

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 II MALLS IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 67.903.696/0001-37

CÓDIGO ISIN DAS COTAS A DA CLASSE Nº BRTVMLCTF006

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS A NA B3: TVML11

CÓDIGO ISIN DAS COTAS B DA CLASSE Nº BRTVMLCTF014

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS B NA B3: TVML15

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda – Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Shoppings

Registro da Oferta nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2026/395, em 20 de outubro de 2026*

*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 DO TIVIO OPPORTUNITIES II MALLS IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, classe única de cotas de responsabilidade limitada do **TIVIO OPPORTUNITIES II MALLS IPCA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 67.903.696/0001-37 (“Classe” e “Fundo”, respectivamente), o **BANCO DAYCOVAL S.A.**, instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 1.793, Bela Vista, CEP 01311-200, inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria de “administrador fiduciário”, nos termos do Ato Declaratório nº 17.552, de 05 de dezembro de 2019, 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 Brigadeiro Faria Lima, nº 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, na qualidade de gestora da carteira de ativos da Classe (“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, na data deste anúncio de início (“Anúncio de Início”), o início da oferta pública primária de distribuição de até 5.800.000 (cinco milhões e oitocentas mil) cotas, observado que tal quantidade total corresponde a: (i) 4.640.000 (quatro milhões, seiscentas e quarenta mil) cotas da Subclasse A (“Subclasse A” e “Cotas A”); e (ii) 1.160.000 (um milhão, cento e sessenta mil) 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 (“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 até

R\$ 580.000.000,00*

(quinhentos e oitenta milhões de reais)

(“Montante Total da Oferta”)

*observado que: (i) R\$ 464.000.000,00 (quatrocentos e sessenta e quatro milhões de reais) é o montante total da Oferta A (“Montante Total da Oferta A”); e (ii) R\$ 116.000.000,00 (cento e dezesseis milhões de reais) é o montante total da Oferta B (“Montante Total da Oferta B” e, quando referido em conjunto com o Montante Total da Oferta A, o “Montante Total da Oferta”), podendo o Montante Total da Oferta ser diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta), desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido no Ato de Aprovação da Oferta).

As Cotas serão objeto de oferta pública primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual foi submetida a rito de registro automático perante a CVM, nos termos do artigo 26, inciso VI, alínea “a” da Resolução CVM 160, e distribuídas pelo Coordenador Líder.

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 Primeira Alteração do Regulamento do D98 Fundo de Investimento Imobiliário Responsabilidade Limitada”, celebrado em 20 de outubro de 2026 (“Ato de Aprovação da Oferta”).

CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

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

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista ^{(1) (2)}
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM Divulgação deste Anúncio de Início	20/10/2026
2	Início do período para as liquidações no âmbito da Oferta	21/10/2026

⁽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, do Coordenador Líder, da CVM e da B3, nos *websites* indicados abaixo:

- **Administradora:** <https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios> (neste *website*, clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo, selecionar “Tivio Opportunities II Malls IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar em “Detalhes” e, então, clicar na 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://www.tivio.com/documentos-de-fundos/imobiliario/> (neste *website*, buscar por “Imobiliário”, buscar por “Tivio Opportunities II Malls 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 “2026”, em seguida clicar em “Quotas de Fundo Imobiliário”, buscar por “Tivio Opportunities II Malls IPCA Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada); e
- **B3:** www.b3.com.br (neste *website*, 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 II Malls IPCA 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 CONTAÇÃO 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 APÓS O DECURSO DE PRAZO DE 5 (CINCO) ANOS, CONTADOS DA PRIMEIRA INTEGRALIZAÇÃO DE COTAS A DESTA EMISSÃO, PRORROGÁVEL POR UM PERÍODO DE 1 (UM) ANO, EM CASO DE PRORROGAÇÃO DO PRAZO DA SUBCLASSE A, OBSERVADO, AINDA, QUE AS COTAS SOMENTE PODERÃO SER NEGOCIADAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ENTRE INVESTIDORES PROFISSIONAIS E INVESTIDORES QUALIFICADOS, 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.

A data deste Anúncio de Início é de 20 de outubro de 2026.



COORDENADOR LÍDER



GESTORA



ADMINISTRADORA



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

