

AVISO AO MERCADO

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

TIVIO OPPORTUNITIES IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ 63.009.499/0001-18

CÓDIGO ISIN DA CLASSE Nº BR0PSOCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO NA B3: TVOI11

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

No montante de, inicialmente,

R\$ 300.000.000,00*

(trezentos milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

*observado que o Montante Inicial da Oferta poderá ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Prospecto Preliminar), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Prospecto Preliminar).

Nos termos do disposto no artigo 57 da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), e das demais disposições legais aplicáveis, a **CLASSE ÚNICA DE COTAS DE RESPONSABILIDADE LIMITADA** do **TIVIO OPPORTUNITIES IPCA – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 63.009.499/0001-18 ("Classe" e "Fundo", respectivamente), a **BEM - DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira 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 CNPJ sob o nº 00.066.670/0001-00, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 3.067, de 06 de setembro de 1994, na qualidade de administradora da Classe ("Administradora") e 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, nº 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 ("Gestora" e, em conjunto com a Classe e a Administradora, os "Ofertantes"), em conjunto com o **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 04543-011, inscrita no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta ("Coordenador Líder"), comunicam que, em 24 de julho de 2025, foi protocolado perante a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("ANBIMA"), observado o procedimento simplificado 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 CVM e a ANBIMA ("Convênio CVM-ANBIMA"), realizada nos termos da Resolução CVM 160 e da Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Oferta"), o pedido de registro da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 3.000.000 (três milhões) de cotas, todas nominativas e escriturais ("Cotas"), em série única, da 1ª (primeira) emissão da Classe ("Emissão"), todas com preço de emissão de R\$ 100,00 (cem reais).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro simplificado por meio do Convênio CVM-ANBIMA, perante a CVM, nos termos da Resolução CVM 160.

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Aviso ao Mercado, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no “Prospecto Preliminar da 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” (“**Prospecto Preliminar**” ou “**Prospecto**”, sendo que a definição de Prospecto engloba todos os seus anexos e documentos a eles incorporados por referência).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

Segue, abaixo, um cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

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 deste Aviso ao Mercado e da Lâmina Disponibilização do Prospecto Preliminar	07/10/2025
3	Início das apresentações a potenciais Investidores	08/10/2025
4	Obtenção do Registro da Oferta na CVM Divulgação do Anúncio de Início e da Lâmina Disponibilização do 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 da realização do Procedimento de Alocação	14/11/2025
8	Data de liquidação da Oferta	19/11/2025
9	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	06/04/2026

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para 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, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Cotas, veja o item “Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” da seção “Restrições a Direitos de Investidores no Contexto da Oferta”.

⁽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.

DIVULGAÇÃO DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA

Este Aviso ao Mercado, o Prospecto Preliminar e a Lâmina foram, assim como o Prospecto Definitivo, o Anúncio de Início e os demais anúncios e comunicados da Oferta serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160, nos *websites* indicados abaixo:

- **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 “Tivo 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).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Aviso ao Mercado e no Prospecto Preliminar.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA SERÁ LIMITADA AO VALOR DAS COTAS DA CLASSE POR ELE SUBSCRITAS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO DO FUNDO, DO ANEXO I DA CLASSE E DA RESOLUÇÃO CVM 175.

AS COTAS NÃO CONTAÇÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DA CLASSE, NEM SOBRE AS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

CONSIDERANDO QUE A OFERTA FOI SUBMETIDA AO RITO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DE DISTRIBUIÇÃO, OS DOCUMENTOS RELATIVOS ÀS COTAS E À OFERTA NÃO FORAM NEM SERÃO OBJETO DE REVISÃO PRÉVIA PELA CVM, INCLUINDO, SEM LIMITAÇÃO, TODOS OS DOCUMENTOS DA OFERTA E ESTE AVISO AO MERCADO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO PROSPECTO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, AS COTAS, A OFERTA E O PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NO PROSPECTO PRELIMINAR.

A data deste Aviso ao Mercado é de 07 de outubro de 2025.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

