

ANÚNCIO DE INÍCIO

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

TIVIO OPPORTUNITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 63.420.458/0001-10

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DO FUNDO Nº BRTIOMCTF007

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS A NA B3: TVOI11

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DO FUNDO Nº BRTIOMCTF015

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NA B3: TIOM15

Tipo ANBIMA: FII Papel – Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Fundos

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/346 em 10 de novembro de 2025*

*concedido por meio do Rito de Registro Automático de distribuição, nos termos da
Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022 (“Resolução CVM 160”).

Nos termos do disposto no §3º do artigo 59 da Resolução CVM 160, a classe única de responsabilidade limitada do TIVIO OPPORTUNITIES MASTER FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 63.420.458/0001-10 (“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 do Fundo (“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, 4.300, 7º andar, 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, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 12.794, de 21 de janeiro de 2013, na qualidade de gestora do Fundo (“Gestora”) e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, os “Ofertantes”, em conjunto com a 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, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.000.000 (quatro milhões) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 3.000.000 (três milhões) cotas da Subclasse A (“Subclasse A” e “Cotas A”); e (ii) 1.000.000 (um milhão) cotas da Subclasse B (“Cotas B” e “Subclasse B”, e, quando referidas em conjunto com as Cotas A e Subclasse A, as “Cotas” e “Subclasses”) todas nominativas e escriturais, da 1ª (primeira) emissão da Subclasse A e da Subclasse B da classe única do Fundo (“Emissão”, “Oferta A” e “Oferta B” e quando referidos em conjunto, a “Oferta”, respectivamente), com preço unitário de emissão de R\$100,00 (cem reais) (“Preço de Emissão”), perfazendo o montante de, inicialmente,

R\$ 400.000.000,00*

(quatrocentos milhões de reais)

(“Montante Inicial da Oferta”)

*observado que: (i) R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) é o montante inicial da Oferta A (“Montante Inicial da Oferta A”); e (ii) R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) é o montante inicial da Oferta B (“Montante Inicial da Oferta B”) e quando referido em conjunto com o Montante Inicial da Oferta A, o “Montante Inicial da Oferta”, podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Instrumento de Constituição do Fundo).

Os termos iniciados em letra maiúscula e utilizados neste Anúncio de Início, que não estejam aqui definidos, têm o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, conforme versão vigente aprovada por meio do “Instrumento Particular de Constituição do Tivio Opportunities Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, celebrado em 28 de outubro de 2025 (“Ato de Aprovação da Oferta”) ou no “Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Tivio Opportunities Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, celebrado em 30 de outubro de 2025 (“IPA”), o qual aprovou a versão vigente do Regulamento.

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ⁽¹⁾
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	10/11/2025

Divulgação deste Anúncio de Início

2	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento	17/11/2025
3	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento das Cotas	26/11/2025
4	Data de realização do Procedimento de Alocação das Cotas	01/12/2025
5	Data da Liquidação da Oferta	04/12/2025
6	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	09/05/2026

⁽¹⁾ As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. 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 Anúncio de Início.

⁽²⁾ 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 DESTE ANÚNCIO DE INÍCIO E DOS DEMAIS COMUNICADOS DA OFERTA

Este Anúncio de Início foi, e os demais documentos serão divulgados nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, da CVM, da Gestora e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos websites indicados abaixo:

- Administradora**

<https://bemdtvm.bradescobbi.com.br/public-offers/> (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 seleciona a oferta e a opção desejada);

- Gestora**

<https://tivio.com/fundos-tivio/tivio-opportunities-ipca-fii/> (neste website, acessar “Fundos”, clicar em “Pesquisar”, buscar por “*Tivio Opportunities Master 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 Master 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 Master Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada*” e, então, localizar a opção desejada).

INFORMAÇÕES ADICIONAIS

Maiores informações sobre a distribuição da Oferta, podem ser obtidas junto ao Coordenador Líder ou a CVM, nos endereços indicados neste Anúncio de Início.

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

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota terá suas Cotas bloqueadas para negociação e somente passarão a ser livremente negociadas na B3, a exclusivo critério e escolha do Gestor, após o decurso de prazo de 60 meses, contados da primeira integralização desta Emissão, observado, ainda, que as Cotas somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre Investidores Profissionais, em razão do público-alvo das Subclasses.

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.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, BEM COMO SOBRE AS COTAS DISTRIBUÍDAS.

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

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DO REGULAMENTO E DE SEU ANEXO DESCRITIVO.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE A CLASSE, O FUNDO, AS COTAS E A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO FUNDO, À ADMINISTRADORA, GESTORA, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM.

FOI DISPENSADA DIVULGAÇÃO DE UM PROSPECTO PARA A REALIZAÇÃO DESTA OFERTA.

COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

