.

§1º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

§2º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

§3º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 15º. Somente poderão exercer direito de voto na Assembleia de Cotistas aqueles que, na data da convocação, constarem como Cotistas no registro de cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, bem como seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

Artigo 16º. A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear no máximo 1 (um) Representantes dos Cotistas, segundo as disposições do Anexo Normativo III.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS

Artigo 17º. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Artigo 18º. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral e/ou Assembleias Especial, conforme o caso.

§1º Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme o caso as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Especial, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Artigo 19º. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o término do Período de Lock-Up (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

§1º 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”).

§2º Com exceção da primeira distribuição pública das Cotas, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária, na forma e valor eventualmente definidos na Assembleia de Cotistas que deliberar pelas novas emissões. No entanto, em nenhuma situação será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

§3º Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

CAPÍTULO VIII – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 20º. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano, com início em 1º de julho e término em 31 de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas, pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 21º. A precificação dos Ativos Financeiros terá seu valor de mercado apurado conforme metodologia de avaliação descrita no manual de apreçamento de ativos da Administradora, utilizado pelo Custodiante no desempenho das atividades de controladoria, cujo teor está disponível aos Cotistas na página da rede mundial de computadores da Administradora.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22º. Demais informações podem ser consultadas no site da CVM e da Administradora.

Artigo 23º. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, à Classe, incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900.

Site: bemdtvm.bradesco;

E-mail: bcsf.estruturados@bradesco.com.br; bemdtvm@bradesco.com.br;

Telefone: (11) 3684-9432; e

Ouvidoria: 0800-7279933.

Artigo 24º. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22, Anexo Normativo III e demais regulamentações, conforme aplicável.

§1º Este Regulamento e o Anexo serão regidos e interpretados de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no artigo 25 abaixo.

§2º O presente Regulamento e os Anexos são elaborados com base na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Artigo 25º. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento e do Anexo.

ANEXO I - AO REGULAMENTO DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE ÚNICA DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“CLASSE”)

1 - Principais Características	
Objetivo da Classe	A Classe 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 líquido em cotas “A” da Classe Investida, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investido em Ativos Financeiros.
Responsabilidade do Cotista	Limitada.
Regime da Classe	Fechado.
Público-alvo	Público em geral.
Prazo de Duração	05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos deste Regulamento. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, se a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pela Administradora.
Categoria CVM	Fundo de Investimento Imobiliário.
O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor.	

2 - Responsabilidade Limitada

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscritas e não integralizadas ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar

novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

3 - Política de Investimento

3.1. A Classe 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 investido em Ativos Financeiros, observado o prazo contido na cláusula 3.1.3 deste Regulamento.

3.1.1. A Classe poderá adquirir os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.

3.1.2. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

3.1.3. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175/22. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

3.1.4. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.2. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 578, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em cotas de FII, em CRI e em cotas de FIDC.

3.2.1. Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora ou empresa a ela ligada na forma permitida na regulamentação específica, sendo que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses nos casos envolvendo o Gestor, tal investimento dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, observadas as hipóteses já aprovadas em assembleia geral de Cotistas.

3.3. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada e em Ativos Financeiros.

3.4. A Administradora e o Gestor, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os atos necessários à consecução dos objetivos da Classe.

3.5. O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

4 - Das Cotas

Subclasses	A Classe será inicialmente formada sem subclasses.
1ª Emissão	<p>No âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe emitirá 4.000.000 (quatro 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).</p> <p>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, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.</p> <p>As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160/22, sob o regime</p>

	<p>de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Gestor em nome da Classe.</p> <p>As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.</p>
<p>4.1. Os Cotistas da Classe:</p> <p>(i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe; e</p> <p>(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.</p> <p>4.2. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo 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 neste Regulamento.</p> <p>4.3. A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas (i) mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, sendo que tais novas emissões poderão ser realizadas nos termos Resolução CVM 175/22 e da Resolução CVM 160/22, e dos demais normativos aplicáveis à época; ou (ii) a exclusivo critério do Gestor, até o limite máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas emitidas no âmbito da 1ª emissão de Cotas da Classe ("<u>Capital Autorizado</u>"), sendo dispensada a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) as cotas da nova emissão não sejam integralizadas em bens e direitos; (b) seja assegurado o direito de preferência àqueles que sejam titulares de cotas da Classe em data que for informada de acordo com os documentos que aprovarem a oferta, na proporção do número de cotas que possuem, observados os demais termos e condições para exercício e cessão do direito de preferência que forem estabelecidos nos documentos que aprovarem a oferta; (c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo Gestor (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Gestor, conforme o caso), tendo por base: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas; e (d) observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no Item "1ª Emissão" desta Seção "4 – Das Cotas".</p>	

4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

4.5. Será assegurado aos Cotistas de cada Classe o direito de preferência na subscrição de cotas em novas emissões de cotas da Classe ("Direito de Preferência"), com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

4.5.1. Os Cotistas de cada Classe poderão, caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável e de acordo com os procedimentos da B3, ceder o seu Direito de Preferência, observado que, nessa hipótese, os cessionários deverão exercer o Direito de Preferência no mesmo prazo definido para exercício pelo seu titular original.

5 - Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	Não há.
Taxa de Gestão	Não há.
Taxa de Performance	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não Aplicável.
Taxa Máxima de Distribuição	Não Aplicável.

6 - Tributação

6.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

6.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.4. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.5. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

6.6. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

6.7. A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“MP 1.303”), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FII. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FII a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e que possuam no mínimo 100 (cem) cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

6.8. A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

7 - Política de Distribuição de Resultados e Amortização Extraordinária

7.1. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 24º (vigésimo quarto) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas ao final do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento.

7.2. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8 - Forma de Comunicação Válida

8.1. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos Cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério do Administrador: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico com confirmação de recebimento e leitura, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no art. 10, §2º da Medida Provisória 2.2002 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

8.2. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22 ou no Regulamento do Fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

8.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.4. A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo e/ou a Classe, nos termos da regulamentação específica.

8.5. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm>)

8.6. As informações periódicas e eventuais do Fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou do Gestor, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

8.7. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - b) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

8.8. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleia extraordinária de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22.

8.9. A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.4., acima, enviar as informações referidas no Capítulo VII – Divulgação de Informações da Resolução CVM 175/22 à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

8.10. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

8.11. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as Cotas.

8.12. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

8.13. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (viii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (ix) emissão de Cotas da Classe; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xiv) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

9 - Liquidação Antecipada

9.1. A liquidação da Classe ocorrerá por conta do desinvestimento e/ou liquidação da totalidade dos Ativos da carteira da Classe, bem como na hipótese de decurso do Prazo de Duração da Classe, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia de Cotistas, além da ocorrência das hipóteses abaixo descritas:

- (i) se após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, salvo se incorporada a outra classe de cotas pela Administradora;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia, caso a Assembleia Especial convocada para o fim de substituí-lo não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou para a liquidação do Fundo ou sua Classe, ou por qualquer motivo a assembleia convocada para esse fim não seja instalada;
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação de todos os demais Ativos da carteira da Classe; ou
- (vi) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

9.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas.

9.3. A Assembleia Especial deve deliberar no mínimo sobre: I – o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento;

e II – o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

9.4. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

9.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

9.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

9.7. Caso a Carteira possua proventos a receber, é admitida, a critério do Gestor: I – a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

9.8. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia Especial e do plano de liquidação de que trata o § 2º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contado da realização da Assembleia Especial.

9.9. No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve: I – suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à Assembleia Especial; II – fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; III – verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e IV – planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

9.10. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir: I – vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50 da Resolução

CVM 175/22; e II – limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de Fundo.

9.11. Após a partilha, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

9.12. Nas hipóteses de liquidação da Classe, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

9.13. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação prevista no 9.13., acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.14. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.15. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

9.16. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos nesta seção, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota.

9.17. A Assembleia Especial deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

9.18. Na hipótese da Assembleia Especial referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, referidos ativos serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima

referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

9.19. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

9.20. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

9.21. Previamente ao resgate de Cotas da Classe mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos, deverá ser realizada a retirada do saldo de Cotas de emissão da Classe na Central Depositária da B3.

9.22. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e pela B3.

10 - Fatores de Risco

AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do

Administrador. A Administradora e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

OS FATORES DE RISCO E PRINCIPAIS PONTOS DE ATENÇÃO DA CLASSE ENCONTRAM-SE DETALHADOS NO INFORME ANUAL DO FUNDO, NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175.

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento Particular de Alteração”), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 00.066.670/0001-00 (“Administradora”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994, administradora do **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.009.499/0001-18 (“Fundo”) conforme autorização disposta no artigo na Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e, tendo em vista que o Fundo não possui, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

I. Alterar o §1º do Artigo 19º das Condições Gerais do Regulamento, de modo que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“§1º 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.”

II. Alterar o Artigo 20º das Condições Gerais do Regulamento, de modo que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“Artigo 20º. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas, pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.”

III. Alterar a quantidade de cotas previstas na Seção 4 – Das Cotas do Anexo I do Regulamento, de modo a constar a emissão de 3.000.000 (três milhões) de cotas no âmbito da primeira emissão e não 4.000.000 (quatro milhões) de cotas, conforme anteriormente previsto.

IV. Alterar o Artigo 7.1.2. do Anexo I do Regulamento, de modo que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item 7.1., para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.”

V. Incluir a seção “Patrimônio Líquido Negativo” junto ao Anexo I do Regulamento, de modo que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“10.1. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

10.3. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput e II, “a”, da parte geral da Resolução CVM 175/22; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até (dois) dias úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

10.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item “10.3.” acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item “10.2.” acima será facultativa.

10.5. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

10.6. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

10.7. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175/22: (a) o aporte de recursos próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.8. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

10.9. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.10. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar

situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

10.11. *Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175/22.”*

Tendo em vista o quanto deliberado acima, aprovar a nova versão do Regulamento, que passa a vigorar em sua versão consolidada, com a inclusão da menção ao CNPJ do Fundo, conforme Apêndice A ao presente instrumento.

O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Osasco, 06 de outubro de 2025.

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

Este documento foi assinado digitalmente por Jose Ary De Camargo Salles Neto, Renata Batista Bertelli Guerreschi, Alice Sobral Singer e Adriano Mantesso. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 722A-D90D-C843-A97A.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Bradesco. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/722A-D90D-C843-A97A> ou vá até o site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 722A-D90D-C843-A97A



Hash do Documento

DED6AA6A236F6C81A7A4BD85571EE7CFE7236DEC7E4BEA41873C5ACA598A420D

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/10/2025 é(são) :

- Jose Ary De Camargo Salles Neto (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 151.063.008-27 em 07/10/2025 10:14 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Renata Batista Bertelli Guerreschi (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 356.782.928-97 em 07/10/2025 09:12 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Alice Sobral Singer (Signatário - Tivio) - 352.158.748-75 em 06/10/2025 18:11 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- adriano Mantesso (Signatário - Tivio) - 269.568.958-62 em 06/10/2025 16:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O Fundo, denominado **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, em regime fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22 e seu Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º O Prazo de Duração do Fundo será, enquanto o Fundo for constituído por uma única Classe, equivalente ao Prazo de Duração da Classe.

Artigo 2º. O Fundo é representado, na presente data, por uma Classe, sem subclasses. As características da Classe estão dispostas no Anexo deste Regulamento.

§1º Durante o Prazo de Duração do Fundo, poderão ser constituídas novas classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175/22, mediante ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme regulamentação aplicável.

§2º O anexo dedicado a cada nova classe de Cotas, conforme aplicável, disporá, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, caso a classe seja constituída por apenas uma subclasse ou a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais seja idêntica para todas as subclasses; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

§3º Em caso de divergência entre as condições estipuladas no Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o anexo prevalecerá sobre a parte geral.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 3º. Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles

conforme as definições indicadas abaixo e decorrer do documento; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, as referências a capítulos, incisos ou itens aplicam-se a capítulos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; (v) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vii) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte..

Acordo Operacional	Significa o Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais firmado entre a Administradora e o Gestor com as definições, condições e procedimentos necessários ao funcionamento da prestação de serviços de ambos, para com o Fundo e seus Cotistas.
Administradora	BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrito no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciado como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994.
Anexo	Cada anexo descritivo deste Regulamento que rege o funcionamento da respectiva classe de investimento.
Anexo Normativo I	Significa o Anexo Normativo I à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento financeiros.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Assembleia de Cotistas	Significa, quando referidas indistintamente, Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável.
Assembleia Geral	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
Assembleia Especial	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.

Ativos	Significam, quando denominados em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos Alvo ou Classe Investida	Significam as cotas da subclasse A de emissão do Tivio Opportunities Master – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sendo que, nos termos da Política de Investimento descrita neste Regulamento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em referidas cotas.
Ativos Financeiros	Significam os ativos financeiros que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais.
Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Carteira	Significa o conjunto de Ativos que compõe a carteira da Classe.
Classe	Significa a classe única do Fundo, regulada por seu respectivo Anexo.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significam as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses, conforme descritas no art. 31 do Anexo Normativo III e demais normativos aplicáveis.
Cotas	São as cotas emitidas pela Classe, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento e no Anexo.

Cotistas	Aqueles que detêm Cotas da Classe, conforme o respectivo Anexo.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Classe.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo da Classe.
Encargos do Fundo	Significam os custos e despesas descritos no artigo 11º deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
Fundo	TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Resolução CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000.
IPCA/IBGE	É o reajuste da inflação com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), publicado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no Brasil, ou qualquer índice que possa substituí-lo em decorrência de imposição legal. Caso o IPCA/IBGE não seja publicado e não seja substituído por imposição legal, ele deverá ser

	substituído pelo índice legalmente aceitável e que mais se assemelhe ao IPCA/IBGE, conforme determinado pelo Gestor.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Maioria Qualificada	É, em relação a uma Assembleia de Cotistas, a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente a (i) soma dos Ativos Alvo que possam integrar a carteira da Classe; e (ii) deduzidas as exigibilidades da Classe.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor.
Prazo de Duração da Classe	Tem o significado que lhe é atribuído no quadro 1 do Anexo.
Prestadores de Serviços	Significa, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e/ou da Classe, incluindo, mas não se limitando o Escriturador e Custodiante.
Prestadores de Serviços Essenciais	Significa, individual ou conjuntamente, a Administradora e o Gestor.
Política de Investimento	Significa a política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos deste Regulamento.
Regulamento	Significa o presente regulamento que dispõe sobre as informações gerais do Fundo e comuns à Classe.
Representante dos Cotistas	É a pessoa natural ou jurídica eleita em Assembleia de Cotistas para exercer, de forma indelegável, as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos vinculados à respectiva classe de cotas, com o objetivo de proteger os direitos e interesses dos demais Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Ingresso	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Saída	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE E ATRIBUIÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 4º. A responsabilidade dos Prestadores de Serviços, é estritamente limitada à sua respectiva esfera de atuação, abrangendo apenas seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalização perante o Fundo, a Classe e os Cotistas, bem como entre si, inexistindo solidariedade pelas obrigações ou deveres entre os Prestadores de Serviços, nos termos do arts. 1.368-D e 1.368-E do Código Civil e da regulamentação aplicável da CVM..

§1º Para fins de esclarecimento, a responsabilidade de cada Prestador de Serviços, perante o Fundo, a Classe e demais prestadores de serviços é, portanto, individual, limitada e não solidária, exclusivamente aos serviços e atividades que lhe competem, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e seu Anexo e, ainda, no respectivo Acordo Operacional e/ou no contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe que o tenham contratado, conforme aplicável.

§2º Os Prestadores de Serviços não responderão, individualmente ou solidariamente entre si, perante o Fundo, a Classe ou os Cotistas, por **(a)** obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Fundo e/ou por qualquer Classe; ou **(b)** perdas, prejuízos ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe; ressalvado o disposto no §1º acima.

§3º Fica desde já estabelecido que cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, apenas pelas perdas ou prejuízos que sejam diretamente resultantes de comprovado dolo ou má-fé no âmbito de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

§4º Sem prejuízo do §2º, o Fundo e/ou a Classe deverá(ão) isentar e indenizar os Prestadores de Serviços Essenciais, por quaisquer disputas que não decorram das hipóteses previstas no §3º, desde que tais disputas, responsabilidades, decisões, despesas e perdas e danos (incluindo, sem limitação, valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e custos e despesas razoáveis de defesa em processos judiciais, arbitrais ou administrativos) estejam diretamente relacionadas com as atividades da respectiva Classe ou do Fundo, observadas cumulativamente as seguintes condições pelos Prestadores de Serviços Essenciais: **(a)** comunicação imediata e por escrito à Classe quanto ao início de qualquer disputa; **(b)** condução da defesa e demais atos correlatos de boa-fé e com os mais altos padrões de cuidado, inclusive mediante a nomeação de

assessor legal de boa reputação; **(c)** fornecimento tempestivo à Classe das informações relevantes relacionadas à disputa e de quaisquer notificações recebidas de Cotistas; e **(d)** não celebração de acordos ou pagamento de quaisquer valores relacionados à Disputa sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas da respectiva Classe.

§5º Os Prestadores de Serviços, conforme aplicável, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- a) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e a Classe, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- b) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- c) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

§6º Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 5º. As atividades referentes à administração fiduciária do Fundo serão exercidas pela Administradora.

§1º A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento e seu Anexo, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens imóveis e direitos reais que excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe.

§2º A Administradora contratará em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração de cotas; e
- c) auditoria independente.

§3º A Administradora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão neste Regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§4º Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento e seu Anexo, a Administradora está obrigada a:

- I. abrir e movimentar contas bancárias;
- II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro de Cotistas;
 - (ii) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - (iv) os pareceres do auditor independente;
 - (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (vi) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (vii) os relatórios dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso.
- III. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
- IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- VI. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
- VII. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- VIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- IX. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- X. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotista;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou à Classe, ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas da Classe do Fundo;
- XII. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

- XIII. custear as despesas com propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela Classe;
- XIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
- XV. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pela Classe:
 - (a) exemplar deste Regulamento; e
 - (b) prospecto da distribuição de Cotas da Classe, se aplicável.
- XVI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou da Classe.

§5º As características referentes à remuneração devida a Administradora estão descritas no Anexo..

§6º A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição primária de Cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e

IV – formador de mercado para as Cotas.

§7º A contratação de pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III, para a prestação dos serviços dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 12º deste Regulamento.

Seção II – Gestão de Recursos

Artigo 6º. As atividades de gestão da Carteira serão exercidas pelo Gestor, que deverá praticar todos os atos inerentes a gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando a todos aqueles que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, observada eventual competência exclusiva da Administradora estabelecido nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§1º O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) distribuição de Cotas;
- c) consultoria de investimentos;
- d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- e) formador de mercado de classe fechada.

§2º O Gestor poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§3ª A Administradora e o Gestor podem prestar os serviços de que tratam os itens “a” e “b” do §1 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

§4º Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observados os parâmetros e regras constantes da Política de Voto.

§5º Caberá ao Gestor, na atividade de gestão do Fundo:

- a) informar à Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes do Regulamento, seus Anexos e Apêndices;
- f) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- g) gestão do caixa da Classe, que contempla os valores da Classe que porventura não estiverem alocados nos Ativos Alvo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento da Classe em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações da Classe;

- h) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, os Ativos que venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe e de acordo com a Política de Investimento;
- i) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- j) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- k) prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou pelos Cotistas, quando aplicável;
- l) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- m) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- n) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, na forma prevista na legislação aplicável; e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- o) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Alvo;
- p) cumprir e fazer cumprir toda deliberação aprovada em sede Assembleia de Cotista;
- q) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas; e
- r) quando entender necessário submeter à Assembleia de Cotistas propostas de desdobramento e grupamento das Cotas.

§6º A remuneração ao Gestor será prevista no Anexo.

Seção III – Custódia

Artigo 7º. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

Artigo 8º. As atividades de auditoria independente do Fundo e da Classe serão exercidas pelo Auditor Independente.

Artigo 9º. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Seção IV – Vedações

Artigo 10º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a Classe:

- a) receber depósito em conta corrente;
- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- c) vender as Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, conforme previsto no § 2º do Art. 118 da Resolução CVM 175/22;
- g) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- h) realizar, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, (b) a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, (c) a Classe e o Representante dos Cotistas, e (d) a Classe e o empreendedor.
- i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- k) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- l) realizar operações com derivativos; e
- m) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe, exceto conforme permitido nos termos da regulamentação aplicável.

§1º É vedado, ainda, à Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da Classe.

§2º A vedação prevista no item "j" do caput acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido da Classe.

§3º Adicionalmente, a vedação prevista no item 'l' do caput não obsta a realização de operações com derivativos que tenham por finalidade exclusiva a proteção patrimonial, desde que a exposição decorrente dessas operações esteja sempre limitada, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

§4º A Classe poderá emprestar, bem como tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais empréstimos sejam cursados exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 11º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do Fundo e/ou da Classe, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175/22 ou em regulamentação específica:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- f) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;
- g) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- h) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- i) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;

- j) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- k) Taxa de Administração e, caso devida, Taxa de Gestão;
- l) montantes devidos à Classe de fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- m) taxa máxima de distribuição, se houver;
- n) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- o) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22;
- p) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- s) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- t) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- u) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- y) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e
- z) taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros.

§1º As despesas descritas no *caput* do Artigo, constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo ou individualmente pela Classe. Assim, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, as quais serão debitadas diretamente do Patrimônio Líquido da Classe sobre a qual incidirem. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as classes de investimento constituídas e em operação, caso aplicável, na razão de seus respectivos patrimônios líquidos, sendo delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as classes de investimentos, caso aplicável ou atribuição a Classe.

§2º Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o Art. 96, §4º da Resolução CVM 175/22, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo.

§3º A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores dos serviços contratados, observando que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

§4º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito da respectiva oferta.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 12º. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Matérias	Quóruns
(i) as demonstrações contábeis, nos termos do 0 abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes
(ii) a alteração deste Regulamento, inclusive em relação ao Prazo de Duração da Classe;	Maioria Qualificada.
(iii) a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor, com ou sem Justa Causa, e escolha de seu substituto;	Maioria Qualificada.
(iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;	Maioria Qualificada.
(v) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria Qualificada.
(vi) pagamento de despesas, pela Classe, não previstas no Regulamento como encargos da Classe, além da inclusão de despesas não previstas por este Regulamento e/ou o aumento de qualquer limite nos encargos do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

(vii) emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	Maioria Qualificada.
(x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que caracterizem potencial de conflitos de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III;	Maioria Qualificada.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; e	Maioria Qualificada
(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

§1º Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

§2º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

§3º Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas

do Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

- II. for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da Taxa de Administração.

§4º As alterações referidas nos itens "I" e "II" do §3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

§5º A alteração referida na alínea "III" do §3º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 13º. A primeira convocação das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais deverão ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter ordinário; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter extraordinário.

§1º A Assembleia de Cotistas, também podem ser convocadas por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento e seu Anexo.

§2º A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

§3º A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

§4º A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser realizada por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo obrigatoriamente o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia, a qual deverá enumerar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais sejam incluídas matérias que dependam de deliberação assemblear, devendo ainda o aviso de convocação indicar o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

§5º Por ocasião da Assembleia de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de

convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento: **(i)** esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e **(ii)** seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia de Cotistas.

§6º Quando a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos o item (i) do §5º acima também incluirá a declaração fornecida nos termos do Artigo 15º, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Artigo 14º. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, devendo ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da data da consulta enviada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da data da consulta por meio físico.

§1º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

§2º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

§3º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 15º. Somente poderão exercer direito de voto na Assembleia de Cotistas aqueles que, na data da convocação, constarem como Cotistas no registro de cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, bem como seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

Artigo 16º. A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear no máximo 1 (um) Representantes dos Cotistas, segundo as disposições do Anexo Normativo III.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS

Artigo 17º. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Artigo 18º. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral e/ou Assembleias Especial, conforme o caso.

§1º Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme o caso as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Especial, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Artigo 19º. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o término do Período de Lock-Up (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

§1º 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.

§2º Com exceção da primeira distribuição pública das Cotas, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária, na forma e valor eventualmente definidos na Assembleia de Cotistas que deliberar pelas novas emissões. No entanto, em nenhuma situação será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

§3º Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

CAPÍTULO VIII – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 20º. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas, pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 21º. A precificação dos Ativos Financeiros terá seu valor de mercado apurado conforme metodologia de avaliação descrita no manual de apreçamento de ativos da Administradora, utilizado pelo Custodiante no desempenho das atividades de controladoria, cujo teor está disponível aos Cotistas na página da rede mundial de computadores da Administradora.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22º. Demais informações podem ser consultadas no site da CVM e da Administradora.

Artigo 23º. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, à Classe, incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900.

Site: bemdtvm.bradesco;

E-mail: bcsf.estruturados@bradesco.com.br; bemdtvm@bradesco.com.br;

Telefone: (11) 3684-9432; e

Ouvidoria: 0800-7279933.

Artigo 24º. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22, Anexo Normativo III e demais regulamentações, conforme aplicável.

§1º Este Regulamento e o Anexo serão regidos e interpretados de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no artigo 25 abaixo.

§2º O presente Regulamento e os Anexos são elaborados com base na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Artigo 25º. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento e do Anexo.

ANEXO I - AO REGULAMENTO DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE ÚNICA DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“CLASSE”)

1 - Principais Características	
Objetivo da Classe	A Classe 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 líquido em cotas “A” da Classe Investida, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investido em Ativos Financeiros.
Responsabilidade do Cotista	Limitada.
Regime da Classe	Fechado.
Público-alvo	Público em geral.
Prazo de Duração	05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos deste Regulamento. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, se a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pela Administradora.
Categoria CVM	Fundo de Investimento Imobiliário.
O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor.	

2 - Responsabilidade Limitada

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscritas e não integralizadas ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar

novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

3 - Política de Investimento

3.1. A Classe 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 investido em Ativos Financeiros, observado o prazo contido na cláusula 3.1.3 deste Regulamento.

3.1.1. A Classe poderá adquirir os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.

3.1.2. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

3.1.3. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175/22. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

3.1.4. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.2. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 578, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em cotas de FII, em CRI e em cotas de FIDC.

3.2.1. Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora ou empresa a ela ligada na forma permitida na regulamentação específica, sendo que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses nos casos envolvendo o Gestor, tal investimento dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, observadas as hipóteses já aprovadas em assembleia geral de Cotistas.

3.3. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada e em Ativos Financeiros.

3.4. A Administradora e o Gestor, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os atos necessários à consecução dos objetivos da Classe.

3.5. O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

4 - Das Cotas

Subclasses	A Classe será inicialmente formada sem subclasses.
1ª Emissão	<p>No âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe emitirá 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).</p> <p>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, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.</p> <p>As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160/22, sob o regime</p>

	<p>de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Gestor em nome da Classe.</p> <p>As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.</p>
<p>4.1. Os Cotistas da Classe:</p> <p>(i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe; e</p> <p>(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.</p> <p>4.2. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo 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 neste Regulamento.</p> <p>4.3. A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas (i) mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, sendo que tais novas emissões poderão ser realizadas nos termos Resolução CVM 175/22 e da Resolução CVM 160/22, e dos demais normativos aplicáveis à época; ou (ii) a exclusivo critério do Gestor, até o limite máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas emitidas no âmbito da 1ª emissão de Cotas da Classe ("<u>Capital Autorizado</u>"), sendo dispensada a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) as cotas da nova emissão não sejam integralizadas em bens e direitos; (b) seja assegurado o direito de preferência àqueles que sejam titulares de cotas da Classe em data que for informada de acordo com os documentos que aprovarem a oferta, na proporção do número de cotas que possuem, observados os demais termos e condições para exercício e cessão do direito de preferência que forem estabelecidos nos documentos que aprovarem a oferta; (c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo Gestor (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Gestor, conforme o caso), tendo por base: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas; e (d) observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no Item "1ª Emissão" desta Seção "4 – Das Cotas".</p>	

4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

4.5. Será assegurado aos Cotistas de cada Classe o direito de preferência na subscrição de cotas em novas emissões de cotas da Classe ("Direito de Preferência"), com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

4.5.1. Os Cotistas de cada Classe poderão, caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável e de acordo com os procedimentos da B3, ceder o seu Direito de Preferência, observado que, nessa hipótese, os cessionários deverão exercer o Direito de Preferência no mesmo prazo definido para exercício pelo seu titular original.

5 - Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	Não há.
Taxa de Gestão	Não há.
Taxa de Performance	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não Aplicável.
Taxa Máxima de Distribuição	Não Aplicável.

6 - Tributação

6.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

6.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.4. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.5. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

6.6. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

6.7. A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“MP 1.303”), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FII. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FII a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e que possuam no mínimo 100 (cem) cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

6.8. A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

7 - Política de Distribuição de Resultados e Amortização Extraordinária

7.1. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 24º (vigésimo quarto) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item 7.1., para as Cotas que estejam admitidas à negociação em mercado de balcão da B3, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do dia útil imediatamente anterior à respectiva data do pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

7.2. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8 - Forma de Comunicação Válida

8.1. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos Cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério do Administrador: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico com confirmação de recebimento e leitura, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no art. 10, §2º da

Medida Provisória 2.2002 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

8.2. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22 ou no Regulamento do Fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

8.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.4. A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo e/ou a Classe, nos termos da regulamentação específica.

8.5. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtml>)

8.6. As informações periódicas e eventuais do Fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou do Gestor, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

8.7. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - b) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;

- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.
- 8.8. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:
- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleia extraordinária de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
 - (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária cotistas;
 - (iii) fatos relevantes;
 - (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;
 - (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
 - (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22.
- 8.9. A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.4., acima, enviar as informações referidas no Capítulo VII – Divulgação de Informações da Resolução CVM 175/22 à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.
- 8.10. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.
- 8.11. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as Cotas.
- 8.12. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos

prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

8.13. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotista; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (viii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (ix) emissão de Cotas da Classe; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xiv) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

9 - Liquidação Antecipada

9.1. A liquidação da Classe ocorrerá por conta do desinvestimento e/ou liquidação da totalidade dos Ativos da carteira da Classe, bem como na hipótese de decurso do Prazo de Duração da Classe, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia de Cotistas, além da ocorrência das hipóteses abaixo descritas:

- (i) se após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, salvo se incorporada a outra classe de cotas pela Administradora;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia, caso a Assembleia Especial convocada para o fim de substituí-lo não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou para a liquidação do Fundo ou sua Classe, ou por qualquer motivo a assembleia convocada para esse fim não seja instalada;
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação de todos os demais Ativos da carteira da Classe; ou
- (vi) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

9.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas.

- 9.3. A Assembleia Especial deve deliberar no mínimo sobre: I – o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento; e II – o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.
- 9.4. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.
- 9.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.
- 9.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.
- 9.7. Caso a Carteira possua proventos a receber, é admitida, a critério do Gestor: I – a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.
- 9.8. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia Especial e do plano de liquidação de que trata o § 2º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contado da realização da Assembleia Especial.
- 9.9. No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve: I – suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à Assembleia Especial; II – fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; III – verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e IV – planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

9.10. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir: I – vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50 da Resolução CVM 175/22; e II – limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de Fundo.

9.11. Após a partilha, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

9.12. Nas hipóteses de liquidação da Classe, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

9.13. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação prevista no 9.13., acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.14. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.15. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

9.16. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos nesta seção, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota.

9.17. A Assembleia Especial deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

9.18. Na hipótese da Assembleia Especial referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, referidos ativos serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

9.19. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

9.20. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

9.21. Previamente ao resgate de Cotas da Classe mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos, deverá ser realizada a retirada do saldo de Cotas de emissão da Classe na Central Depositária da B3.

9.22. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e pela B3.

10 – Patrimônio Líquido Negativo

10.1. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

10.3. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175/22; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

10.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item "10.3." acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item "10.2." acima será facultativa.

10.5. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

10.6. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

10.7. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.8. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

10.9. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem

qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.10. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

10.11. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

11 - Fatores de Risco

AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do Administrador. A Administradora e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

OS FATORES DE RISCO E PRINCIPAIS PONTOS DE ATENÇÃO DA CLASSE ENCONTRAM-SE DETALHADOS NO INFORME ANUAL DO FUNDO, NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175.



TIVIO

CAPITAL

ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Pelo presente instrumento particular (“Instrumento Particular de Alteração”), a **BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade com sede na Cidade de Osasco, Estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, CEP 06029-900, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (“CNPJ”) sob o nº 00.066.670/0001-00 (“Administradora”), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994, e **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98 (“Gestora”), autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000, na qualidade de prestadores de serviços essenciais do **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.009.499/0001-18 (“Fundo”), conforme autorização disposta no artigo na Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 e no regulamento do Fundo (“Regulamento”) e, tendo em vista que o Fundo não possui, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**

I. Alterar o Artigo 7.1.1. e 7.1.2. do Anexo I do Regulamento, de modo que a redação passe a vigorar conforme abaixo:

“7.1.1. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 18º (décimo oitavo) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item 7.1., os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.”

Tendo em vista o quanto deliberado acima, aprovar a nova versão do Regulamento, que passa a vigorar, em sua versão consolidada, com a inclusão da menção ao CNPJ do Fundo, conforme Apêndice A ao presente instrumento.

O presente Instrumento e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Osasco, 07 de outubro de 2025.

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Administradora

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A

Gestora

Este documento foi assinado digitalmente por Alice Sobral Singer, Renata Batista Bertelli Guerreschi, Adriano Mantesso e Jose Ary De Camargo Salles Neto.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código 00D5-926E-FE2F-DB7C.

PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Bradesco. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/00D5-926E-FE2F-DB7C> ou vá até o site <https://bradesco.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 00D5-926E-FE2F-DB7C



Hash do Documento

C18AA6EE439358563D42B2E2F3FF35C008EFE9DCA75ADC95067E4C4B3145573F

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 07/10/2025 é(são) :

- Alice Sobral Singer (Signatário - Tivio) - 352.158.748-75 em 07/10/2025 17:52 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Renata Batista Bertelli Guerreschi (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 356.782.928-97 em 07/10/2025 17:40 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Adriano Mantesso (Signatário - Tivio) - 269.568.958-62 em 07/10/2025 17:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Jose Ary De Camargo Salles Neto (Signatário - BEM DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.) - 151.063.008-27 em 07/10/2025 17:38 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital



CAPÍTULO I - DO FUNDO

Artigo 1º. O Fundo, denominado **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio de natureza especial, em regime fechado, com prazo de duração determinado, regido pelo presente Regulamento, pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22 e seu Anexo Normativo III e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º O Prazo de Duração do Fundo será, enquanto o Fundo for constituído por uma única Classe, equivalente ao Prazo de Duração da Classe.

Artigo 2º. O Fundo é representado, na presente data, por uma Classe, sem subclasses. As características da Classe estão dispostas no Anexo deste Regulamento.

§1º Durante o Prazo de Duração do Fundo, poderão ser constituídas novas classes de Cotas, que terão patrimônio segregado e direitos e obrigações distintos, nos termos do Artigo 5º da Resolução CVM 175/22, mediante ato conjunto dos Prestadores de Serviços Essenciais, conforme regulamentação aplicável.

§2º O anexo dedicado a cada nova classe de Cotas, conforme aplicável, disporá, sem prejuízo de outros requisitos e informações previstos na regulamentação, sobre as respectivas: (i) características gerais, incluindo a indicação dos demais prestadores de serviços; (ii) responsabilidade dos Cotistas e regime de insolvência; (iii) condições de resgate e amortização; (iv) assembleia especial de cotistas e demais procedimentos aplicáveis às manifestações de vontade dos cotistas; (v) remuneração dos prestadores de serviços, incluindo os Prestadores de Serviços Essenciais, caso a classe seja constituída por apenas uma subclasse ou a remuneração dos Prestadores de Serviços Essenciais seja idêntica para todas as subclasses; (vi) política de investimento e composição e diversificação da carteira, bem como os requisitos e critérios correlatos referentes a seleção e realização de investimentos e desinvestimentos; e (vii) fatores de risco.

§3º Em caso de divergência entre as condições estipuladas no Regulamento, deverá ser sempre considerada a previsão mais específica, de modo que o anexo prevalecerá sobre a parte geral.

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

Artigo 3º. Para fins do disposto neste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável: (i) os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados atribuídos a eles

conforme as definições indicadas abaixo e decorrer do documento; (ii) referências a qualquer documento ou outros instrumentos incluem todas as suas alterações, substituições, consolidações e respectivas complementações, salvo se expressamente disposto de forma diferente; (iii) referências a disposições legais serão interpretadas como referências às disposições respectivamente alteradas, estendidas, consolidadas ou reformuladas; (iv) salvo se de outra forma expressamente estabelecido neste Regulamento, as referências a capítulos, incisos ou itens aplicam-se a capítulos, incisos ou itens deste Regulamento e seus Anexos, conforme aplicável; (v) todos os prazos previstos neste Regulamento e seus Anexos serão contados na forma prevista no Artigo 224 do Código de Processo Civil, isto é, excluindo-se o dia do começo e incluindo-se o do vencimento; (vi) todas as referências a quaisquer partes incluem seus sucessores, representantes e cessionários autorizados; e (vii) caso qualquer data em que venha a ocorrer evento nos termos deste Regulamento e seus Anexos não seja Dia Útil, conforme definição nele prevista, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte..

Acordo Operacional	Significa o Acordo Operacional entre Prestadores de Serviços Essenciais firmado entre a Administradora e o Gestor com as definições, condições e procedimentos necessários ao funcionamento da prestação de serviços de ambos, para com o Fundo e seus Cotistas.
Administradora	BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , inscrito no CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00, com sede social no Núcleo Cidade de Deus, s/nº, Prédio Prata, 4º andar, Vila Yara, Osasco, SP, credenciado como Administradora de Carteira de Valores Mobiliários pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM pelo Ato Declaratório nº 3.067 de 06 de setembro de 1994.
Anexo	Cada anexo descritivo deste Regulamento que rege o funcionamento da respectiva classe de investimento.
Anexo Normativo I	Significa o Anexo Normativo I à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento financeiros.
Anexo Normativo III	Significa o Anexo Normativo III à Resolução CVM 175/22, que dispõe sobre as regras específicas para os fundos de investimento imobiliário.
Assembleia de Cotistas	Significa, quando referidas indistintamente, Assembleia Geral ou Assembleia Especial, conforme aplicável.
Assembleia Geral	Significa a assembleia para a qual são convocados todos os Cotistas do Fundo.
Assembleia Especial	Significa a assembleia para a qual são convocados somente os Cotistas de determinada Classe.

Ativos	Significam, quando denominados em conjunto, os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.
Ativos Alvo ou Classe Investida	Significam as cotas da subclasse A de emissão do Tivio Opportunities Master – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada, sendo que, nos termos da Política de Investimento descrita neste Regulamento, o Fundo deverá investir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio líquido em referidas cotas.
Ativos Financeiros	Significam os ativos financeiros que a Classe poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, emitidos pelo tesouro nacional ou por instituições financeiras, incluindo, mas não se limitando a (i.1) títulos de emissão do BACEN e (i.2) certificados e recibos de depósito a prazo e outros títulos de emissão de instituições financeiras autorizadas, incluindo, sem limitação, certificados de depósito bancário (CDB); (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “i” acima; e (iii) cotas de fundos de investimentos pertencentes à classe referenciado DI e/ou renda fixa, cuja carteira seja composta integralmente por títulos públicos federais.
Auditor Independente	Significa a empresa de auditoria independente devidamente registrada junto à CVM para o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários a ser contratada pela Administradora, em nome do Fundo, para a prestação de tais serviços ao Fundo ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
Carteira	Significa o conjunto de Ativos que compõe a carteira da Classe.
Classe	Significa a classe única do Fundo, regulada por seu respectivo Anexo.
CNPJ	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Código de Processo Civil	Significa a Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, conforme alterada.
Conflito de Interesses	Significam as situações que podem ensejar uma situação de conflito de interesses, conforme descritas no art. 31 do Anexo Normativo III e demais normativos aplicáveis.
Cotas	São as cotas emitidas pela Classe, cujas características encontram-se descritas neste Regulamento e no Anexo.

Cotistas	Aqueles que detêm Cotas da Classe, conforme o respectivo Anexo.
Custodiante	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início	Significa a data da primeira integralização de Cotas da Classe.
Dia Útil	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	Tem o significado que lhe é atribuído no Anexo da Classe.
Encargos do Fundo	Significam os custos e despesas descritos no artigo 11º deste Regulamento, de responsabilidade do Fundo e/ou da Classe, conforme aplicável.
Escriturador	BANCO BRADESCO S.A. , com sede social na cidade de Osasco, estado de São Paulo, no Núcleo Cidade de Deus, s/n, Vila Yara, inscrito no CNPJ/MF sobre o nº 60.746.948/0001-12, credenciado como custodiante de valores mobiliários pela CVM, conforme Ato Declaratório nº 1.432, de 27 de junho de 1990.
Fundo	TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Resolução CVM 175/22, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
Gestor	TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Brigadeiro Faria Lima, 4.300, 7º andar, inscrita no CNPJ sob nº 03.384.738/0001-98, autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 5.805, de 19 de janeiro de 2000.
IPCA/IBGE	É o reajuste da inflação com base no Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE), publicado periodicamente pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística no Brasil, ou qualquer índice que possa substituí-lo em decorrência de imposição legal. Caso o IPCA/IBGE não seja publicado e não seja substituído por imposição legal, ele deverá ser

	substituído pelo índice legalmente aceitável e que mais se assemelhe ao IPCA/IBGE, conforme determinado pelo Gestor.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Maioria Qualificada	É, em relação a uma Assembleia de Cotistas, a maioria dos votos dos Cotistas presentes, desde que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas
Patrimônio Líquido	Significa a soma algébrica da carteira da Classe, correspondente a (i) soma dos Ativos Alvo que possam integrar a carteira da Classe; e (ii) deduzidas as exigibilidades da Classe.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto adotada pelo Gestor.
Prazo de Duração da Classe	Tem o significado que lhe é atribuído no quadro 1 do Anexo.
Prestadores de Serviços	Significa, em conjunto, os Prestadores de Serviços Essenciais e os demais prestadores de serviços contratados em nome do Fundo e/ou da Classe, incluindo, mas não se limitando o Escriturador e Custodiante.
Prestadores de Serviços Essenciais	Significa, individual ou conjuntamente, a Administradora e o Gestor.
Política de Investimento	Significa a política de investimento adotada pela Classe para a realização de seus investimentos, nos termos deste Regulamento.
Regulamento	Significa o presente regulamento que dispõe sobre as informações gerais do Fundo e comuns à Classe.
Representante dos Cotistas	É a pessoa natural ou jurídica eleita em Assembleia de Cotistas para exercer, de forma indelegável, as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos vinculados à respectiva classe de cotas, com o objetivo de proteger os direitos e interesses dos demais Cotistas, nos termos do Anexo Normativo III.
Resolução CVM 30/21	Significa a Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada.
Resolução CVM 160/22	Significa a Resolução CVM 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada.
Resolução CVM 175/22	Significa a Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada.
Taxa de Administração	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Ingresso	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Gestão	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa Máxima de Distribuição	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

Taxa de Performance	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.
Taxa de Saída	Tem o significado que lhe é atribuído no item 5 no Anexo.

CAPÍTULO III – RESPONSABILIDADE E ATRIBUIÇÕES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Artigo 4º. A responsabilidade dos Prestadores de Serviços, é estritamente limitada à sua respectiva esfera de atuação, abrangendo apenas seus próprios atos e omissões contrários à lei, ao Regulamento ou à regulamentação vigente, praticados com dolo ou má-fé, sem prejuízo do exercício do dever de fiscalização perante o Fundo, a Classe e os Cotistas, bem como entre si, inexistindo solidariedade pelas obrigações ou deveres entre os Prestadores de Serviços, nos termos do arts. 1.368-D e 1.368-E do Código Civil e da regulamentação aplicável da CVM..

§1º Para fins de esclarecimento, a responsabilidade de cada Prestador de Serviços, perante o Fundo, a Classe e demais prestadores de serviços é, portanto, individual, limitada e não solidária, exclusivamente aos serviços e atividades que lhe competem, conforme aferida a partir de suas respectivas obrigações previstas na regulamentação em vigor, neste Regulamento e seu Anexo e, ainda, no respectivo Acordo Operacional e/ou no contrato de prestação de serviços celebrado junto ao Fundo e/ou à Classe que o tenham contratado, conforme aplicável.

§2º Os Prestadores de Serviços não responderão, individualmente ou solidariamente entre si, perante o Fundo, a Classe ou os Cotistas, por **(a)** obrigações legais ou contratuais assumidas pelo Fundo e/ou por qualquer Classe; ou **(b)** perdas, prejuízos ou eventual Patrimônio Líquido negativo da Classe; ressalvado o disposto no §1º acima.

§3º Fica desde já estabelecido que cada Prestador de Serviços responderá, individualmente, apenas pelas perdas ou prejuízos que sejam diretamente resultantes de comprovado dolo ou má-fé no âmbito de sua parte nas respectivas esferas de atuação, inexistindo, portanto, qualquer solidariedade entre os Prestadores de Serviços Essenciais.

§4º Sem prejuízo do §2º, o Fundo e/ou a Classe deverá(ão) isentar e indenizar os Prestadores de Serviços Essenciais, por quaisquer disputas que não decorram das hipóteses previstas no §3º, desde que tais disputas, responsabilidades, decisões, despesas e perdas e danos (incluindo, sem limitação, valores pagos em cumprimento de decisões judiciais, acordos, multas e custos e despesas razoáveis de defesa em processos judiciais, arbitrais ou administrativos) estejam diretamente relacionadas com as atividades da respectiva Classe ou do Fundo, observadas cumulativamente as seguintes condições pelos Prestadores de Serviços Essenciais: **(a)** comunicação imediata e por escrito à Classe quanto ao início de qualquer disputa; **(b)** condução da defesa e demais atos correlatos de boa-fé e com os mais altos padrões de cuidado, inclusive mediante a nomeação de

assessor legal de boa reputação; **(c)** fornecimento tempestivo à Classe das informações relevantes relacionadas à disputa e de quaisquer notificações recebidas de Cotistas; e **(d)** não celebração de acordos ou pagamento de quaisquer valores relacionados à Disputa sem o consentimento prévio e por escrito dos Cotistas da respectiva Classe.

§5º Os Prestadores de Serviços, conforme aplicável, nas suas respectivas esferas de atuação, estão obrigados a adotar as seguintes normas de conduta:

- a) exercer suas atividades buscando sempre as melhores condições para o Fundo e a Classe, empregando o cuidado e a diligência que todo homem ativo e probo costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, atuando com lealdade em relação aos interesses dos Cotistas, do Fundo e da Classe, evitando práticas que possam ferir a relação fiduciária com eles mantida, e respondendo por quaisquer infrações ou irregularidades que venham a ser cometidas no exercício de suas atribuições;
- b) exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, todos os direitos decorrentes do patrimônio e das atividades da Classe, ressalvado o que dispuser a política relativa ao exercício de direito de voto; e
- c) empregar, na defesa dos direitos dos Cotistas, a diligência exigida pelas circunstâncias, praticando todos os atos necessários para assegurá-los, tomando inclusive as medidas extrajudiciais e judiciais cabíveis.

§6º Os Prestadores de Serviços devem transferir à Classe qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

Seção I – Administração Fiduciária

Artigo 5º. As atividades referentes à administração fiduciária do Fundo serão exercidas pela Administradora.

§1º A Administradora, observadas as limitações legais e regulamentares aplicáveis, assim como aquelas constantes deste Regulamento e seu Anexo, tem poderes para exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens imóveis e direitos reais que excepcionalmente venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe.

§2º A Administradora contratará em nome do Fundo, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços:

- a) tesouraria, controle e processamento de ativos;
- b) escrituração de cotas; e
- c) auditoria independente.

§3º A Administradora poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão neste Regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, a Administradora deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§4º Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas na regulamentação em vigor ou no corpo do presente Regulamento e seu Anexo, a Administradora está obrigada a:

- I. abrir e movimentar contas bancárias;
- II. diligenciar para que sejam mantidos, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
 - (i) o registro de Cotistas;
 - (ii) o livro de atas das Assembleias de Cotistas;
 - (iii) o livro ou lista de presença de Cotistas;
 - (iv) os pareceres do auditor independente;
 - (v) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo;
 - (vi) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; e
 - (vii) os relatórios dos representantes dos Cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III, quando for o caso.
- III. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação das cotas de classe fechada em mercado organizado;
- IV. pagar a multa cominatória às suas expensas, nos termos da legislação vigente, por cada dia de atraso no cumprimento dos prazos previstos na regulamentação aplicável;
- V. elaborar e divulgar as informações periódicas e eventuais da Classe;
- VI. manter atualizada junto à CVM a lista de todos os Prestadores de Serviços contratados pelo Fundo, inclusive os prestadores de serviços essenciais, bem como as demais informações cadastrais do Fundo e sua Classe;
- VII. manter serviço de atendimento ao Cotista, responsável pelo esclarecimento de dúvidas e pelo recebimento de reclamações, conforme definido neste Regulamento;
- VIII. monitorar as hipóteses de liquidação antecipada, se houver;
- IX. observar as disposições constantes deste Regulamento;
- X. cumprir as deliberações da Assembleia de Cotista;
- XI. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou à Classe, ou a suas operações, de modo a garantir aos Cotistas acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas da Classe do Fundo;
- XII. receber dividendos, bonificações e quaisquer outros rendimentos ou valores atribuídos à Classe;

- XIII. custear as despesas com propaganda da Classe, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pela Classe;
- XIV. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.
- XV. fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de Cotas que venham a ser emitidas pela Classe:
 - (a) exemplar deste Regulamento; e
 - (b) prospecto da distribuição de Cotas da Classe, se aplicável.
- XVI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos da Classe, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo e/ou da Classe.

§5º As características referentes à remuneração devida a Administradora estão descritas no Anexo..

§6º A Administradora pode contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

I – distribuição primária de Cotas;

II – consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos; e

IV – formador de mercado para as Cotas.

§7º A contratação de pessoas ligadas, conforme definidas no artigo 31, §2º, do Anexo Normativo III, para a prestação dos serviços dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Cotistas, nos termos do Artigo 12º deste Regulamento.

Seção II – Gestão de Recursos

Artigo 6º. As atividades de gestão da Carteira serão exercidas pelo Gestor, que deverá praticar todos os atos inerentes a gestão do Fundo, incluindo, mas não se limitando a todos aqueles que entenderem necessários ao cumprimento da Política de Investimento, observada eventual competência exclusiva da Administradora estabelecido nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§1º O Gestor poderá contratar, em nome do Fundo e/ou da Classe, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, observadas as disposições deste Regulamento e da regulamentação aplicável, os seguintes serviços:

- a) intermediação de operações para a carteira de ativos;
- b) distribuição de Cotas;
- c) consultoria de investimentos;
- d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; e
- e) formador de mercado de classe fechada.

§2º O Gestor poderá contratar outros serviços em benefício da Classe, que não estejam na lista acima, observado que, nesse caso: I – a contratação não ocorre em nome do Fundo, salvo previsão no regulamento ou aprovação em assembleia; e II – caso o prestador de serviço contratado não seja um participante de mercado regulado pela CVM ou o serviço prestado ao Fundo não se encontre dentro da esfera de atuação da CVM, o Gestor deve fiscalizar as atividades do terceiro contratado relacionadas ao Fundo.

§3ª A Administradora e o Gestor podem prestar os serviços de que tratam os itens “a” e “b” do §1 acima, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades.

§4º Compete ao Gestor exercer o direito de voto decorrente dos Ativos detidos pela Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observados os parâmetros e regras constantes da Política de Voto.

§5º Caberá ao Gestor, na atividade de gestão do Fundo:

- a) informar à Administradora, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ela contratado;
- b) providenciar a elaboração do material de divulgação da Classe para utilização pelos distribuidores, às suas expensas;
- c) diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da Classe;
- d) manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- e) observar as disposições constantes do Regulamento, seus Anexos e Apêndices;
- f) cumprir as deliberações da Assembleia de Cotistas;
- g) gestão do caixa da Classe, que contempla os valores da Classe que porventura não estiverem alocados nos Ativos Alvo, o que inclui decidir livremente sobre o investimento, desinvestimento e reinvestimento da Classe em Ativos Financeiros, observada a Política de Investimento, com poderes para adquirir e alienar Ativos Financeiros integrantes da carteira da Classe, sempre observando a liquidez necessária para pagamento das obrigações da Classe;

- h) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia de Cotistas, os Ativos que venham a integrar o Patrimônio Líquido da Classe e de acordo com a Política de Investimento;
- i) realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados aos Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício;
- j) controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- k) prestar as informações que lhe forem solicitadas pela Administradora e/ou pelos Cotistas, quando aplicável;
- l) monitorar o desempenho da Classe, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do Patrimônio Líquido da Classe;
- m) sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos da Classe;
- n) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos, na forma prevista na legislação aplicável; e/ou (b) pela realização da amortização extraordinária das Cotas;
- o) elaborar relatórios de investimento realizados pela Classe em Ativos Alvo;
- p) cumprir e fazer cumprir toda deliberação aprovada em sede Assembleia de Cotista;
- q) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas; e
- r) quando entender necessário submeter à Assembleia de Cotistas propostas de desdobramento e grupamento das Cotas.

§6º A remuneração ao Gestor será prevista no Anexo.

Seção III – Custódia

Artigo 7º. As atividades de controladoria e custódia qualificada do Fundo serão realizadas pelo Custodiante.

Artigo 8º. As atividades de auditoria independente do Fundo e da Classe serão exercidas pelo Auditor Independente.

Artigo 9º. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador.

Seção IV – Vedações

Artigo 10º. É vedado aos Prestadores de Serviços Essenciais, em suas respectivas esferas de atuação, praticar os seguintes atos em nome do Fundo, em relação a Classe:

- a) receber depósito em conta corrente;
- b) contrair ou efetuar empréstimos, salvo nas hipóteses previstas nos arts. 113, inciso V, e 122, inciso II, alínea "a", item 3 da Resolução CVM 175/22, ou, ainda, em regra específica para determinada categoria de fundo;
- c) vender as Cotas à prestação, sem prejuízo da possibilidade de integralização a prazo de Cotas subscritas;
- d) garantir rendimento predeterminado aos Cotistas;
- e) utilizar recursos da Classe para pagamento de seguro contra perdas financeiras de Cotistas;
- f) praticar qualquer ato de liberalidade, exceto pelas doações que a Classe estiver autorizada a fazer nos termos do Regulamento, conforme previsto no § 2º do Art. 118 da Resolução CVM 175/22;
- g) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- h) realizar, ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia de Cotistas, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III operações da Classe quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) a Classe e a Administradora, Gestor ou consultor especializado, (b) a Classe e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do Patrimônio Líquido da Classe, (c) a Classe e o Representante dos Cotistas, e (d) a Classe e o empreendedor.
- i) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio da Classe, exceto para garantir obrigações assumidas pela Classe;
- j) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas no Anexo Normativo III;
- k) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora dos mercados regulamentados de valores mobiliários, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência, de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e aquelas que a CVM tenha autorizado prévia e expressamente;
- l) realizar operações com derivativos; e
- m) aplicar recursos na aquisição de Cotas da própria Classe, exceto conforme permitido nos termos da regulamentação aplicável.

§1º É vedado, ainda, à Administradora:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos da Classe, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas da Classe.

§2º A vedação prevista no item "j" do caput acima não impede a aquisição de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no Patrimônio Líquido da Classe.

§3º Adicionalmente, a vedação prevista no item 'l' do caput não obsta a realização de operações com derivativos que tenham por finalidade exclusiva a proteção patrimonial, desde que a exposição decorrente dessas operações esteja sempre limitada, no máximo, ao valor do Patrimônio Líquido da Classe.

§4º A Classe poderá emprestar, bem como tomar em empréstimo, títulos e valores mobiliários, desde que tais empréstimos sejam cursados exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

CAPÍTULO IV – DOS ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Artigo 11º. Constituem encargos do Fundo as seguintes despesas, que podem ser debitadas diretamente do Fundo e/ou da Classe, assim como de sua Classe, sem prejuízo de outras despesas previstas na Resolução CVM 175/22 ou em regulamentação específica:

- a) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- b) despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas na Resolução CVM 175/22;
- c) despesas com correspondências de interesse do Fundo e/ou da Classe, inclusive comunicações aos Cotistas;
- d) honorários e despesas do auditor independente;
- e) honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do Fundo e/ou da Classe, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- f) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas funções;
- g) despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira;
- h) despesas com a realização de Assembleia de Cotistas;
- i) despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação da Classe;

- j) despesas inerentes à distribuição primária de Cotas, bem como admissão das Cotas à negociação em mercado organizado;
- k) Taxa de Administração e, caso devida, Taxa de Gestão;
- l) montantes devidos à Classe de fundos investidores na hipótese de acordo de remuneração com base na Taxa de Administração, Performance ou Gestão, observado o disposto no artigo 99 da parte geral da Resolução CVM 175/22;
- m) taxa máxima de distribuição, se houver;
- n) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III;
- o) despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome da Classe de Cotas, desde que de acordo com as hipóteses previstas na Resolução CVM 175/22;
- p) despesas com liquidação, registro e custódia de operações com Ativos da Carteira;
- q) despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- r) despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- s) contratação de agência de classificação de risco de crédito;
- t) *royalties* devidos pelo licenciamento de índices de referência, desde que cobrados de acordo com contrato estabelecido entre a Administradora e a instituição que detém os direitos sobre o índice;
- u) despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- v) comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- w) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- x) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- y) honorários e despesas relacionadas às atividades de Representante dos Cotistas; e
- z) taxa máxima de custódia de Ativos Financeiros.

§1º As despesas descritas no *caput* do Artigo, constituem encargos passíveis de serem incorridos pelo Fundo ou individualmente pela Classe. Assim, a Classe poderá incorrer isoladamente em tais despesas, as quais serão debitadas diretamente do Patrimônio Líquido da Classe sobre a qual incidirem. Por outro lado, quando as despesas forem atribuídas ao Fundo como um todo, serão rateadas proporcionalmente entre as classes de investimento constituídas e em operação, caso aplicável, na razão de seus respectivos patrimônios líquidos, sendo delas debitadas diretamente. Quaisquer contingências incorridas pelo Fundo observarão os parâmetros acima para fins de rateio entre as classes de investimentos, caso aplicável ou atribuição a Classe.

§2º Quaisquer despesas não previstas como encargos do Fundo, inclusive aquelas de que trata o Art. 96, §4º da Resolução CVM 175/22, correm por conta do Prestador de Serviço Essencial que a tiver contratado, sem prejuízo do disposto no § 5º do mesmo artigo.

§3º A Administradora e o Gestor podem estabelecer que parcelas da Taxa de Administração ou da Taxa de Gestão, respectivamente, sejam pagas diretamente aos prestadores dos serviços contratados, observando que o somatório dessas parcelas não pode exceder o montante total da Taxa de Administração ou Taxa de Gestão, conforme o caso.

§4º Os encargos relacionados à admissão das cotas à negociação em mercado organizado serão arcados pelos subscritores de novas cotas no âmbito da respectiva oferta.

CAPÍTULO VI - DA ASSEMBLEIA DE COTISTAS

Artigo 12º. Compete privativamente à Assembleia de Cotistas, conforme o caso, deliberar sobre:

Matérias	Quóruns
(i) as demonstrações contábeis, nos termos do 0 abaixo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes
(ii) a alteração deste Regulamento, inclusive em relação ao Prazo de Duração da Classe;	Maioria Qualificada.
(iii) a destituição ou substituição da Administradora e/ou do Gestor, com ou sem Justa Causa, e escolha de seu substituto;	Maioria Qualificada.
(iv) fusão, incorporação, cisão total ou parcial transformação ou liquidação do Fundo e/ou da Classe;	Maioria Qualificada.
(v) dissolução e liquidação do Fundo e/ou da Classe, quando não prevista e disciplinada no Regulamento;	Maioria Qualificada.
(vi) pagamento de despesas, pela Classe, não previstas no Regulamento como encargos da Classe, além da inclusão de despesas não previstas por este Regulamento e/ou o aumento de qualquer limite nos encargos do Fundo;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

(vii) emissão de novas Cotas, hipótese na qual deve definir se os Cotistas possuirão Direito de Preferência na subscrição das novas Cotas;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(viii) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(ix) apreciação do Laudo de Avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas, se aplicável;	Maioria Qualificada.
(x) eleição e destituição de Representante dos Cotistas de que trata o art. 20 do Anexo Normativo III, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.
(xi) aprovação dos atos que caracterizem potencial de conflitos de interesses, nos termos do §1º do art. 27, do art. 31 e do inciso IV do art. 32 do Anexo Normativo III;	Maioria Qualificada.
(xii) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração; e	Maioria Qualificada
(xiii) instalação, composição, organização e funcionamento de comitês e conselhos do Fundo.	Maioria dos votos dos Cotistas presentes.

§1º Anualmente, a Assembleia de Cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da Classe, assim como a Assembleia Geral deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do Fundo, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente, observados os prazos máximos para encaminhamento da referida informação periódica à CVM, conforme definidos nas regras específicas de cada categoria de fundo de investimento.

§2º As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a Assembleia de Cotistas, conforme o caso, não seja instalada em virtude de não comparecimento dos Cotistas.

§3º Este Regulamento poderá ser alterado independentemente de Assembleia de Cotistas, sempre que tal alteração:

- I. decorrer exclusivamente da necessidade do atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas

do Classe sejam admitidas à negociação ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;

- II. for necessária em virtude de atualização dos dados cadastrais dos prestadores de serviços da Classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; ou
- III. envolver redução da Taxa de Administração.

§4º As alterações referidas nos itens “I” e “II” do §3º acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

§5º A alteração referida na alínea “III” do §3º acima deve ser imediatamente comunicada aos Cotistas.

Artigo 13º. A primeira convocação das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais deverão ocorrer:

- I. com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter ordinário; e
- II. com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais e Assembleias Especiais de caráter extraordinário.

§1º A Assembleia de Cotistas, também podem ser convocadas por Cotistas que detenham, no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pela Classe ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento e seu Anexo.

§2º A convocação e a realização da assembleia devem ser custeadas pelos requerentes, salvo se a assembleia assim convocada deliberar o contrário.

§3º A presença da totalidade de Cotistas supre a falta de convocação.

§4º A convocação da Assembleia de Cotistas deve ser realizada por correspondência escrita ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, contendo obrigatoriamente o dia, hora e local de sua realização, bem como a ordem do dia, a qual deverá enumerar expressamente todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais sejam incluídas matérias que dependam de deliberação assemblear, devendo ainda o aviso de convocação indicar o local onde o Cotista poderá examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia de Cotistas.

§5º Por ocasião da Assembleia de Cotistas, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas, conforme cálculo realizado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de

convocação da respectiva Assembleia de Cotista, ou o Representante dos Cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado a Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia de Cotistas, que passará a ser ordinária e extraordinária, desde que referido requerimento: **(i)** esteja acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, observado o disposto na regulamentação específica, e **(ii)** seja encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data da convocação da Assembleia de Cotistas.

§6º Quando a Assembleia de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, as informações a serem encaminhadas nos termos o item (i) do §5º acima também incluirá a declaração fornecida nos termos do Artigo 15º, abaixo, sem prejuízo das demais informações exigidas nos termos da regulamentação específica.

Artigo 14º. As deliberações da Assembleia de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos cotistas, devendo ser concedido aos Cotistas o prazo mínimo de 10 (dez) dias para manifestação, contado da data da consulta enviada por meio eletrônico, ou de 15 (quinze) dias, contado da data da consulta por meio físico.

§1º Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pela Administradora antes do início da assembleia, observado o disposto neste Regulamento.

§2º A resposta dos Cotistas à consulta será realizada mediante o envio, pelo Cotista a Administradora, de carta, correio eletrônico ou telegrama formalizando o seu respectivo voto, sendo certo que as decisões serão tomadas com base na maioria dos votos recebidos, observados os quóruns previstos no **Erro! Fonte de referência não encontrada.** acima.

§3º Caso algum Cotista deseje alterar o endereço para recebimento de quaisquer avisos, deverá notificar a Administradora na forma prevista neste Regulamento.

Artigo 15º. Somente poderão exercer direito de voto na Assembleia de Cotistas aqueles que, na data da convocação, constarem como Cotistas no registro de cotistas ou na conta de depósito, conforme o caso, bem como seus representantes legais ou procuradores devidamente constituídos.

Artigo 16º. A Assembleia de Cotistas poderá, a qualquer momento, nomear no máximo 1 (um) Representantes dos Cotistas, segundo as disposições do Anexo Normativo III.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS

Artigo 17º. As Cotas correspondem a frações ideais de seu Patrimônio Líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular.

Artigo 18º. Todas as Cotas terão direito de voto na Assembleia Geral e/ou Assembleias Especial, conforme o caso.

§1º Não podem votar na Assembleia de Cotistas: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou Classe no que se refere à matéria em votação; e (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§2º Não se aplica o disposto no parágrafo acima, quando: (i) os únicos Cotistas forem, no momento de seu ingresso no Fundo ou na Classe, conforme o caso as pessoas mencionadas nos itens (a), (b), (c), (d) e (e); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo ou da Classe, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria Assembleia Especial, ou constar de permissão previamente concedida pelo Cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

Artigo 19º. As Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Sem prejuízo do quanto disposto acima, as cotas somente poderão ser efetivamente negociadas em mercado secundário após o término do Período de Lock-Up (conforme abaixo definido), observados os procedimentos estabelecidos pela B3.

§1º 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.

§2º Com exceção da primeira distribuição pública das Cotas, poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária, na forma e valor eventualmente definidos na Assembleia de Cotistas que deliberar pelas novas emissões. No entanto, em nenhuma situação será cobrada taxa de saída dos Cotistas.

§3º Não haverá resgate de Cotas, a não ser pela liquidação da Classe.

CAPÍTULO VIII – DO EXERCÍCIO SOCIAL DO FUNDO

Artigo 20º. O exercício social do Fundo terá duração de 12 (doze) meses, encerrando no último Dia Útil do mês de dezembro de cada ano. As demonstrações contábeis do Fundo deverão ser auditadas, pelo Auditor Independente, observadas as normas que disciplinam o exercício dessa atividade.

Artigo 21º. A precificação dos Ativos Financeiros terá seu valor de mercado apurado conforme metodologia de avaliação descrita no manual de apreçamento de ativos da Administradora, utilizado pelo Custodiante no desempenho das atividades de controladoria, cujo teor está disponível aos Cotistas na página da rede mundial de computadores da Administradora.

CAPÍTULO IX – DISPOSIÇÕES GERAIS

Artigo 22º. Demais informações podem ser consultadas no site da CVM e da Administradora.

Artigo 23º. O serviço de atendimento está à disposição dos Cotistas para esclarecer quaisquer dúvidas ou questões relacionadas ao Fundo, à Classe, incluindo, mas não se limitando, pelo recebimento de eventuais reclamações por parte dos Cotistas), pelos seguintes meios:

Endereço para correspondência: Núcleo Cidade de Deus, Prédio Amarelo, 1º andar, Vila Yara, Osasco, SP, CEP 06029-900.

Site: bemdtvm.bradesco;

E-mail: bcsf.estruturados@bradesco.com.br; bemdtvm@bradesco.com.br;

Telefone: (11) 3684-9432; e

Ouvidoria: 0800-7279933.

Artigo 24º. As matérias não abrangidas expressamente por este Regulamento serão reguladas pela Lei nº 8.668/93, pela Resolução CVM 175/22, Anexo Normativo III e demais regulamentações, conforme aplicável.

§1º Este Regulamento e o Anexo serão regidos e interpretados de acordo com a legislação da República Federativa do Brasil, sendo certo que eventuais divergências e/ou conflitos oriundos e/ou relacionados a este Regulamento, cumprimento ou interpretação deverão ser resolvidos na forma descrita no artigo 25 abaixo.

§2º O presente Regulamento e os Anexos são elaborados com base na Lei nº 8.668/93, na Resolução CVM 175/22 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos FII.

Artigo 25º. Fica eleito o Foro da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, com expressa renúncia de qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento e do Anexo.

ANEXO I - AO REGULAMENTO DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE ÚNICA DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA (“CLASSE”)

1 - Principais Características	
Objetivo da Classe	A Classe 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 líquido em cotas “A” da Classe Investida, sendo que a parcela remanescente do patrimônio da Classe poderá ser investido em Ativos Financeiros.
Responsabilidade do Cotista	Limitada.
Regime da Classe	Fechado.
Público-alvo	Público em geral.
Prazo de Duração	05 (cinco) anos, contados a partir da data da primeira integralização de cotas da Classe Investida, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos deste Regulamento. Após 90 (noventa) dias do início de atividades, se a Classe mantiver, a qualquer tempo, Patrimônio Líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, a Classe deverá ser imediatamente liquidada ou incorporada a outra Classe de cotas pela Administradora.
Categoria CVM	Fundo de Investimento Imobiliário.
O investimento na Classe não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos Cotistas por parte da Administradora ou do Gestor.	

2 - Responsabilidade Limitada

A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas. Desse modo, os Cotistas somente serão obrigados a integralizar as Cotas que efetivamente subscreverem, observadas as condições estabelecidas neste anexo e no respectivo documento de aceitação. Caso não haja saldo de Cotas subscritas e não integralizadas ou compromisso de subscrição e integralização de novas Cotas assumido contratualmente, de forma expressa e por escrito, pelos Cotistas, os Cotistas não serão obrigados a realizar

novos aportes de recursos na Classe, mesmo na hipótese de o Patrimônio Líquido ser negativo ou de a Classe não ter recursos suficientes para fazer frente às suas obrigações.

3 - Política de Investimento

3.1. A Classe 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 investido em Ativos Financeiros, observado o prazo contido na cláusula 3.1.3 deste Regulamento.

3.1.1. A Classe poderá adquirir os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros.

3.1.2. Os Ativos Alvo e os Ativos Financeiros poderão ser adquiridos ou alienados pela Classe, sem a necessidade de aprovação prévia da Assembleia Especial de Cotistas, considerando a oportunidade e conveniência de tais operações para os interesses da Classe e de seus cotistas, ressalvado no caso de conflito de interesses, nos termos da regulamentação da CVM.

3.1.3. A Classe terá o prazo de até 180 (cento e oitenta) dias após a data de encerramento de cada oferta de cotas para enquadrar a sua carteira de acordo com a política de investimento estabelecida neste Regulamento, bem como com relação às regras de limites de concentração de carteira por emissor ou por modalidade de ativos financeiros, caso aplicável, conforme previstos nos Anexos Normativos I e III à Resolução CVM 175/22. Caso, após o período previsto acima, o Gestor não tenha realizado o enquadramento da carteira da Classe à política de investimento descrita neste Capítulo, o Gestor deverá comunicar a Administradora para que esta convoque uma Assembleia de Cotistas para deliberar acerca da amortização extraordinária de Cotas, no montante necessário para enquadramento da carteira da Classe à política de investimento.

3.1.4. A Classe não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de a Classe possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

3.2. Caso a Classe invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos no Anexo Normativo I da Resolução CVM nº 578, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento da carteira de ativos conforme estabelecidas no referido Anexo, observado que os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicam aos investimentos em cotas de FII, em CRI e em cotas de FIDC.

3.2.1. Observado o disposto na regulamentação aplicável, a Classe poderá investir até 100% (cem por cento) do montante de seus recursos que possam ser investidos em cotas de fundos de investimento administrados pela Administradora ou empresa a ela ligada na forma permitida na regulamentação específica, sendo que, caso esteja configurada uma situação de conflito de interesses nos casos envolvendo o Gestor, tal investimento dependerá de aprovação em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação aplicável, observadas as hipóteses já aprovadas em assembleia geral de Cotistas.

3.3. A Classe poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada e em Ativos Financeiros.

3.4. A Administradora e o Gestor, conforme o caso, poderão, de acordo com a sua competência, observadas as disposições deste Regulamento e do Acordo Operacional, sem a prévia anuência dos cotistas, praticar os atos necessários à consecução dos objetivos da Classe.

3.5. O objeto da Classe e sua política de investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Especial de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no Regulamento.

4 - Das Cotas

Subclasses	A Classe será inicialmente formada sem subclasses.
1ª Emissão	<p>No âmbito de sua 1ª (primeira) emissão de cotas, a Classe emitirá 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\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).</p> <p>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, na forma prevista na legislação vigente e neste Regulamento.</p> <p>As Cotas serão distribuídas por meio de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM 160/22, sob o regime</p>

	<p>de melhores esforços de colocação, a ser coordenada por coordenador líder contratado pelo Gestor em nome da Classe.</p> <p>As Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.</p>
<p>4.1. Os Cotistas da Classe:</p> <p>(i) não poderão exercer qualquer direito real sobre os Ativos integrantes do Patrimônio Líquido da Classe; e</p> <p>(ii) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativamente aos Ativos integrantes do patrimônio da Classe, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever.</p> <p>4.2. As Cotas poderão ser amortizadas a qualquer momento, sempre que houver amortização, pagamento antecipado de rendimentos, ou liquidação de Ativos Alvo 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 neste Regulamento.</p> <p>4.3. A Classe poderá realizar novas emissões de Cotas (i) mediante prévia aprovação da Assembleia Especial de Cotistas, que definirá, inclusive, os termos e condições de tais emissões, sendo que tais novas emissões poderão ser realizadas nos termos Resolução CVM 175/22 e da Resolução CVM 160/22, e dos demais normativos aplicáveis à época; ou (ii) a exclusivo critério do Gestor, até o limite máximo de R\$ 400.000.000,00 (quatrocentos milhões de reais), sem considerar as Cotas emitidas no âmbito da 1ª emissão de Cotas da Classe ("<u>Capital Autorizado</u>"), sendo dispensada a aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que sejam atendidos os seguintes requisitos: (a) as cotas da nova emissão não sejam integralizadas em bens e direitos; (b) seja assegurado o direito de preferência àqueles que sejam titulares de cotas da Classe em data que for informada de acordo com os documentos que aprovarem a oferta, na proporção do número de cotas que possuem, observados os demais termos e condições para exercício e cessão do direito de preferência que forem estabelecidos nos documentos que aprovarem a oferta; (c) o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta será definido pelo Gestor (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Gestor, conforme o caso), tendo por base: (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo, e/ou, ainda, (iii) o valor de mercado das Cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das ofertas; e (d) observado que as referidas novas emissões com base no Capital Autorizado deverão observar a proporção mínima estabelecida no Item "1ª Emissão" desta Seção "4 – Das Cotas".</p>	

4.4. Não haverá limites máximos ou mínimos para a subscrição de Cotas por um único Cotista.

4.5. Será assegurado aos Cotistas de cada Classe o direito de preferência na subscrição de cotas em novas emissões de cotas da Classe ("Direito de Preferência"), com as seguintes características: (a) período para seu exercício: será estabelecido de acordo com os prazos e procedimentos operacionais da B3; (b) posição (data base) dos Cotistas a ser considerada para fins do seu exercício: será definida nos documentos que aprovarem a oferta; (c) percentual de subscrição: Quantidade de cotas a serem emitidas/Quantidade de cotas atual, considerando a respectiva posição de abertura de Cotista na data base definida nos documentos da oferta; e (d) direito das novas cotas no que se refere ao recebimento de rendimentos: rendimentos apurados a partir do período iniciado após a data de encerramento da oferta.

4.5.1. Os Cotistas de cada Classe poderão, caso assim admitido nos termos da regulamentação aplicável e de acordo com os procedimentos da B3, ceder o seu Direito de Preferência, observado que, nessa hipótese, os cessionários deverão exercer o Direito de Preferência no mesmo prazo definido para exercício pelo seu titular original.

5 - Remuneração dos Prestadores de Serviços

Taxa de Administração	Não há.
Taxa de Gestão	Não há.
Taxa de Performance	Não há.
Taxa de Ingresso	Não há.
Taxa de Saída	Não há.
Taxa Máxima Consultor Imobiliário	Não Aplicável.
Taxa Máxima de Distribuição	Não Aplicável.

6 - Tributação

6.1. A tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo será aquela definida pela legislação tributária brasileira. Poderá haver tratamento tributário diferente do disposto nos itens abaixo a outros Cotistas sujeitos a regras de tributação específicas, na forma da legislação em vigor.

6.2. Não há limitação de subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer investidor, pessoa natural ou jurídica, brasileiro ou não residente, salvo se disposto de forma diversa no Anexo I. Caso o Fundo aplique recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo em circulação, o Fundo será tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99.

6.3. Adicionalmente, para propiciar tributação favorável aos Cotistas pessoas naturais, a Administradora envidará melhores esforços para que (i) o Fundo receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (ii) as Cotas, quando admitidas à negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.4. Os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao Cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não seja titular das Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) o conjunto de Cotistas pessoas físicas ligadas não seja titular de Cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhes derem direito ao recebimento de rendimentos superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iv) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em mercado de bolsa ou balcão organizado, conforme o caso.

6.5. Caso as condições acima mencionadas não sejam cumpridas, o Cotista pessoa física estará sujeito às regras gerais de tributação aplicáveis aos investimentos em fundos imobiliários não qualificados.

6.6. Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do imposto de renda, nos termos da legislação em vigor, sobre os ganhos decorrentes de negociações em mercado de bolsa ou balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

6.7. A Medida Provisória nº 1.303, de 11 de junho de 2025 (“MP 1.303”), introduz mudanças relevantes quanto à tributação de cotistas de FII. Caso convertida em Lei, a partir de 1º de janeiro de 2026, a MP 1.303 extingue a isenção atualmente aplicável aos rendimentos distribuídos por FII a pessoas físicas residentes no Brasil, passando esses rendimentos a se sujeitarem à incidência de Imposto de Renda Retido na Fonte (IRRF) à alíquota de 17,5% na data da distribuição, amortização ou resgate de cotas. Para FII cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado e que possuam no mínimo 100 (cem) cotistas, poderá ser aplicada a alíquota reduzida de 5% (cinco por cento) sobre os rendimentos distribuídos a pessoas físicas, desde que não sejam cotistas detentores de 10% (dez por cento) ou mais das cotas ou que recebam mais de 10% dos rendimentos do FII ou pessoas físicas ligadas que, em conjunto, detenham 30% (trinta por cento) ou mais das cotas ou dos rendimentos. Essas alterações representam um aumento da carga tributária para cotistas pessoas físicas, podendo reduzir o retorno líquido do investimento e seus rendimentos.

6.8. A Administradora e o Gestor não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

7 - Política de Distribuição de Resultados e Amortização Extraordinária

7.1. Observadas as disposições dos respectivos Apêndices, semestralmente, a Classe distribuirá a seus Cotistas, independentemente de aprovação em assembleia geral, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

7.1.1. Os rendimentos da Classe poderão ser distribuídos mensalmente, até o 18º (décimo oitavo) Dia Útil de cada mês. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no semestre subsequente ao encerrado, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo Gestor.

7.1.2. Farão jus aos rendimentos da Classe de que trata o item 7.1., os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no 13º (décimo terceiro) Dia Útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

7.2. Os pagamentos que forem programados para serem realizados por meio da B3 seguirão os seus procedimentos e abrangerão todas as Cotas nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas, mesmo que algum Cotista se encontre inadimplente.

7.3. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

8 - Forma de Comunicação Válida

8.1. Nas situações em que se faça necessário “atestado”, “ciência”, “manifestação” ou “concordância” por parte dos Cotistas, seja por força da regulamentação em vigor e/ou do Regulamento, deste Anexo e dos Apêndices, se houver, a referida coleta poderá se materializar, a depender do caso e à critério do Administrador: (a) por meio eletrônico, incluindo (a.i) correio eletrônico com confirmação de recebimento e leitura, (a.ii) documentos assinados com a utilização de certificados eletrônicos emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil (“ICP”), e/ou (a.iii) documentos assinados de forma eletrônica, inclusive através de certificados que não sejam emitidos pela ICP, observado o disposto no art. 10, §2º da Medida Provisória 2.2002 de 24 de agosto de 2001; ou (b) por meio físico, desde que devidamente assinado pelo Cotista e/ou seu representante legalmente constituído.

8.2. Caso o Cotista não tenha comunicado à Administradora a atualização de seu endereço físico ou eletrônico, Administradora fica exonerada do dever de envio das informações e comunicações previstas no Regulamento, neste Anexo e na Resolução CVM 175/22 ou no Regulamento do Fundo, a partir da primeira correspondência que houver sido devolvida por incorreção no endereço declarado.

8.3. A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias: (i) em sua página na rede mundial de computadores; (ii) na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação.

8.4. A Administradora deve prestar as informações periódicas sobre o Fundo e/ou a Classe, nos termos da regulamentação específica.

8.5. Os documentos ou informações referidos acima estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do Administrador, a saber: (<https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm>)

8.6. As informações periódicas e eventuais do Fundo devem ser divulgadas na página do Fundo, da Administradora ou do Gestor, conforme previsto no Regulamento, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito do público em geral, assim como mantidas disponíveis para os Cotistas.

8.7. A Administradora deve divulgar as seguintes informações periódicas:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento I da Resolução CVM 175/22;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento do trimestre a que se referir, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento J da Resolução CVM 175/22;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício social a que se referirem:
 - a) as demonstrações contábeis auditadas, acompanhadas do relatório do auditor independente; e
 - b) formulário eletrônico cujo conteúdo reflita o Suplemento K;
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia ordinária de cotistas;
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia ordinária de cotistas.

8.8. A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre a Classe:

- (i) edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a assembleia extraordinária de cotistas, no mesmo dia de sua convocação;
- (ii) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da assembleia extraordinária cotistas;
- (iii) fatos relevantes;
- (iv) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pela Classe, nos termos do artigo 40, § 3º, do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175/22 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Suplemento H da Resolução CVM 175/22 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia da Classe;
- (v) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia extraordinária de cotistas; e
- (vi) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante dos Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do artigo 36 da Parte Geral da Resolução CVM 175/22.

8.9. A Administradora deve, ainda, simultaneamente à divulgação referida no item 8.4., acima, enviar as informações referidas no Capítulo VII – Divulgação de Informações da Resolução CVM 175/22 à entidade administradora de mercado organizado em que as cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, por meio de Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

8.10. A Administradora é obrigada a divulgar qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos integrantes da carteira, assim que dele tiver conhecimento, observado que é responsabilidade dos demais prestadores de serviços informar imediatamente à Administradora sobre os fatos relevantes de que venham a ter conhecimento.

8.11. Considera-se relevante qualquer fato que possa influir de modo ponderável no valor das Cotas ou na decisão dos investidores de adquirir, resgatar, alienar ou manter as Cotas.

8.12. Qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo, da Classe ou aos ativos da carteira deve ser: (I) comunicado a todos os Cotistas da Classe afetada; (II) informado às entidades administradoras de mercados organizados onde as Cotas estejam admitidas à negociação, se for o caso; (III) divulgado por meio da página da CVM na rede mundial de computadores; e (IV) mantido nas páginas dos prestadores de serviços essenciais e, ao menos enquanto a distribuição estiver em curso, do distribuidor de Cotas na rede mundial de computadores.

8.13. São exemplos de fatos potencialmente relevantes: (i) alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo, à Classe ou aos Cotistas; (ii) contratação de formador de mercado e o término da prestação desse serviço; (iii) contratação de agência de classificação de risco, caso não estabelecida no regulamento; (iv) mudança na classificação de risco atribuída à classe ou subclasse de cotas; (v) alteração de prestador de serviço essencial; (vi) fusão, incorporação, cisão ou transformação da Classe; (vii) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas; (viii) cancelamento da admissão das Cotas à negociação em mercado organizado; (ix) emissão de Cotas da Classe; (x) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas da Classe; (xi) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis que sejam destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xii) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe; (xiii) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira da Classe; e (xiv) a venda ou locação dos imóveis destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo na rentabilidade da Classe.

9 - Liquidação Antecipada

9.1. A liquidação da Classe ocorrerá por conta do desinvestimento e/ou liquidação da totalidade dos Ativos da carteira da Classe, bem como na hipótese de decurso do Prazo de Duração da Classe, ou caso venha a ser desta forma deliberado pela Assembleia de Cotistas, além da ocorrência das hipóteses abaixo descritas:

- (i) se após 90 (noventa) dias do início de atividades, a Classe mantiver, a qualquer tempo, patrimônio líquido diário inferior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) pelo período de 90 (noventa) dias consecutivos, salvo se incorporada a outra classe de cotas pela Administradora;
- (ii) descredenciamento, destituição, ou renúncia do Administrador, caso, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da renúncia, caso a Assembleia Especial convocada para o fim de substituí-lo não nomeie instituição administradora habilitada para substituir a Administradora ou para a liquidação do Fundo ou sua Classe, ou por qualquer motivo a assembleia convocada para esse fim não seja instalada;
- (iii) ocorrência de patrimônio líquido negativo após a alienação de todos os demais Ativos da carteira da Classe; ou
- (vi) demais hipóteses previstas na legislação e regulamentação em vigor.

9.2. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe será partilhado entre os Cotistas, após a alienação dos Ativos, na proporção de suas Cotas e após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes à Classe, no prazo eventualmente definido na Assembleia de Cotistas.

9.3. A Assembleia Especial deve deliberar no mínimo sobre: I – o plano de liquidação elaborado pelos prestadores de serviços essenciais, em conjunto, de acordo com os procedimentos previstos no Regulamento;

e II – o tratamento a ser conferido aos direitos e obrigações dos Cotistas que não puderam ser contatados quando da convocação da Assembleia de Cotistas.

9.4. Do plano de liquidação deve constar uma estimativa acerca da forma de pagamento dos valores devidos aos cotistas, se for o caso, e de um cronograma de pagamentos.

9.5. O Auditor Independente deve emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações contábeis auditadas e a data da efetiva liquidação, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período.

9.6. Deve constar das notas explicativas às demonstrações contábeis, análise quanto a terem os valores das eventuais amortizações sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

9.7. Caso a Carteira possua proventos a receber, é admitida, a critério do Gestor: I – a transferência dos proventos aos Cotistas, observada a participação de cada Cotista na Classe; ou II – a negociação dos proventos pelo valor de mercado.

9.8. A Administradora deve enviar cópia da ata da Assembleia Especial e do plano de liquidação de que trata o § 2º à CVM, no prazo máximo de 7 (sete) dias úteis contado da realização da Assembleia Especial.

9.9. No âmbito da liquidação da Classe, a Administradora deve: I – suspender novas subscrições de Cotas, salvo se deliberado em contrário pela unanimidade dos Cotistas presentes à Assembleia Especial; II – fornecer informações relevantes sobre a liquidação a todos os Cotistas pertencentes à Classe em liquidação, de maneira simultânea e tão logo tenha ciência das informações, devendo providenciar atualizações conforme as circunstâncias se modificarem; III – verificar se a precificação e a liquidez da carteira de ativos asseguram um tratamento isonômico na distribuição dos resultados da liquidação aos Cotistas, ainda que os resultados não sejam distribuídos em uma única ocasião ou que a cada distribuição de resultados sejam contemplados diferentes Cotistas; e IV – planejar os procedimentos necessários para executar a liquidação da Classe com prazo de duração determinado, dentro de um período adequado à data prevista para o encerramento da Classe.

9.10. No âmbito da liquidação da Classe, e desde que de modo aderente ao plano de liquidação, fica dispensado o cumprimento das regras listadas a seguir: I – vigência diferida de alterações do regulamento em decorrência de deliberação unânime dos cotistas, nos termos do parágrafo único do art. 50 da Resolução

CVM 175/22; e II – limites relacionados à composição e diversificação da carteira de ativos, conforme estabelecidos nas regras específicas para cada categoria de Fundo.

9.11. Após a partilha, acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos da Classe, eximindo a Administradora e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador.

9.12. Nas hipóteses de liquidação da Classe, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas deverão providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que a Classe seja parte, de forma a excluir a Administradora do respectivo processo.

9.13. Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que a Classe é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação prevista no 9.13., acima, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando a Administradora de figurar como parte dos processos.

9.14. O Administrador, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos Ativos, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação da Classe, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

9.15. Após pagamento aos Cotistas do valor total de suas Cotas, por meio de amortização ou resgate, a Administradora deve efetuar o cancelamento do registro de funcionamento da Classe, por meio do encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da ata da Assembleia Especial que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo administrador, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

9.16. Caso não seja possível a liquidação do Fundo com a adoção dos procedimentos previstos nesta seção, acima, a Administradora resgatará as Cotas mediante entrega aos Cotistas dos Ativos, pelo preço em que se encontram contabilizados na carteira da Classe e tendo por parâmetro o valor da Cota.

9.17. A Assembleia Especial deverá deliberar sobre os procedimentos para entrega dos Ativos para fins de pagamento de resgate das Cotas emitidas.

9.18. Na hipótese da Assembleia Especial referida acima não chegar a acordo sobre os procedimentos para entrega dos Ativos a título de resgate das Cotas, referidos ativos serão entregues aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada um sobre o valor total das Cotas emitidas. Após a constituição do condomínio acima

referido, a Administradora estará desobrigada em relação às responsabilidades estabelecidas neste Anexo, ficando autorizado a liquidar a Classe perante as autoridades competentes.

9.19. A Administradora deverá notificar os Cotistas para que elejam um administrador do referido condomínio, na forma do Código Civil Brasileiro.

9.20. O Custodiante continuará prestando serviços de custódia pelo prazo improrrogável de 30 (trinta) dias, contado da notificação referida no item anterior, dentro do qual o administrador do condomínio eleito pelos Cotistas indicará à Administradora e ao Custodiante, hora e local para que seja feita a entrega dos Ativos. Expirado este prazo, a Administradora poderá promover o pagamento em consignação dos Ativos, em conformidade com o disposto no Código Civil Brasileiro.

9.21. Previamente ao resgate de Cotas da Classe mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos, deverá ser realizada a retirada do saldo de Cotas de emissão da Classe na Central Depositária da B3.

9.22. Em qualquer hipótese, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM e pela B3.

10 – Patrimônio Líquido Negativo

10.1. Os seguintes eventos obrigarão a Administradora a verificar se o patrimônio líquido da classe de Cotas está negativo: (i) qualquer pedido de declaração judicial de insolvência de classe de Cotas do Fundo; (ii) chamadas de margem de garantias por operações de derivativos e empréstimos tomadores realizadas em mercado de balcão; (iii) exercícios de opções de compra e de venda caso a Classe figure na ponta vendedora; (iv) inadimplência de obrigações financeiras de devedor e/ou emissor de Ativos detidos pelo Fundo que representem mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido, naquela data de referência; e (v) condenação do Fundo de natureza judicial, arbitral, administrativa e/ou outras similares ao pagamento de mais de 10% (dez por cento) de seu patrimônio líquido.

10.2. Caso verifique, a qualquer tempo, que o Patrimônio Líquido está negativo, a Administradora imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas Cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das Cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à Gestora, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável.

10.3. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, a Administradora deverá (a) elaborar, em conjunto com a Gestora, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM 175/22; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua

elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

10.4. Se, após a adoção das medidas previstas no item “10.3.” acima pela Administradora, os Prestadores de Serviços Essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no item “10.2.” acima será facultativa.

10.5. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo a Administradora divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

10.6. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, a Administradora verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

10.7. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM 175/22: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.8. A Gestora será obrigada a comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da Gestora não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pela Administradora. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

10.9. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, a Administradora deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

10.10. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação

em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

10.11. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, a Administradora deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM 175/22.

11 - Fatores de Risco

AS APLICAÇÕES NO FUNDO NÃO CONTAM COM GARANTIA DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS, DO CUSTODIANTE, DOS DISTRIBUIDORES DAS COTAS E DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO E/OU DO FGC.

O OBJETIVO E A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO NÃO REPRESENTAM, SOB QUALQUER HIPÓTESE, GARANTIA DO FUNDO OU DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS QUANTO À SEGURANÇA, À RENTABILIDADE E À LIQUIDEZ DOS TÍTULOS COMPONENTES DAS CARTEIRAS DE ATIVOS.

Os serviços são prestados ao Fundo em regime de melhores esforços, havendo apenas obrigação de meio, e não existindo nenhum nível garantido de resultado ou desempenho dos investimentos.

Ainda que os Prestadores de Serviços Essenciais adotem métricas de supervisão e gerenciamento de riscos, conforme descritos no item C deste Regulamento, não há garantia contra eventuais perdas patrimoniais às quais a carteira do Fundo possa incorrer.

Cabe ao Cotista o controle e a consolidação de seus investimentos mantidos no Fundo com os demais investimentos de sua carteira própria ou mantidos em outros fundos que não estejam sob administração do Administrador. A Administradora e/ou o Gestor não são responsáveis pela observância de quaisquer outros limites, condições ou restrições que não os expressamente estabelecidos neste Regulamento. As vedações previstas no Fundo se aplicam exclusivamente à carteira do próprio Fundo, e não indiretamente à carteira dos fundos investidos.

OS FATORES DE RISCO E PRINCIPAIS PONTOS DE ATENÇÃO DA CLASSE ENCONTRAM-SE DETALHADOS NO INFORME ANUAL DO FUNDO, NOS TERMOS DO SUPLEMENTO K DA RESOLUÇÃO CVM 175.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TIVIO

CAPITAL

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

São Paulo, 07 de outubro de 2025.

Estudo de Viabilidade

Oferta Pública de Distribuição da 1ª Emissão da Classe Única de Responsabilidade Limitada do Tivio Opportunities IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada.

Objetivo

O presente Estudo de Viabilidade foi elaborado pela **TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 03.384.738/0001-98, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4.300, 7º andar, CEP 04538-132, contratada para prestar os serviços de gestão da carteira de valores mobiliários ao Fundo, habilitada para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) n.º 5.805, de 19 de janeiro de 2000, ou outro que venha a substituí-lo, na qualidade de gestora (“Gestora”), com o objetivo de analisar a viabilidade econômico-financeira referente à oferta pública de distribuição da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única de responsabilidade limitada do **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 63.009.499/0001-18 (“Fundo”).




Para realização deste estudo (“Estudo”), a Gestora utilizou premissas dos dados econômico-financeiros a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário e de capitais, com base nas expectativas de mercado e em dados históricos. Sendo assim, esse Estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do Fundo. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do veículo ora apresentado.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 1ª Emissão:

O regulamento do fundo estabelece a política de investimentos e critérios de exigibilidade na alocação dos ativos da carteira de FIIs



 <p>Política de Investimento: mínimo de 85% alocado em Ativos Alvo</p>	 <p>Ativo Alvo: FIIs listados com liquidez, Padrão de Rendimentos, baixa alavancagem e passivo pulverizado</p>	 <p>Sem conflito de interesses: Por regulamento, não pode ter posição em fundos geridos pela <u>Tivio</u></p>	 <p>Concentração: Nenhuma posição pode superar 12,5% do PL do Fundo</p>
--	--	---	---

Matérias que precisam de quórum qualificado da Cota Sênior¹:
Alteração de Prazo, remuneração e prioridade (subordinação)

Fonte: Tivio Capital, Regulamento e Carta Sênior do FFI Master, v.º slide 56.

As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor seja capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NÃO DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MINIMAL OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Características Gerais da Oferta e Premissas do Estudo de Viabilidade

A oferta pública de distribuição primária de cotas do Fundo tem volume inicial de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), com prazo de até 5 (cinco) anos, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate

das Cotas previstas nos termos deste Regulamento. 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”).

O público alvo da Oferta são investidores em geral.

MATERIAL PUBLICITÁRIO



TIVIO
Opportunities
IPCA **FII**

Fonte: Tivio Capital. Fonte: Regulamento e Documentos da Oferta
¹ Isenção de IR sobre rendimentos para pessoas físicas, conforme a Lei nº 9.250.
QUALQUER RENTABILIDADE PRESTADA NÃO REPRESENTA
E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO
E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA
OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA
OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Veículo

Tivio Opportunities IPCA FII

O que é?

Fundo de Investimento Imobiliário com o objetivo de adquirir cotas de fundos imobiliários consolidados no mercado secundário aproveitando os atuais níveis de descontos dos preços em relação aos valores patrimoniais.

Volume da Oferta (Cota Sênior – 75%)

R\$ 300 milhões

Tipo / Prazo	Tributação ¹	Público Alvo
Fundo Listado com <i>lock up</i>	Isento IRPF (dividendos)	Público Geral
Até 5 anos	Objetivo de Retorno IPCA 9,0% a.a (Podendo chegar até 15,5% a.a em caso de amortização antecipada.)	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Os recursos líquidos provenientes da Oferta serão investidos de acordo com a política de investimento da Classe, e destinados à subscrição ou à aquisição de, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) de seu patrimônio em cotas de emissão da subclasse A, da classe única do **TIVIO OPPORTUNITIES MASTER – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, em constituição (“Fundo Master”), que por sua vez tem por objeto a obtenção de ganhos de capital e de renda, mediante a aplicação de recursos primordialmente em Ativos Alvo (conforme definido no Regulamento do Fundo Master), sendo que a parcela remanescente do patrimônio do Fundo Master poderá ser investido em Outros Ativos (conforme definido no Regulamento do Fundo Master) e em Ativos Financeiros (conforme definido no Regulamento do Fundo Master), conforme estrutura abaixo:

Estrutura do fundo



Fonte: Tivio Capital
As informações contidas neste slide matam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Em relação ao Fundo Master, a cota Sênior é isenta de Imposto de Renda para pessoas físicas, conforme condições regulatórias aplicáveis. A expectativa de rentabilidade para os cotistas varia de IPCA + 9,0% (nove por cento) a.a. até IPCA + 15,5% (quinze vírgula cinco por cento) a.a., de acordo com o prazo e a liquidação dos ativos. Não há cobrança de taxa de gestão para os cotistas da Sênior, sendo a remuneração da gestora atrelada exclusivamente à performance da cota Subordinada, à qual também se aplica a taxa de performance.

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

Por sua vez, o Fundo Master irá fazer a aquisição de cotas de FIIs listados em bolsa e que atualmente, conforme estudos da Gestora, estão negociando em patamares de aproximadamente 16% (dezesesseis por cento) de desconto em relação ao seu valor patrimonial.

O Fundo obterá cotas¹ de FIIs que atualmente negociam com desconto de 16% para a cota patrimonial

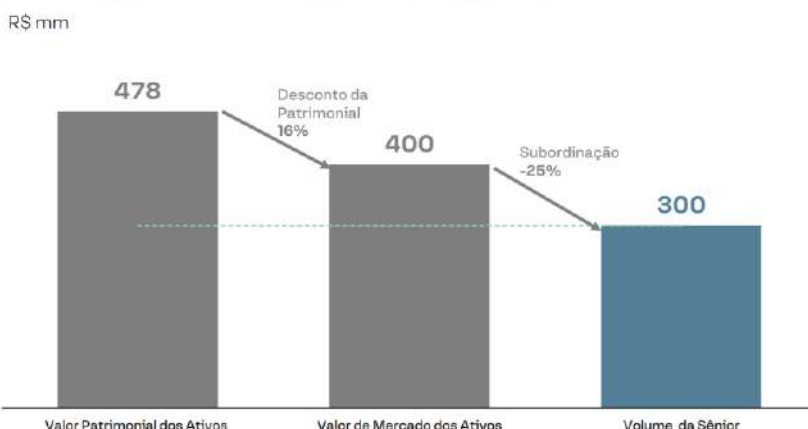
O fundo² possui duas classes: **Sênior e Subordinada.**

A cota sênior tem prioridade no recebimento de rendimentos e amortizações e é protegida por um “colchão” de subordinação - o capital da cota subordinada.

A cota subordinada, equivalente a 25% do Fundo, recebe depois da sênior e absorve a volatilidade e eventuais perdas, por isso carrega maior risco e potencial de retorno.

Esse desenho organiza a cascata de pagamentos e alinha risco/retorno entre perfis diferentes de investidores.

O volume³ da sênior representa 63% do valor patrimonial dos ativos da carteira, gerando um “colchão” potencial de 37% para a cota sênior.



Fonte: Tivio Capital. ¹O fundo buscará adquirir estas posições por meio das cotas sênior do fundo master, vide slide 56. ²Consiste no fundo master, a ser investido pelo fundo feeder. ³Volume da oferta do fundo feeder.

Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Composição da Carteira Inicial do Fundo

A carteira do fundo poderá sofrer alterações, mas para fins de estudo de viabilidade foi considerada uma carteira com ativos majoritariamente do segmento de tijolo sendo a exposição a fundos de recebíveis de apenas 15% (quinze por cento).

A carteira apresenta um LTV médio de 12% (doze por cento) e um desconto médio de 18% (dezoito por cento).

Considerando os valores implícitos dos ativos que compoem o portfólio podemos estimar o valor por metro quadrado dos segmentos conforme abaixo.

Buscaremos montar uma **carteira inicial¹ concentrada em fundos de tijolo** dado que os mesmos apresentam maior desconto em relação ao valor patrimonial

Segmento	% do PL	Yield	P/VP	LTV	Liquidez (ADTV)
Recebíveis	5,0%	14,1%	1,00	10%	12,2
Recebíveis	5,0%	15,1%	0,97	10%	5,7
Recebíveis	5,0%	15,7%	1,02	8%	3,8
Renda Urbana	8,0%	11,1%	1,00	7%	9,1
Renda Urbana	8,0%	12,9%	0,79	15%	2,0
Corporativo	7,5%	13,0%	0,49	5%	1,5
Corporativo	7,5%	14,5%	0,81	28%	0,9
Logístico	5,0%	12,3%	0,58	1%	0,6
Logístico	5,0%	12,9%	0,66	15%	0,4
Logístico	5,0%	10,3%	0,89	11%	4,2
Logístico	5,0%	10,2%	0,72	16%	1,6
Logístico	5,0%	15,7%	0,87	8%	1,1
Shopping	8,0%	10,9%	0,86	16%	14,0
Shopping	8,0%	10,8%	0,78	10%	3,1
Shopping	8,0%	10,6%	0,84	12%	3,1
Total	100%	12,6%	0,82	12%	

Composição da Carteira versus IFIX



A composição da carteira e exemplos citados não são estáticos, podendo variar de acordo com as condições de mercado e decisões de gestão.

Fonte: Tivio Capital. A carteira é meramente indicativa e poderá sofrer alterações na sua composição a qualquer momento. 1. Data base ago-25. A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. NÃO OBTINHA GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGURÁ DESTINAR OS RECURSOS OBTIDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Sobre a ordem de prioridade e o funcionamento da Cota Senior

Os rendimentos da Cota Sênior¹ são impactados se os rendimentos dos FIIs caírem mais de 40%, algo que não aconteceu nem mesmo na pandemia do COVID em 2020

Os rendimentos gerados pagam primeiro a rentabilidade da cota sênior e só o que sobra é distribuído aos cotistas subordinados

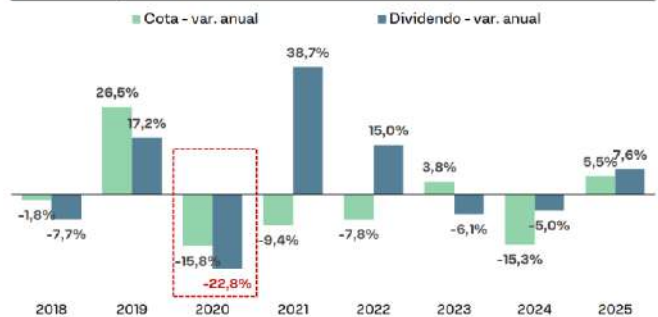
Mesmo em 2020, ano da pandemia e maior impacto em rendimento, o dividendo médio do IFIX caiu 22,8%, quase metade do limite de capacidade do produto.

Rendimento da Cota

R\$ mm de rendimento por ano considerando um fundo de R\$ 400 mm alocados a um yield¹ médio de 12%



IFIX – Variação Anual Histórica de Dividendos e das Cotas²



Fonte: Quantum e Tivio Capital
¹ Cota sênior do Fundo Master, vide slide 55. 2. Gênero elaborado e ajustado pela Gestora com base em informações públicas divulgadas pela B3 e Quantum.

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

A Rentabilidade da Cota Sênior¹ se comportará de forma similar a um investimento em renda fixa, com o fluxo sendo reajustado ao IPCA

Rentabilidade Real e Proteção Inflacionária²

- Devolução do capital corrigido pelo IPCA, promovendo proteção contra a inflação e preservação do poder de compra.
- Dividendos mensais, proporcionando renda recorrente e previsível ao investidor.
- Como a cota é indexada ao IPCA, os dividendos também são corrigidos ao longo do tempo, criando um fluxo de renda crescente e ajustado à inflação

Evolução de rentabilidade da Cota Sênior¹



Fonte: Tivo Capital.

¹ Cota sênior do Fundo Master, vide slide 56.
² Conforme análise dos gestores.

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

Premissas Macro

	Inflação	CDI
2025	5,1%	15,0%
2026	4,4%	12,5%
2027	4,0%	10,5%
2028	3,8%	10,0%
2029	3,8%	10,0%
2030	3,8%	10,0%

Boletim Focus.

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

Prazo do Fundo e amortização antecipada.

O prazo do fundo é de 5 anos, mas o encerramento pode ser antecipado caso os FIIs se valorizem, buscando atingir rentabilidade adicional ao IPCA+9,0%¹.

Até o prazo final de 5 anos, a gestão irá realizar a venda das posições. Considerando a liquidez média dos ativos e o tamanho do fundo, estimamos um prazo de aproximadamente 40 pregões para vender a maioria das posições respeitando um limite de venda que não ultrapasse 20% do ADTV de cada ativo.

A partir do segundo ano, caso exista uma janela favorável, o gestor pode optar por antecipar a amortização do portfólio visando maximizar o retorno. Neste caso, será devido um *fee* adicional para a cota sênior de 1,5% a.a. do saldo devedor.

Cronograma de Liquidação em Dias de Negociação (% da Carteira)



Retorno Cota Sênior em caso de saída antecipada (IPCA + a.a.)²



Fonte: Quantum e Tivio Capital, Regulamento. ¹ A rentabilidade adicional depende da amortização antecipada do fundo, observado que mesmo quando da amortização não há garantia de que a rentabilidade projetada seja efetivada, dado que a expectativa de retorno adicional não deve ser considerada promessa ou garantia de rentabilidade adicional. ² Retorno estimado considerando uma alocação média de 12% de alavancagem yield. ³ Cota Sênior do Fundo Master, vide slide 36. As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar sociedades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar riscos substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor. A EXPECTATIVA DE RETORNO PROJETADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE EXENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL DE DIVULGAÇÃO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

Sobre a Indústria de Fundos imobiliários

A indústria de Fundos de Investimento Imobiliário (FIIs) no Brasil apresenta trajetória de forte expansão e amadurecimento ao longo das últimas décadas. Desde o início da regulamentação em 1993 (mil novecentos e noventa e três), o setor evoluiu significativamente, contando atualmente com mais de 1.131 (mil cento e trinta e um) fundos operacionais registrados, um ativo total superior a R\$ 424 (quatrocentos e vinte e quatro) bilhões e patrimônio líquido que ultrapassa R\$ 365 (trezentos e sessenta e cinco) bilhões. Esse crescimento acelerado, especialmente a partir de 2010 (dois mil e dez), reflete o aumento da demanda por produtos estruturados e a diversificação das estratégias de investimento imobiliário disponíveis no mercado nacional.

Além do aumento no número de fundos, a indústria de FIIs passou por uma sofisticação, incorporando instrumentos financeiros mais complexos e estratégias de alavancagem. O segmento tornou-se referência para investidores que buscam exposição ao mercado imobiliário com maior liquidez, transparência e potencial de retorno ajustado ao risco, consolidando-se como alternativa relevante frente a outros ativos tradicionais.

A Indústria de FIIs possui +30 anos e +R\$ 365 bilhões em PL

A INDÚSTRIA DE FIIs (R\$ bi)

FII
BRL
365 bi
Data de início
1993

Mercado de FIIs:

- Os fundos imobiliários são fundos de investimentos que reúnem a aplicação de diversos investidores com o objetivo de investir em empreendimentos imobiliários, de acordo com a política estabelecida em cada fundo.
- A indústria de FIIs experimentou um grande crescimento nos últimos anos totalizando atualmente mais de 1.131 fundos e aproximadamente R\$ 365 bi.
- Além do aumento da quantidade de FIIs, os fundos ganharam maior complexidade com alavancagens e instrumentos financeiros que demandam uma análise mais criteriosa, na visão da Gestora.

Evolução do Mercado:

- Nos últimos anos, sobretudo desde 2010, a indústria demonstra expansão acelerada.

Data de início de funcionamento dos FIIs listados vigentes

Estoque de Fundos:

Fundos Operacionais Registrados

+1.131

Ativo Total

+424bi

Patrimônio Líquido

+365bi

FIIs Registrados em 2024

184

Fonte: CVM Base Jun/25, Dou.br (gov.br/investidor/pt-br/investir/tipos-de-investimentos/fundos-de-investimentos-imobiliarios-fii) e Tivio Capital.

O nível de desconto dos FIIs atual é similar aos da recessão em 2015 e 2016, com spreads de dividend yield em relação à NTN-B

O *dividend yield* do IFIX possui correlação positiva com o juro real. Com o atual cenário de stress, os *yields* atingiram patamares recordes¹, se igualando aos níveis da recessão de 2015 e 2016.

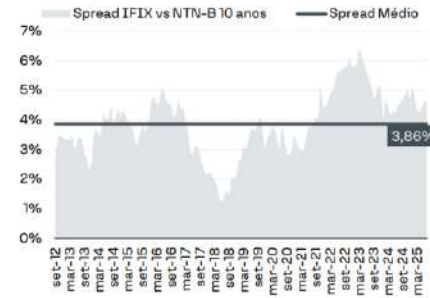
Além do momento do juro, o próprio spread entre a NTN-B e o *dividend yield* médio do IFIX encontra-se acima da média¹ na série analisada.

Esse movimento levou o preço médio das cotas do IFIX para um dos menores patamares históricos em termos nominais¹.

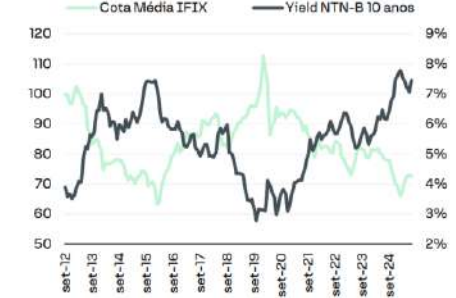
Yield Anualizado (IFIX e NTN-B)



Spread (IFIX e NTN-B)



Preço Médio das Cotas do IFIX e Yield NTN-B 10 anos

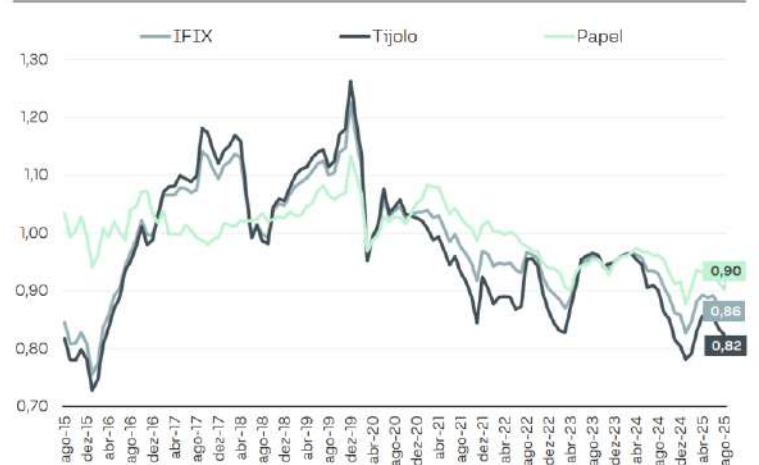


IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários. Fonte: Quantum e Bloomberg jul-25. 1 Na série analisada de set-12 até jul-25. As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

O descolamento atual dos valores patrimoniais para os valores de mercado ultrapassaram 20%

O preço dos ativos no mercado secundário se encontram descontados em comparação com o valor patrimonial, visto que os fundamentos para o segmento imobiliário permanecem.

Valor de Mercado / Valor Patrimonial



IFIX: Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários. Fonte: Economatica. As Análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação a desempenhos do mercado financeiro, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

Processo de Investimento e Monitoramento

A construção da carteira de fundos imobiliários (FIIs) do Fundo segue um processo de seleção, fundamentado em critérios mínimos de investimento como liquidez, administração, alavancagem e transparência. Os FIIs são avaliados e ranqueados por segmento, considerando a qualidade dos ativos, a gestão dos fundos e a governança corporativa. Esse processo permite identificar as melhores oportunidades do mercado, alinhando a composição da carteira à estratégia macroeconômica vigente e ao posicionamento ideal para o momento econômico.

A gestão do portfólio é ativa e envolve monitoramento diário dos ativos selecionados. Inicialmente, são realizadas análises “top down”, que consideram fatores macroeconômicos, setores relevantes e projeções de mercado. Em seguida, a abordagem “bottom up” inclui modelagem financeira detalhada, visitas aos ativos e reuniões com gestores dos fundos, garantindo uma avaliação abrangente e criteriosa. A alocação dos recursos é feita de forma balanceada entre diferentes segmentos, visando diversificação e redução da volatilidade do portfólio.

Por fim, o monitoramento contínuo da carteira assegura que as premissas utilizadas na seleção dos FIIs sejam revisadas periodicamente, permitindo ajustes estratégicos conforme as condições de mercado evoluem. Essa metodologia garante transparência, diligência e rigor na gestão dos investimentos, com o objetivo de maximizar os retornos e mitigar riscos para os cotistas do fundo.



O portfólio possui gestão ativa e a carteira é monitorada periodicamente



Sobre a Gestora:

A Gestora é uma gestora independente, especializada em investimentos alternativos, com mais de R\$ 27 (vinte e sete) bilhões em ativos sob gestão e atuação destacada no segmento imobiliário. Sua vertical imobiliária administra aproximadamente R\$ 4 (quatro) bilhões em fundos imobiliários listados, abrangendo diferentes segmentos como renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito. O time de gestão é composto por 10 (dez) profissionais.



Nossa gestora de recursos é focada em **investimentos alternativos¹**, tendo mais de **R\$25 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.

*O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO.

Fonte: Tivio Capital. *25,473 bilhões de reais em ago/2025 (Anbima). ¹Investimentos que não fazem parte das classes tradicionais como ações e títulos públicos, e que incluem ativos menos líquidos e com estratégias diferentes.



Nossa **Vertical Imobiliária** possui **~R\$ 4 bilhões*** em fundos imobiliários listados.

Fundos Imobiliários que buscam focar em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

*O HISTÓRICO DA GESTORA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: Tivio Capital. *3,601 bilhões de reais em ago/2025 (Anbima).



A Tivio Capital lançou seu primeiro fundo imobiliário listado em 2011



*O HISTÓRICO DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Fonte: Tivio Capital.
*3.601 bilhões de reais em ago/2025 (Anbrima)

A equipe de gestão possui histórico e experiência no setor

<p>+24 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate</p> <p>Adriano Mantesso REAL ESTATE</p> <p>Head de alguns dos maiores FIIs do Brasil¹. Experiências anteriores incluem posições como Head Latam na Ivanhoé Cambridge, Partner do BTG e Diretor Executivo da Brazilian Capital.</p> <p>CDPQ, BTG Pactual, University of Pittsburgh</p>	<p>+17 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate</p> <p>Erica Souza GESTÃO TIJOLOS</p> <p>Atuou como Managing Director na Vinci Partners, onde participou e liderou por 13 anos na estruturação de Fundos de Investimentos Imobiliários (FIIs). Previamente trabalhou na Concremat Engenharia e Lloyds Bank.</p> <p>Vinci Partners, CONCREMAT, LLOYDS</p>	<p>+15 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate</p> <p>Marcelo Guerra GESTÃO ESTRUTURADOS</p> <p>Foi Head de Logística na Tellus. Previamente, trabalhou por 8 anos com Private Equity no setor de Energia & Infra, e atuou em Project Finance no Banco Votorantim e Santander.</p> <p>London Business School, Banco BV, Actis, Santander, Tellus</p>	<p>+14 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate</p> <p>André Saruê REAL ESTATE</p> <p>Atuou por 8 anos na CSHG e, posteriormente, Patria Investimentos, sendo responsável pela gestão do HGFF1 e carteira líquida dos FIIs detidos. Anteriormente, trabalhou na Citibank DTVM.</p> <p>Patria, Citibank, Credit Suisse</p>	<p>+14 anos de experiência em operations e Property Management</p> <p>Mariane Ferreira ASSET MANAGEMENT IMOBILIÁRIO</p> <p>Experiência em gestoras do mercado imobiliário, tendo sido sócia cofundadora da Fator Real Estate, e atuado previamente nas áreas de operations e property management do JP Morgan, Gávea Investimentos e BTG Pactual.</p> <p>BTG Pactual, Fator, JP Morgan, Gávea</p>	<p>+4 anos de experiência em Fundos Imobiliários e Crédito Imobiliário</p> <p>Fernando Slusar IMOBILIÁRIO</p> <p>Experiência com Análise e Estruturação de Fundos Imobiliários e Crédito Imobiliário. Atuou na área de pesquisa e análise de FIIs e Empresas do setor, assim como estruturação e monitoramento de CRIs.</p> <p>Canuma Capital, FGV EAESP</p>
--	--	---	---	---	--

Fonte: BTG e Tivio Capital. ¹ FII BBRC11, atualmente (jul-25) é o 2º maior FII do segmento de escritórios do IBOV. *O HISTÓRICO DOS MEMBROS DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELAS AO LONGO DO TEMPO, NÃO REPRESENTAM E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO, OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

A equipe de gestão possui histórico e experiência no setor

 <p>+15 anos de experiência em mercado de capitais e Research em Real Estate</p> <p>Enrico Trotta DISTRIBUIÇÃO, RESEARCH E RI</p> <p>+ de 15 anos em Mercado de Capitais, participando em IPOs e follow-ons durante os 12 anos de Equity Research no Itaú BBA, onde cobriu os setores Imobiliário e Tecnologia.</p> <p>Anteriormente, trabalhou com venture capital e consultoria.</p> <p>Itaú Vectis Integration</p>	 <p>+ 10 anos atuando no mercado da construção civil.</p> <p>Paulo Fleck OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO</p> <p>Atuando na execução e gestão de projetos de infraestrutura, hospitalar, centro de pesquisa, retrofit comercial, habitacional e industrial, para empresas multinacionais como FEMSA, BAT, UHG, Instituto Butantã, AMBEV e Allianz Seguros.</p> <p>Engemson Mackenzie</p>	 <p>+ 7 anos de experiência atuando na área de FP&A, Varejo e Atacado</p> <p>Nikolas Stankevičius, CGA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO</p> <p>Atuou no Banco Votorantim e Tivio Capital, passando por áreas de Varejo e Atacado.</p> <p>Atualmente no time de controladoria dos Fundos Imobiliários Tijolo. Formando em Engenharia Elétrica pela POLI-USP e possui certificações ANBIMA CGA e CGE.</p> <p>BV USP</p>	 <p>+ 12 anos atuando no mercado imobiliária pela Brookfield Properties</p> <p>Vitor Engemann OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO</p> <p>Experiência comprovada em gestão de projetos, obras e negociação. Participando do desenvolvimento e acompanhamento de obras como 17007 Nações, Manhattan West, L'Oreal, O Parque, Passeio Paulista e Arqueipo, e de aquisições de edifícios corporativos, parques logísticos, e multifamily.</p> <p>Brookfield Properties Mauá</p>	 <p>+ 7 anos de experiência em Fundos de Investimentos Imobiliários</p> <p>Paula Savino, CGA OPERAÇÕES IMOBILIÁRIO</p> <p>Experiência com Research e Análise de Fundos de Investimentos Imobiliários.</p> <p>Atuou na área de gestão e operações da Fator Real Estate, realizando o controle e reporting de fundos de desenvolvimento imobiliário e análise e monitoramento da carteira de FIIs.</p> <p>Fator Gafisa USP</p>
--	--	---	--	---

Fonte: Tivio Capital. *O HISTÓRICO DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE DESEMPENHO FUTURO. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Conclusão e Q&A

Por que investir no Tivio Opportunities IPCA FII*?

ISENÇÃO DE IR ¹	A cota sênior** é isenta de imposto de renda para pessoas físicas.
AUSÊNCIA DE TAXA DE GESTÃO	Não há cobrança de taxa de gestão, sendo a remuneração da gestora atrelada apenas à performance da Cota Subordinada.
VOLATILIDADE REDUZIDA	A cota sênior** se assemelha à um investimento em renda fixa , sendo que a volatilidade das cotas de FIIs será absorvida pelas cotas subordinadas ² .
RENTABILIDADE ADICIONAL	A perspectiva de rentabilidade de IPCA + 9,0% a.a (líquido) poderá ser acrescida para IPCA + 15,5% a.a caso o fundo seja liquidado antes do prazo ³ .
MOMENTO OPORTUNO PARA INVESTIR	A conjuntura econômica atual apresenta uma das janelas de investimento mais interessantes dos últimos anos em Fundos Imobiliários listados (FIIs) na visão da Gestora.

¹Isenção de IR sobre rendimentos para pessoas físicas, conforme a Lei nº 9.250.
²A rentabilidade absorvida na volatilidade está limitada à queda de até 25%. ³A rentabilidade é acrescida para IPCA+15,5% caso o fundo seja liquidado no Ano 1 assumindo yield de saída de 9,0%.
⁴A informação apresentada reflete a opinião da gestora Tivio Capital e não constitui recomendação de investimento.

Fonte: Tivio Capital. ** Cota Sênior do Fundo Master. As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvido pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui listadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Como o Tivio Opportunities IPCA FII se compara a NTN-B e LCI?

Produto	FII Opportunities IPCA	NTN-B	LCI
Isenção de IR sobre o Rendimento (PF) ¹	✓	✗	✓
Distribuição de Rendimentos mensal	✓	✗	✗
Sem marcação a mercado (volatilidade da cota)	✓	✗	✓
Gestão Ativa	✓	✗	✗

O FII Opportunities IPCA oferece **renda mensal isenta de IR (PF)¹** e **gestão ativa** para capturar assimetrias. Estrutura **sem marcação a mercado diária**, favorecendo previsibilidade do fluxo.

Na NTN-B, cupons e ganhos **são tributados** e há **marcação a mercado**. Isso eleva a **volatilidade** e tende a **reduzir o retorno líquido** no curto/médio prazo.

Já a LCI, **geralmente não distribui rendimentos mensais**. O ganho fica **concentrado no vencimento** e **não há possibilidade de aumentos de ganhos com gestão ativa**.

Fonte: Tivio Capital. ¹Isenção de IR sobre rendimentos para pessoas físicas, conforme a Lei nº 9.855.

As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

Perguntas e Respostas (Q&A)

1. O que acontece se, ao final do 5º ano, ainda houver posições não vendidas?

A estratégia de saída prevê a venda de todas as posições em até 5 anos, sem possibilidade de postergação do fundo. Estimamos um prazo de aproximadamente 40 pregões para vender a maioria das posições.

2. O fundo pode fazer novas ofertas ou reciclar o portfólio com recursos das vendas?

O fundo é fechado e não prevê captações recorrentes. A reciclagem é tática e limitada ao período de investimento e às regras de risco/limites.

3. É possível vender a posição antes do término do fundo?

Não há resgates antecipados. O prazo-alvo é de até 5 anos, observada a possibilidade de amortização das Cotas a qualquer momento pelo Gestor, nos termos previstos no Regulamento.

4. Como funcionam as taxas do Fundo, incluindo a taxa de gestão e administração?

As taxas do Fundo¹ serão encargos da cota subordinada², não onerando os cotistas da Sênior¹.

5. A distribuição de rendimentos é mensal?

Sim. O fundo realiza distribuições mensais de rendimentos, refletindo os fluxos recebidos da carteira.

6. Como é gerada a liquidez para a amortização do fundo?

Por vendas parciais ou integrais dos ativos que compõem a carteira e são vendidos em bolsa.

7. O fundo investirá em outros fundos da Tivio?

Não. Para evitar potenciais conflitos de interesse, a aquisição de fundos geridos pela Tivio não é permitida por regulamento.

8. Há limites de concentração por ativo/gestor/segmento?

Sim. A carteira segue limites regulatórios e internos de risco, com metas de diversificação por ativo, emissor/gestor e segmento – de acordo com a estratégia. A exposição é monitorada continuamente.

Fonte: Tivio Capital. ¹Fundo Master, vide slide 56. ²Fundo Feeder, vide slide 56.

As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor.

O Tivio Opportunities IPCA FII é um fundo listado com Lock-Up, por quê?



Transparência e governança de fundo listado.

Sendo listado, há divulgação contínua e auditoria - o investidor acompanha a execução, enquanto o *lock-up* preserva a estratégia do fundo e busca reduzir a volatilidade da cota.



Busca proteger a execução e o preço (sem vendas forçadas).

Lock-up busca reduzir risco de resgate e corrida por liquidez, permitindo desmontar posições com estratégia. Para o cotista, isso significa desinvestimento planejado, com menor risco de destruição de valor na etapa final.



Horizonte alinhado à natureza dos ativos (até 5 anos)

Projetos e teses de valor levam tempo para maturar. O prazo definido dá permite o gestor capturar o ciclo completo, com a flexibilidade de saída antecipada, caso seja benéfico.



Opcionalidade de Amortização antecipada pró-retorno (a partir do 1º ano)

Se surgir uma janela favorável, o gestor pode antecipar a amortização visando maximizar o retorno. O *fee* adicional só incide se houver antecipação - desenhada para alinhar o incentivo à captura de janelas que melhorem o resultado líquido do cotista, nos termos do regulamento.

*ADTV: Average Daily Trading Volume. Retorno estimado considerando uma alocação média de 32% de dividend yield. Fonte: Tivio Capital. As informações apresentadas referem a opinião da gestora Tivio Capital e não constituem recomendação de investimento. As informações contidas neste slide tratam-se de tese de investimento desenvolvida pelo Gestor com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor, nem de que o Gestor será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora.

Fluxo de Caixa Projetado do Fundo Feeder

R\$ mm	D0	ano 1	ano 2	ano 3	ano 4	ano 5
Senior						
Oferta	300.000					
Distribuição	-	27.645	28.806	29.927	31.064	32.236
Terminal Value	-	-	-	-	-	356.910
<u>Div. Yield Anualizado (%a.a.)</u>		<u>9,2%</u>	<u>9,6%</u>	<u>10,0%</u>	<u>10,4%</u>	<u>10,7%</u>
<u>Cota Senior (R\$ / cota)</u>	<u>100,0</u>	<u>104,1</u>	<u>107,8</u>	<u>111,4</u>	<u>115,1</u>	<u>118,8</u>

EXPECTATIVA RENTABILIDADE, PROJETADA CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NESTE ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELA GESTORA, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCO AOS COTISTAS. AS INFORMAÇÕES AQUI.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Designed by

 Assinado por: ADRIANO MANTESSO/2859989992
 CPF: 0859592462
 Data/Firma (de Analise): 01/10/2023 16:38:18 BRT
 © ICP-Brasil. Ou: ValidarCertificacao
 C. BR
 Entes: AC CertSign-RFB-DE
 340810270C7A03...

Designed by

 Assinado por: ERICA CARVALHO MOURA DE SOUZA/12269327
 CPF: 12269327
 Data/Firma (de Analise): 01/10/2023 15:49:41 BRT
 © ICP-Brasil. Ou: ValidarCertificacao
 C. BR
 Entes: AC SAREWES-RFB-DE
 8E314F8C8981AC...

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Certificate Of Completion

Envelope Id: 9B5F8340-0E5B-4C64-8BD0-4B4E9D194844

Status: Completed

Subject: Complete com o Docusign: Viabilidade - FII Tivio Opp (Feeder) - Prospecto 07.10.2025.docx

Source Envelope:

Document Pages: 14

Signatures: 2

Envelope Originator:

Certificate Pages: 5

Initials: 0

Lucas Sonagere

AutoNav: Enabled

Av. Brigadeiro Faria Lima, 4300, Edifício

Envelopeld Stamping: Enabled

F.L.Corporate, Sala 07, Itaim Bibi

Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia

São Paulo, SP 04.538-132

lucas.sonagere@tivio.com

IP Address: 189.44.44.35

Record Tracking

Status: Original

Holder: Lucas Sonagere

Location: DocuSign

10/7/2025 4:40:47 PM

lucas.sonagere@tivio.com

Signer Events

Adriano Mantesso

adriano.mantesso@tivio.com

Tivio Capital

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate


Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC Certisign RFB G5

Subject: CN=ADRIANO MANTESSO:26956895862

Signature

DocuSigned by:

 343B7D278C78403...

Signature Adoption: Drawn on Device

Using IP Address: 189.44.44.35

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.6

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

http://icp-brasil.certisign.com.br/repositorio/dpc/AC_Certisign_RFB/DPC_AC_Certisign_RFB.pdf

Timestamp

Sent: 10/7/2025 4:44:27 PM

Viewed: 10/7/2025 4:58:04 PM

Signed: 10/7/2025 4:58:47 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/7/2025 4:58:04 PM

ID: bb1eb244-c998-4987-99eb-2c34dab90964

Erica Souza

erica.souza@tivio.com

Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate

Signature Provider Details:

Signature Type: ICP-Brasil

Issuer: AC SAFEWEB RFB v5

Subject: CN=ERICA CARVALHO MOREIRA DE SOUZA:12395933767

Signed by:

 60314FBD93674AC...

Signature Adoption: Pre-selected Style

Using IP Address: 200.212.148.82

Certificate policy:

[1]Certificate Policy:

Policy Identifier=2.16.76.1.2.3.48

[1,1]Policy Qualifier Info:

Policy Qualifier Id=CPS

Qualifier:

<http://repositorio.acsafeweb.com.br/ac-safeweb/dpc-acsafeweb.pdf>

Sent: 10/7/2025 4:44:28 PM

Viewed: 10/7/2025 4:48:50 PM

Signed: 10/7/2025 4:49:46 PM

Electronic Record and Signature Disclosure:

Accepted: 10/7/2025 4:48:50 PM

ID: 7306a73d-e656-420b-b800-6983fb0c52e9

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Fernando Slusar fernando.slusar@tivio.com Security Level: Email, Account Authentication (None) Electronic Record and Signature Disclosure: Accepted: 9/14/2025 2:26:36 PM ID: b3ff5455-5a1c-422a-a80b-5450420eb6b3	COPIED	Sent: 10/7/2025 4:44:28 PM Viewed: 10/7/2025 4:44:57 PM
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	10/7/2025 4:44:28 PM
Certified Delivered	Security Checked	10/7/2025 4:48:50 PM
Signing Complete	Security Checked	10/7/2025 4:49:46 PM
Completed	Security Checked	10/7/2025 4:58:49 PM
Payment Events	Status	Timestamps
Electronic Record and Signature Disclosure		

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Tivio Capital (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Tivio Capital:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: sylvia.behring@tivio.com

To advise Tivio Capital of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at sylvia.behring@tivio.com and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Tivio Capital

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to sylvia.behring@tivio.com and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Tivio Capital

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to sylvia.behring@tivio.com and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Tivio Capital as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Tivio Capital during the course of your relationship with Tivio Capital.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



TIVIO

CAPITAL

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual - FII

Nome do Fundo/Classe:	TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FII RESPONSABILIDADE LIMITADA	CNPJ do Fundo/Classe:	63.009.499/0001-18
Data de Funcionamento:	19/11/2025	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BR0PSOCTF006	Quantidade de cotas emitidas:	3.000.000,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Sim	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Sim
Classificação autorregulação:	Classificação: Papel Subclassificação: Fundos Gestão: Ativa Segmento de Atuação: Outros	Prazo de Duração:	19/11/2030
Data do Prazo de Duração:	19/11/2030	Encerramento do exercício social:	Dezembro
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA e CETIP
Nome do Administrador:	BEM - DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	CNPJ do Administrador:	00.066.670/0001-00
Endereço:	Núcleo Cidade de Deus, S/N, Prédio Prata - 4º Andar, VI Yara, Osasco - SP - CEP 06029-900, N/A, - Vila Yara- Osasco- SP- 06029900	Telefones:	11 3684-4522
Site:	www.bradescobemdtvm.com.br	E-mail:	bemdtvm@bradesco.com.br
Competência:	09/2025		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: TIVIO CAPITAL DTVM S.A.	03.384.738/0001-98	Av. das Nações Unidas, 14171, Torre A, 11º andar, Vila Gertrudes, São Paulo - SP - CEP 04794-000	(11) 5171-5359
1.2	Custodiante: BANCO BRADESCO S/A	60.746.948/0001-12	Núcleo Adm. Cidade de Deus, S/N, Vila Yara, Osasco - SP - CEP 06029- 900	(11) 3684-4522
1.3	Auditor Independente: n/a	0./-	n/a	n/a
1.4	Formador de Mercado:	./-		
1.5	Distribuidor de cotas:	./-		
1.6	Consultor Especializado:	./-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	./-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período Não possui informação apresentada.			
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: Não possui informação apresentada.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo n/a			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo n/a			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira n/a			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: Ver anexo no final do documento. Anexos			

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
Não possui informação apresentada.				
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
n/a				
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.				
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
Não possui informação apresentada.				
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
Não possui informação apresentada.				
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
Cidade de Deus, sn, Prédio Amarelo - 1º andar, Vila Yara, Osasco - SP, CEP 06029-900 www.bradescobemdtvm.com.br				
10.2	Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.			
n/a				
10.3	Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.			
(i) Tem qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano; (ii) Não previsto no regulamento; (iii) Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo administrador antes do início da Assembleia Geral. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação das mesmas.				
10.3	Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
As Assembleias Gerais serão convocadas por correio eletrônico ou correspondência endereçada a cada Quotista pelo Administrador, e disponibilizada na página do Administrador na rede mundial de computadores, contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados ou ainda diretamente por Quotistas que detenham no mínimo 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas ou pelo representante dos Quotistas, observado os termos da Instrução CVM no 472/08.				
11.	Remuneração do Administrador			
11.1	Política de remuneração definida em regulamento:			
Não há.				
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
NaN		NaN	NaN	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
Não possui informação apresentada.				
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	LUIS CLAUDIO DE FREITAS COELHO PEREIRA	Idade:	53	
Profissão:	Bancário	CPF:	147.503.068-19	
E-mail:	luisclaudio.pereira@bradesco.com.br	Formação acadêmica:	Ciências Contábeis	
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00	
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	26/06/2024	
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos				
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram	
Banco Bradesco	Atual	Diretor responsável pela administração dos Fundos	Instituição Financeira	
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos				
Evento	Descrição			
Qualquer condenação criminal				

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas				
13.	Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.				
	Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF
	Até 5% das cotas				
	Acima de 5% até 10%				
	Acima de 10% até 15%				
	Acima de 15% até 20%				
	Acima de 20% até 30%				
	Acima de 30% até 40%				
	Acima de 40% até 50%				
	Acima de 50%				
14.	Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008				
	Não possui informação apresentada.				
15.	Política de divulgação de informações				
15.1	Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.				
	A Administradora deve prestar aos titulares das cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou as suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão quanto à permanência no Fundo. A divulgação será feita por correio eletrônico, correspondência registrada, em Jornal de alta circulação no território nacional ou jornal utilizado para veicular as informações relativas ao Fundo, bem como na página do administrador na rede mundial de computadores (www.vam.com.br), em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos cotistas em sua sede, devendo todos os documentos e informações correspondentes ser remetidos à CVM e aos mercados nos quais ocorra a negociação das cotas do Fundo, na mesma data de sua divulgação.				
15.2	Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de balcão organizado (CETIP) e/ou demais mercados organizados que vierem a ser implementados, em que as cotas do FUNDO estiverem habilitadas à negociação.				
15.3	Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.				
	Não possui informação apresentada.				
15.4	Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.				
	Não possui informação apresentada.				
16.	Regras e prazos para chamada de capital do fundo:				
	Não possui informação apresentada.				

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

TIVIO CAPITAL

PROSPECTO DEFINITIVO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE
COTAS DA CLASSE ÚNICA DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO

TIVIO OPPORTUNITIES IPCA
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
GESTORA

TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.