

## LÂMINA DA OFERTA DE FUNDOS FECHADOS

Conteúdo da lâmina de oferta de fundos fechados, exceto FIDC, conforme artigo 23 da Resolução nº 160, de 13 de julho de 2022.

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DA CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, SOB O RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO**

Esta ficha de informações essenciais deve ser lida como uma introdução ao prospecto da oferta. A decisão de investimento deve levar em consideração as informações constantes do prospecto, principalmente a seção relativa a fatores de risco.

### ALERTAS

|                                                                 |                                     |                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Risco de                                                        | <input checked="" type="checkbox"/> | perda do principal                                                                                                           | O investimento nas Cotas da Oferta envolve a exposição a determinados riscos. Os potenciais investidores podem perder parte substancial ou todo o seu investimento. Para mais informações, veja a Seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                       |
|                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | falta de liquidez                                                                                                            | A Oferta não é adequada aos Investidores que necessitem de liquidez considerável com relação às Cotas da Oferta. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto.                                                                                                                                                                                            |
|                                                                 | <input type="checkbox"/>            | responsabilidade ilimitada                                                                                                   | A responsabilidade dos Cotistas será limitada ao valor das Cotas por eles subscritas.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                 | <input checked="" type="checkbox"/> | produto complexo                                                                                                             | A Oferta não é adequada aos Investidores que (i) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Emissão, na Oferta e/ou nas Cotas; e que (ii) necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Para mais informações, veja seção “Fatores de Risco” do Prospecto. |
| Aviso para ofertas distribuídas por rito de registro automático |                                     | A CVM não realizou análise prévia do conteúdo do prospecto, nem dos documentos da Oferta. Há restrições à revenda das cotas. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta  |                                                                                                                                                                        | Mais Informações  |
|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| A. Valor mobiliário                | Cotas da 1ª emissão da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada. | Capa do Prospecto |
| a.1) Quantidade ofertada           | Inicialmente, 3.000.000,00 (três milhões) de Cotas.                                                                                                                    | Capa do Prospecto |
| a.2) Preço unitário                | R\$ 100,00 (cem reais) por cota, considerando o custo unitário de distribuição da Oferta.                                                                              | Capa do Prospecto |
| a.3) Montante Ofertado (= a.1*a.2) | Inicialmente, R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais).                                                                                                         | Capa do Prospecto |
| a.4) Lote suplementar              | Não.                                                                                                                                                                   | N/A               |
| a.5) Lote adicional                | Não.                                                                                                                                                                   | N/A               |

| 1. Elementos Essenciais da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                     | Mais Informações  |
|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Qual mercado de negociação?       | Mercado de bolsa da <b>B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO (“B3”)</b> .                                                                                                                                                                 | Capa do Prospecto |
| Código de negociação              | TVOI11.                                                                                                                                                                                                                             | Capa do Prospecto |
| B. Outras informações             |                                                                                                                                                                                                                                     |                   |
| Emissor                           | <b>CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA</b><br>Classe de Cotas: Única.                                                    | Capa do Prospecto |
| Administradora                    | <b>BEM – DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.</b><br>CNPJ: 00.066.670/0001-00<br>Página Eletrônica: <a href="https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm">https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/index.shtm</a> | Capa do Prospecto |
| Gestor                            | <b>TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b><br>CNPJ: 03.384.738/0001-98<br>Página Eletrônica: <a href="https://tivio.com/">https://tivio.com/</a>                                                      | Capa do Prospecto |

| 2. Propósito da Oferta                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Qual será a destinação dos recursos da oferta? | Observada a política de investimento do Fundo, os recursos captados na Oferta serão destinados <b>DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA</b> , à subscrição ou à aquisição de cotas da subclasse A da classe única do FII Master, em processo de constituição, observado o disposto no Prospecto. | Seção 3.1 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Mais Informações      |
|--------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Informações sobre a 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 foi fundada em 1999 como BV asset e nomeada como Tivio Capital em 2023. A Tivio Capital tem como foco a gestão de recursos e o desenvolvimento de produtos diferenciados, tais como: crédito privado, direitos creditórios, infraestrutura e imobiliários. A Tivio Capital recebeu a classificação “AMP-1” (Muito Forte), atribuída às práticas de administração de recursos de terceiros, pela S&P Global Ratings. | Seção 16 do Prospecto |
| Informações sobre a administradora   | A <b>BEM DTVM</b> é uma empresa da Organização Bradesco responsável pela administração fiduciária de fundos de investimento, com foco nos mais variados segmentos de investidores, tais como private bank, family offices e clientes institucionais, em conformidade com a regulamentação aplicável aos fundos de investimento. Utiliza estrutura com profissionais qualificados e infraestrutura tecnológica, segurança e controle das                                                                                                                                                                                                               | Seção 16 do Prospecto |

| 3. Detalhes Relevantes sobre o Fundo |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Mais Informações |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
|                                      | 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 de soluções em toda a cadeia dessa atividade. |                  |

| Sumário dos Principais Riscos do Fundo                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Probabilidade                                                                                                 | Impacto Financeiro                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1. Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:</b> O mercado de capitais brasileiro é influenciado pelas condições econômicas e de mercado de outros países. A reação dos investidores aos acontecimentos externos podem causar efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, inclusive a Cota. | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>2. Riscos relacionados à rentabilidade da Classe:</b> O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, dependendo da valorização imobiliária e do resultado da administração dos bens e direitos que compõem o patrimônio da Classe, direta ou indiretamente.                                                                         | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>3. Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta:</b> Não há garantia que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.                            | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>4. Risco de crédito:</b> Consiste no risco de os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos Ativos-Alvo e os emissores ou devedores de títulos que eventualmente integrem a carteira da Classe não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe.                                           | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |
| <b>5. Risco de crédito do Ativo Alvo:</b> O Ativo Alvo da Classe, e consequentemente 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.                                                                                                    | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Média<br><input type="checkbox"/> Menor | <input checked="" type="checkbox"/> Maior<br><input type="checkbox"/> Médio<br><input type="checkbox"/> Menor |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário |                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Mais Informações     |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento  |                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                      |
| Principais características                         | <p>As Cotas correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, terão forma nominativa e escritural. Não é permitido o resgate das Cotas do Fundo.</p> <p>Os cotistas gozarão dos mesmos direitos políticos e econômico financeiros. Cada Cota corresponderá a 1 voto nas AGC.</p> | Seção 2 do Prospecto |

| 4. Principais Informações sobre o Valor Mobiliário |                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Informações sobre a cota do Fundo de Investimento  |                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Prazo de duração do fundo                          | 05 (cinco) anos.                                                                                                                                                                                                                        | Seção 16 do Prospecto  |
| Restrições à livre negociação                      | A cotas poderão ser negociadas, a exclusivo critério e escolha da Gestora, 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. | Seção 7.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Mais Informações       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                        |
| Quem pode participar da oferta? (preenchimento cumulativo)                                        | <input type="checkbox"/> Investidores Profissionais.<br><input type="checkbox"/> Investidores Qualificados.<br><input checked="" type="checkbox"/> Público em geral.                                                                                                                   | Seção 2.3 do Prospecto |
| Informação sobre a existência e forma de exercício do direito de prioridade                       | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                   | N/A                    |
| Qual o valor mínimo para investimento?                                                            | 10 (dez) Cotas, equivalente a R\$ 1.000,00 (mil reais).                                                                                                                                                                                                                                | Seção 8.9 do Prospecto |
| Como participar da oferta?                                                                        | Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores deverão formalizar o Documento de Aceitação, indicando a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), bem como a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada. | Seção 8.5 do Prospecto |
| Como será feito o rateio?                                                                         | <u>Oferta Não Institucional</u> : de forma proporcional.<br><u>Oferta Institucional</u> : de forma discricionária, pelo Coordenador Líder, de comum acordo com a Gestora e a Administradora.                                                                                           | Seção 8.2 do Prospecto |
| Como poderei saber o resultado do rateio?                                                         | Mediante comunicação das Instituições Participantes da Oferta aos investidores nos endereços e formas de comunicação indicados no Documento de Aceitação.                                                                                                                              | Seção 8.2 do Prospecto |
| O ofertante pode desistir da oferta?                                                              | Sim, se não for atingido Montante Mínimo ou na ocorrência de alterações posteriores, substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias inerentes à Oferta.                                                                                                                               | Seção 8.1 do Prospecto |
| Quais são os tributos incidentes sobre a oferta ou sobre a rentabilidade ou remuneração esperada? | IOF/Títulos, IOF/Câmbio, Imposto de Renda, CSLL e PIS e COFINS, nas hipóteses e nos termos descritos no Prospecto.                                                                                                                                                                     | Seção 16 do Prospecto  |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                        |
| Indicação de local para obtenção do Prospecto              | <p><b>Administradora:</b> <a href="https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/general-information.shtm">https://bemdtvm.bradesco/html/bemdtvm/general-information.shtm</a> (neste <i>website</i>, clicar na opção informações aos cotistas, selecionar o fundo desejado, clicar em documentos e selecionar a opção desejada);</p> <p><b>Coordenador Líder:</b> <a href="https://bradescobbi.com.br/public-offers/">https://bradescobbi.com.br/public-offers/</a> (neste <i>website</i>, clicar em “Tipo de Oferta”, depois clicar em “Fundos” e então selecionar a oferta e selecionar a opção desejada);</p> <p><b>Gestora:</b> <a href="https://tivio.com/">https://tivio.com/</a> (neste <i>website</i>, acessar “Fundos”, clicar em “Pesquisar”, buscar por “Tivio Opportunities IPCA – Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);</p> <p><b>CVM:</b> <a href="https://www.gov.br/cvm/pt-br">https://www.gov.br/cvm/pt-br</a> (neste <i>website</i> 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</p> <p><b>B3:</b> <a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a> (neste <i>website</i> 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).</p> <p><b>Participantes Especiais:</b> 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 (<a href="http://www.b3.com.br">www.b3.com.br</a>).</p> | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quem são os coordenadores da oferta?                       | <b>BRADESCO BBI S.A.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Seção 2.1 do Prospecto |
| Outras instituições participantes da distribuição          | N/A.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | N/A                    |
| Procedimento de colocação                                  | Melhores esforços.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Seção 8.4 do Prospecto |
| Qual o período de reservas?                                | 14 de outubro de 2025 a 11 de novembro de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da fixação de preços?                          | A fixação do preço foi realizada no Ato de Aprovação da Oferta de 02 de outubro de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Seção 6.4 do Prospecto |
| Qual a data de divulgação do resultado do rateio?          | 17 de novembro de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Seção 5.1 do Prospecto |
| Qual a data da liquidação da oferta?                       | 19 de novembro de 2025.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Seção 5.1 do Prospecto |

| 5. Informações sobre o Investimento e Calendário da Oferta |                                                                                                                                                                    | Mais Informações       |
|------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Participação na Oferta                                     |                                                                                                                                                                    |                        |
| Quando receberei a confirmação da compra?                  | Até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação.                                                                                               | Seção 5.1 do Prospecto |
| Quando poderei negociar?                                   | Período de <i>Lock-Up</i> para negociação das Cotas de 5 anos, equivalente ao prazo de duração do Fundo, observada a possibilidade de antecipação para negociação. | Seção 7.1 do Prospecto |

