

TIVIO Malls Opportunities II



VALOR DA OFERTA¹ **R\$ 464.000.000,00**

Gestora



Coordenador Líder



Tipo ANBIMA: Tijolo Renda - Gestão Ativa **Segmento ANBIMA:** Shoppings



Nota: [1] A oferta permite lote adicional de 25%

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Disclaimer

Este material publicitário (“Material Publicitário”) é uma apresentação de informações gerais sobre a oferta pública de distribuição, em regime de melhores esforços, da 1ª emissão de cotas da CLASSE ÚNICA DO DE RESPONSABILIDADE LIMITADA DO TIVIO MALLS OPPORTUNITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, classe única de cotas de responsabilidade limitada do TIVIO MALLS OPPORTUNITIES II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO RESPONSABILIDADE LIMITADA, fundo de investimento imobiliário inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 67.903.762/0001-79 (“Fundo”), administrado pelo BANCO DAYCOVAL S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 62.232.889/0001-90 (“Administradora”) e gerido pela TIVIO CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 03.384.738/0001-98 (“Gestora” e, em conjunto com o Fundo e a Administradora, “Ofertantes”) e realizada sob o rito de registro automático, observado o convênio CVM-ANBIMA, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”, “Oferta” e “Cotas”, respectivamente), e foi preparado pelo BANCO BRADESCO BBI S.A., inscrito no CNPJ sob o nº 06.271.464/0073-93, na qualidade de coordenador líder (“Coordenador Líder”), em conjunto com o Fundo e a Classe, com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte para as apresentações realizadas no âmbito da Oferta, e não implica, por parte do Coordenador Líder, em qualquer declaração ou garantia com relação às expectativas de rendimentos futuros e/ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e da Classe, da Oferta ou das Cotas.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e termos indicativos, sujeitos a alterações, não tendo intenção de ser completo nem de constituir prospecto, anúncio, oferta, compromisso, convite ou solicitação de subscrição, nem deve ser tratado como recomendação de investimento nas Cotas. Neste sentido, este Material Publicitário é fornecido apenas em caráter individual, para fins de informação, não abrangendo todos os termos e condições que possam ser exigidos pelo Coordenador Líder e suas afiliadas caso se decida formalizar a operação.

Este Material Publicitário não deve ser considerado como assessoria de investimento, legal, tributária ou de qualquer outra natureza, não constituindo base para decisão de investimento embasada e não levando em consideração os objetivos de investimento específicos, situação financeira ou necessidades particulares de qualquer destinatário. Sua finalidade não pode ser utilizada por ninguém com o propósito de violar regulamentos, normas contábeis e/ou quaisquer leis aplicáveis.

Este Material Publicitário foi preparado pelo Coordenador Líder com base, em parte, em determinadas premissas e informações obtidas do Fundo e da Gestora. Certas informações sobre tendências econômicas e performance do setor são baseadas em ou derivam de informações disponibilizadas por consultores independentes, pela Gestora e outras fontes do setor. As informações aqui contidas estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário, os quais serão avisados posteriormente sobre eventuais alterações.

O Coordenador Líder, a Gestora e seus respectivos representantes não se responsabilizam por quaisquer perdas, danos ou prejuízos resultantes de decisão de investimento tomada com base nas informações aqui contidas, nem pelas opiniões e serviços prestados por terceiros contratados pelo Investidor. A decisão de subscrição e integralização das Cotas é de exclusiva responsabilidade do Investidor, devendo este considerar sua situação financeira, objetivos de investimento, nível de sofisticação e perfil de risco. Recomenda-se que os potenciais Investidores contratem assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras, na extensão que julgarem necessária, e realizem a leitura cuidadosa do Prospecto e do Regulamento do Fundo.

Qualquer decisão de investimento deve basear-se exclusivamente nas informações constantes do Prospecto e dos demais Documentos da Oferta, cuja leitura integral não é substituída por este material.

O investimento em Cotas não é adequado aos Investidores que: (i) necessitem de liquidez considerável com relação aos títulos adquiridos, uma vez que a negociação de Cotas no mercado secundário brasileiro é restrita; (ii) não tenham profundo conhecimento dos riscos envolvidos na Oferta e/ou nas Cotas ou que não tenham acesso à consultoria especializada, em especial regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos e financeiras; e/ou (iii) não estejam dispostos a correr risco de crédito de empresas do setor de atuação do Fundo.

Disclaimer

O investimento nas Cotas envolve uma série de riscos que devem ser observados pelo potencial Investidor. Esses riscos envolvem fatores de liquidez, crédito, mercado, regulamentação específica, entre outros, que se relacionam tanto ao Fundo, bem como as próprias Cotas objeto da Oferta. Para completa compreensão dos riscos envolvidos no investimento nas Cotas, os potenciais Investidores devem ler o “Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Tivio Malls Opportunities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Preliminar”) ou no “Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única de Cotas de Responsabilidade Limitada do Tivio Malls Opportunities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” (“Prospecto Definitivo”, sendo o Prospecto Preliminar e o Prospecto Definitivo referidos, individual e indistintamente, como “Prospecto” ou, em conjunto e indistintamente, como “Prospectos”), especialmente a seção de fatores de risco, antes de decidir investir nas Cotas. O Prospecto poderá ser obtido junto/poderão ser obtidos junto (a) à Administradora do Fundo; (b) à Gestora do Fundo; (c) ao Coordenador Líder e demais instituições participantes da Oferta; (d) à CVM; e (e) à B3. Qualquer decisão de investimento por tais investidores deverá basear-se única e exclusivamente nas informações contidas nos Documentos da Oferta.

Informações detalhadas sobre o Fundo e a Classe podem ser encontradas no regulamento do Fundo, que se encontra disponível para consulta no site da CVM: <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 Malls Opportunities II 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.

A decisão de investimento demanda complexa e minuciosa avaliação da estrutura do Fundo e dos riscos inerentes ao investimento, incluindo riscos de liquidez e outros associados a esse tipo de ativo. Recomenda-se que os potenciais Investidores avaliem tais aspectos juntamente com sua consultoria financeira e jurídica, na extensão que julgarem necessária.

Os termos em letras maiúsculas que não se encontrem especificamente definidos neste material serão aqueles adotados nos Documentos da Oferta.

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS. OS POTENCIAIS INVESTIDORES SÃO ADVERTIDOS A EXAMINAR COM TODA A CAUTELA E DILIGÊNCIA AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NOS DOCUMENTOS DA OFERTA, REALIZANDO ANÁLISE DE CRÉDITO INDEPENDENTE CASO DESEJEM INVESTIR NAS COTAS. ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SE CONFUNDE COM OS DOCUMENTOS DA OFERTA.

A LEITURA DESTA MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA E INTEGRAL DOS DOCUMENTOS DA OFERTA, QUE OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE ANTES DE TOMAR SUA DECISÃO DE INVESTIMENTO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO RELATIVA AOS FATORES DE RISCO E O REGULAMENTO.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTO.

A RENTABILIDADE ALVO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA COMO PROMESSA OU GARANTIA DE RENTABILIDADE.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, EM GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU EM JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO E A CLASSE OU DAS COTAS DISTRIBUÍDAS.

A INFORMAÇÃO AQUI INSERIDA NÃO PODE SER MENCIONADA, CITADA OU DE QUALQUER OUTRA FORMA DIVULGADA POR VOCÊ. A DIVULGAÇÃO DOS TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA ESTÁ SUJEITA AOS LIMITES E RESTRIÇÕES ESTABELECIDOS NA RESOLUÇÃO CVM 160.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Disclaimer

ALÉM DAS CARACTERÍSTICAS DOS ATIVOS OBJETO DE INVESTIMENTO PELO FII MASTER DESCRITAS AO LONGO DESTE MATERIAL, DEVIDO ÀS CLÁUSULAS DE CONFIDENCIALIDADE PREVISTAS NOS DOCUMENTOS VINCULANTES, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS IMÓVEIS ALVO, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS AOS COTISTAS OPORTUNAMENTE, POR MEIO DE FATO RELEVANTE A SER DIVULGADO PELA ADMINISTRADORA, QUANDO DA CONCLUSÃO DE CADA AQUISIÇÃO, CONFORME APLICÁVEL.

NÃO OBSTANTE O EXPOSTO NESTE MATERIAL, NÃO EXISTE, NO ÂMBITO DA NEGOCIAÇÃO DA AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, QUALQUER DOCUMENTO VINCULANTE FIRMADO PELO FII MASTER E NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORIUNDOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE. DESSA FORMA, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELO FII MASTER SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO PELO FII MASTER SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FII MASTER.

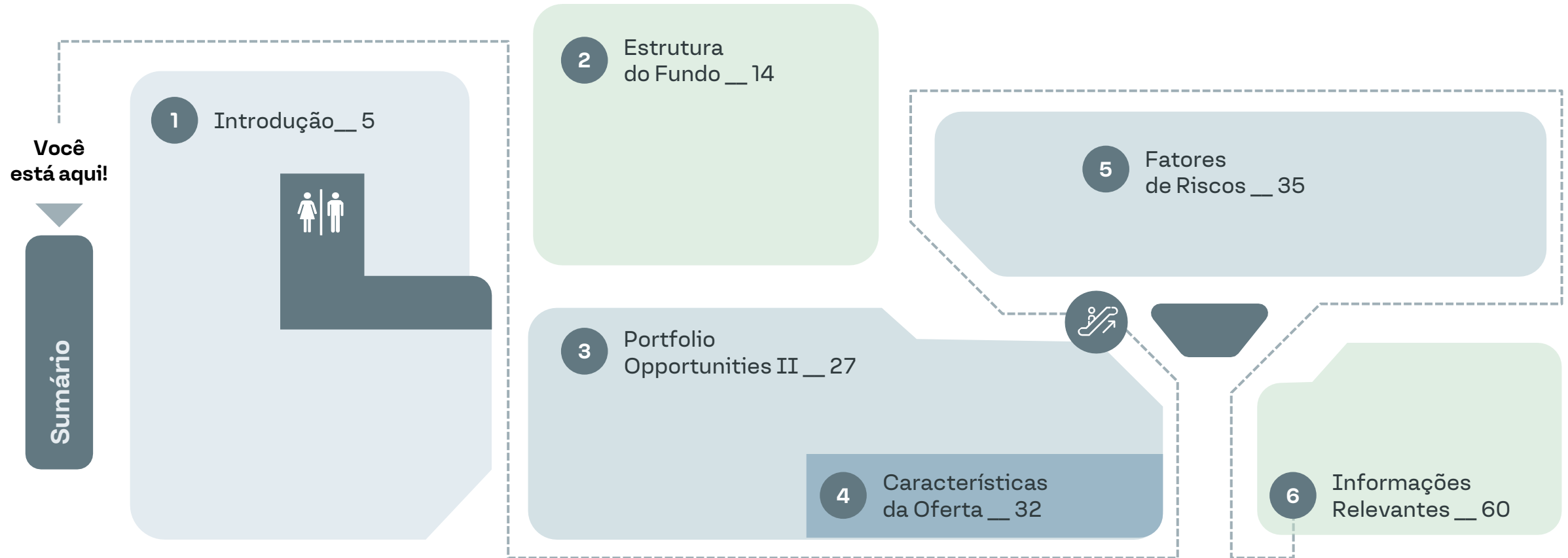
IMPORTANTE ESCLARECER QUE, CASO O FII MASTER VENHA A CELEBRAR DOCUMENTOS DEFINITIVOS VISANDO A AQUISIÇÃO DE UM OU MAIS ATIVOS DURANTE O PRAZO DE DISTRIBUIÇÃO, SERÁ DIVULGADO FATO RELEVANTE ACERCA DE TAL(IS) AQUISIÇÃO(ÕES) E A OFERTA DO FII MASTER MANTERÁ O SEU CURSO NORMAL, SENDO CERTO QUE TAL FATO PODERÁ CONFIGURAR MODIFICAÇÃO DA OFERTA DO FII MASTER, PODENDO DAR DIREITO DE RETRATAÇÃO AOS INVESTIDORES QUE TENHAM CELEBRADO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO NO ÂMBITO DA OFERTA DO FII MASTER.

CONCOMITANTEMENTE OU POSTERIORMENTE À OFERTA DO FII MASTER, A GESTORA, ESTÁ CONDUZINDO OU CONDUZIRÁ, CONFORME APLICÁVEL, POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS IMÓVEIS ALVO, A QUAL PODERÁ NÃO SER CONCLUÍDA DE FORMA SATISFATÓRIA ÀS PARTES, OU AINDA IDENTIFICAR POTENCIAIS PASSIVOS NÃO DESCRITOS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA DO FII MASTER QUE INVIABILIZEM A AQUISIÇÃO DE REFERIDOS IMÓVEIS ALVO, DE FORMA QUE PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA NESTA SEÇÃO, DEVENDO SER OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FII MASTER.

AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATA DE CONDIÇÕES E ORDEM INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.

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.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

**TIVIO Malls
Opportunities II**



TIVIO
CAPITAL

1. Introdução



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

TIVIO Malls Opportunities II



Fundo de Investimento
Imobiliário com participação
em portfolio de Shopping
Centers

QUALQUER RENTABILIDADE 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.

Fonte: Tivio Capital. Fonte: Regulamento e Documentos da Oferta

Nota: (1) Conforme a Lei nº 8.668/93, que instituiu a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs a seus cotistas pessoas físicas; (2) A oferta permite adicional de 25%.

VALOR DA OFERTA² **R\$ 464.000.000,00**

Objetivo de Retorno

IPCA+9,75% a.a.
[sem taxas]

Tributação¹

Isento IRPF
[dividendos e principal]

Público Alvo

Público Geral

Investimento mínimo por investidor

R\$1.000,00

Prazo

5 anos (+1)

Tipo

Fundo fechado



**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Destaques do **TIVIO Malls Opportunities II**



FUNDO ADQUIRE¹ PARTICIPAÇÕES DIRETAS EM SHOPPINGS MADUROS⁵

Portfólio composto por
9 shoppings maduros com
diversificação geográfica
e que apresentam **menos de
5% de vacância**.



ESTRUTURA DESENHADA BUSCANDO PROTEGER O RETORNO E O PRINCIPAL DA COTA SÊNIOR¹

20% de subordinação inicial
que pode ser aumentada
em mais 10% em caso de
necessidade², **totalizando
uma proteção equivalente
a 30% do Fundo**.



RETORNO DE **IPCA + 9,75% a.a.**

Com isenção de
imposto³ e líquido de
todas as taxas do Fundo⁴.

Distribuição mensal

Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Consiste no fundo master, a ser investido pelo fundo feeder, conforme slide 7; (2) Referente à parcela de 10% da aquisição devida ao final do quinto ano, a qual deixará de ser devida caso o Índice de Subordinação fique abaixo de 10%; (3) Conforme a Lei nº 8.668/93, que instituiu a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs a seus cotistas pessoas físicas, conforme a Lei nº 9.250; (4) Cotistas Seniores são isentos de todas as taxas do fundo (estruturação, coordenação, distribuição, administração e gestão) que serão arcadas pelo cotista subordinado; (5) Nota geral para a apresentação – Na visão da gestora shoppings maduros consistem em shopping centers com mais de 20 anos de atividade e estabilidade operacional. Nota Geral: As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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.

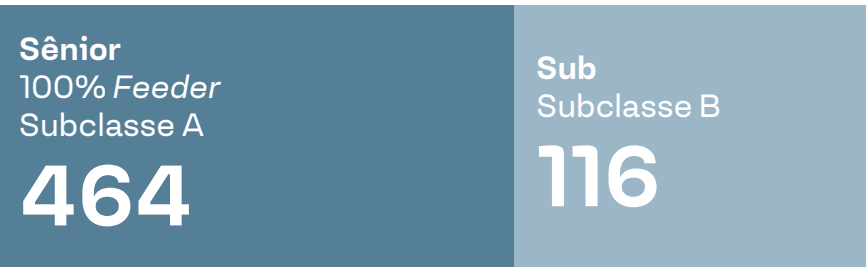
QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

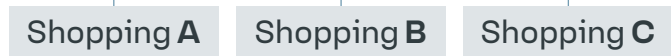
Investidores

**Feeder = 464 MM**

Cota única
Investidores em Geral
464MM

MASTER = 580 MM

SHOPPINGS

**SÊNIOR** (Subclasse A)

A cota sênior poderá receber, a título de remuneração, dividendo mensal de **9,75% a.a.** acrescido pelo IPCA. O **Feeder** é encerrado através da amortização da Subclasse A do FII Master.

A amortização do principal dos ativos investidos pelo **FII Master** será primeiramente direcionada para a amortização da Subclasse A.

SUBORDINADA (Subclasse B)

O **FII Master** possui índice de subordinação inicial de 20%.

A **Subclasse B** do **FII Master** apenas receberá recursos a título de remuneração após o pagamento da remuneração da Subclasse A, custos da oferta serem pagos, despesas do fundo serem pagas e composição da reserva de 6 meses de remuneração da Subclasse A.

Fonte: Tivio Capital.

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. 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.

O Fundo irá adquirir a participação de até 9 shoppings¹

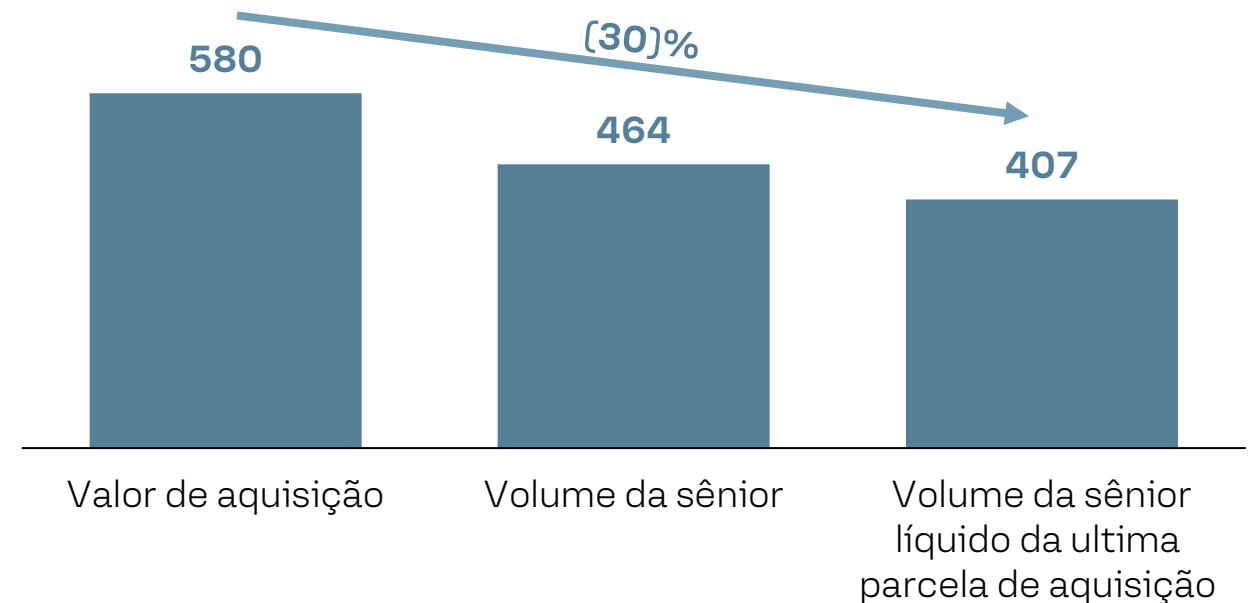
O fundo² adquire participação direta em shoppings e possui duas classes: **Sênior e Subordinada**.

A **cota sênior** tem prioridade no recebimento de rendimentos e amortizações, protegida por um “colchão” de subordinação (tanto o capital quanto a rentabilidade da cota subordinada).

A **cota subordinada**, inicialmente equivalente a **20% do Fundo**, recebe depois da sênior e absorve a volatilidade e eventuais perdas, por isso carrega maior risco e potencial de retorno.

Além da subordinação inicial, a última parcela de aquisição dos shoppings só é devida caso a subordinação permaneça acima de 10%, ou seja, os ativos poderiam ser vendidos com 30% de desconto sem afetar a cota sênior.

Cobertura da cota Sr. (R\$ milhões)



Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Consiste no fundo master, a ser investido pelo fundo feeder.

As informações contidas neste slide tratam da tese de investimento desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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 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.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Segmento de Shopping Centers no Brasil

Diferenciais do segmento



Receita pulverizada entre lojistas



Modelo de receita mínima + captura de crescimento



Gestão ativa do mix como alavanca de performance



Ecossistema integrado com recorrência de fluxo: varejo, serviços, saúde, lazer e conveniência



Alta barreira de entrada e custo de reposição

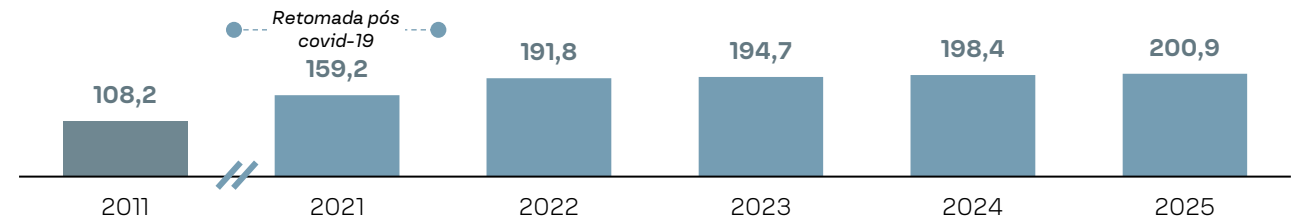


Diversificação de receitas (alugueis, mídia & mall, receitas comerciais, estacionamento)

Principais dados do setor

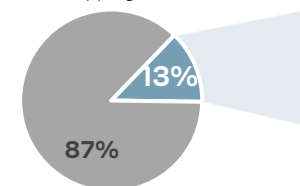


Receita anual do segmento de Shoppings (R\$ bi)



Representatividade no IFIX (%)

Shoppings Outros



Segmento com representatividade no Brasil

Performance 2025 (%)



Fonte: Abrasce; BNB; Tivio Capital

As análises aqui contidas são baseadas na visão da Gestora em relação a características e desempenhos do mercado de shopping centers, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pela Gestora, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises da Gestora se materializem, bem como não há garantia de alcançar o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

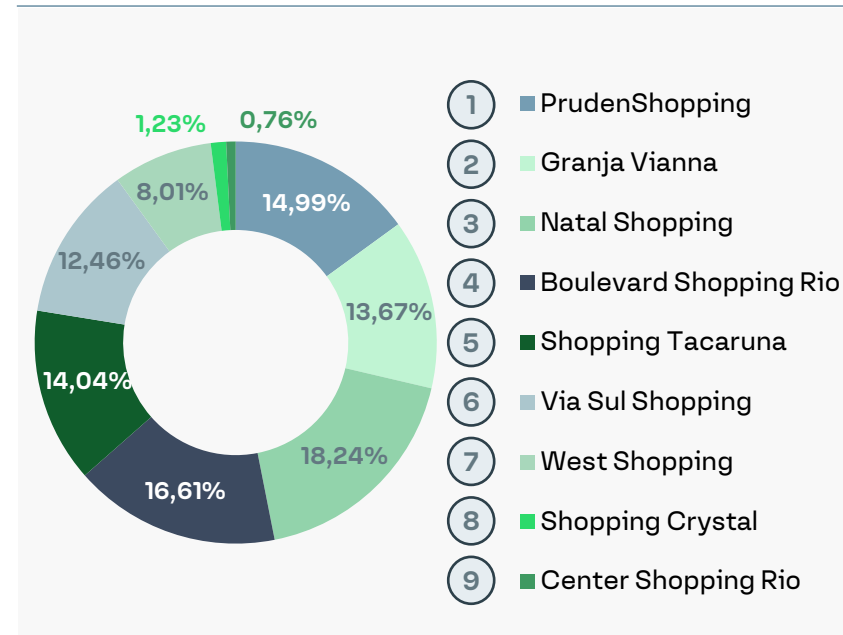
MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfolio de shoppings maduros com exposição geográfica diversificada

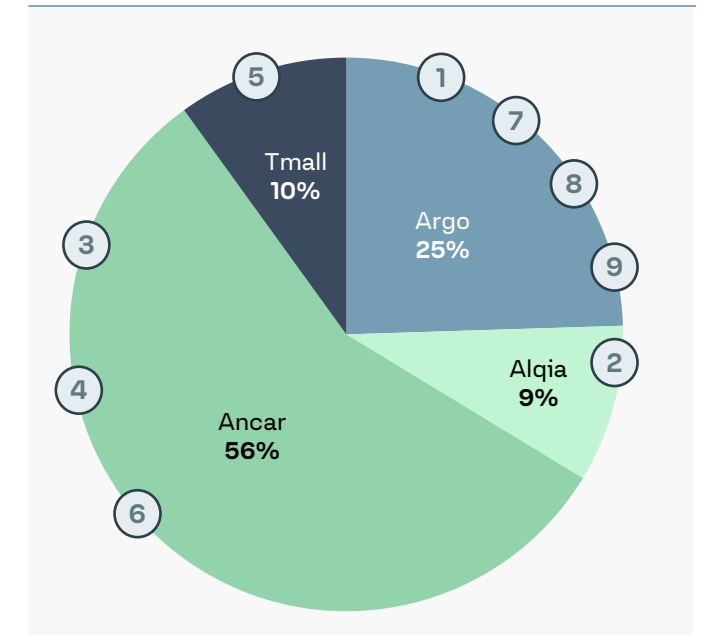
TIVIO Malls Opportunities II **FII** TIVIO
CAPITAL



Representatividade no portfolio | NOI 2025



Concentração no portfolio | Administradores



Fonte: Tivio Capital
Nota geral: Em caso de adicional, participações nos shoppings Madureira Shopping e Ilha Plaza

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

MATERIAL PUBLICITÁRIO

Portfólio de shoppings maduros qualidade com exposição geográfica diversificada

TIVIO Malls Opportunities II **FII** TIVIO CAPITAL

Portfólio de Shoppings de 9 ativos totalizando **50.249 m² de ABL próprio** com **presença em 6 estados** sendo 56% no Sudeste e Sul

1		2		3		4		5		6		7		8		9	
PrudenShopping Pres. Prudente, SP		Granja Vianna Cotia, SP		Natal Shopping Natal, RN		Boulevard Shopping Rio de Janeiro, RJ		Shopping Tacaruna Recife, PE		Via Sul Shopping Fortaleza, CE		West Shopping Rio de Janeiro, RJ		Shopping Crystal Curitiba, PR		Center Shopping Rio Rio de Janeiro, RJ	

Participação do fundo em cada ativo (%)

15,0%	15,0%	20,0%	40,0%	10,0%	45,0%	7,5%	17,5%	7,5%
-------	-------	-------	-------	-------	-------	------	-------	------

ABL próprio do Fundo e total dos ativos (m²)

4.781 31.878	4.556 30.376	5.638 28.188	11.561 28.903	4.990 49.898	11.447 25.438	3.502 46.693	2.625 14.999	1.149 15.317			
56% do portfolio		28.175 m ² 168.167 m ²		Sul e Sudeste		44% do portfolio		22.074 m ² 103.524 m ²		Nordeste	

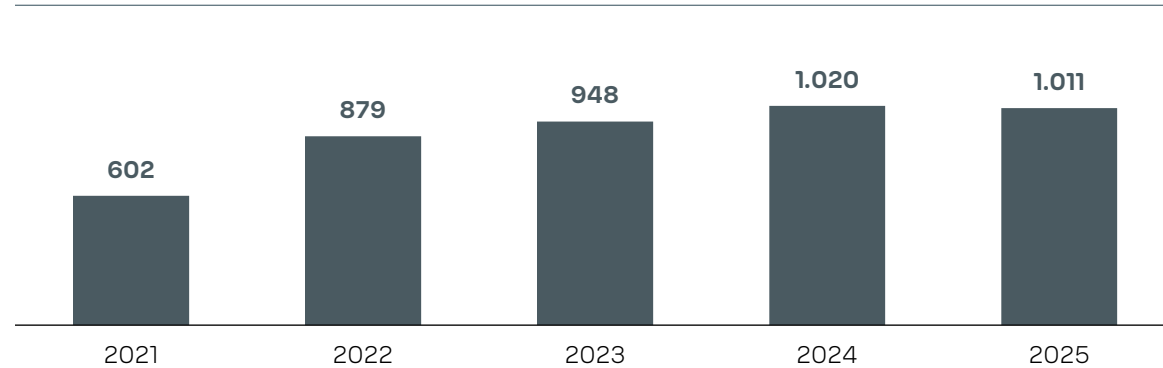
Fonte: Tivio Capital

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

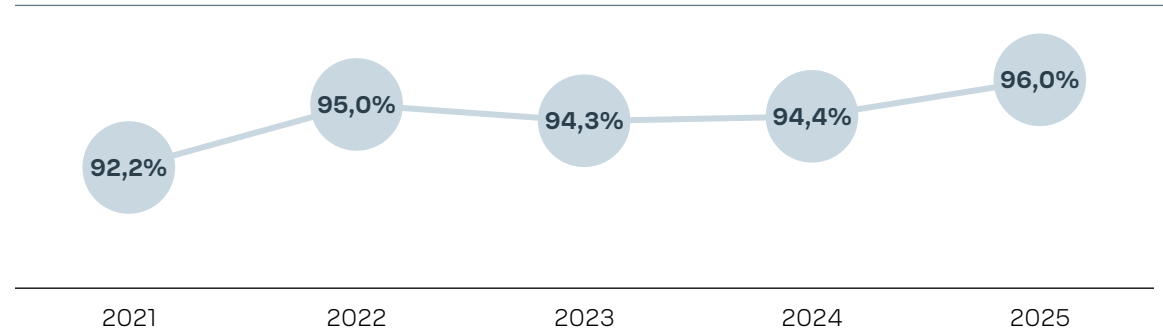
Portfólio com mix de ativos com operação madura e alocação estratégica em ativos com perspectiva de valorização

Portfólio maduro, com ativos resilientes apresentando constante evolução dos indicadores operacionais, estabilidade financeira e ótima recuperação pós-pandemia

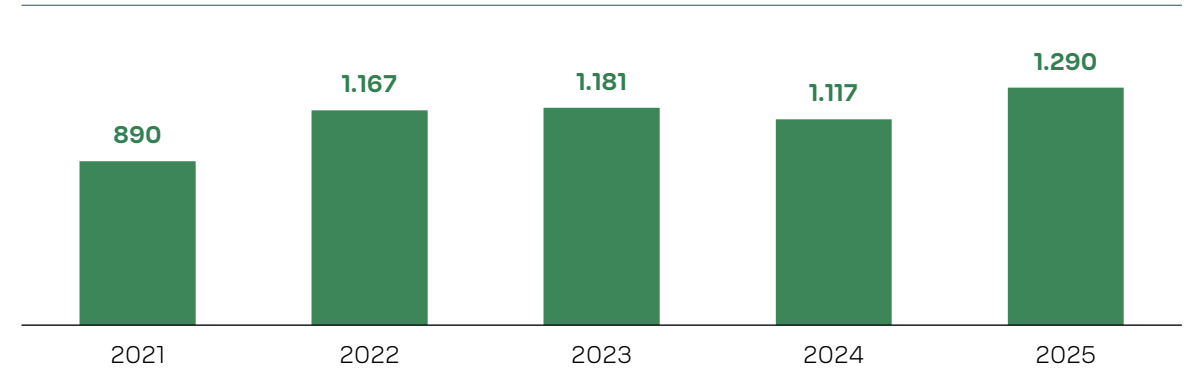
NOI / m2 (anual)



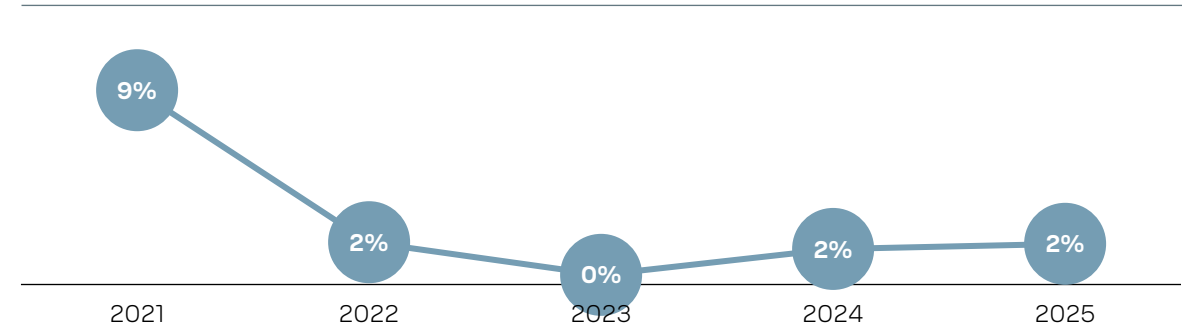
Taxa de ocupação



Vendas / m2 (mensal)



Inadimplência Líquida Média



TIVIO Malls
Opportunities II



TIVIO
CAPITAL

2. Estrutura do Fundo



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

Retenção de resultado da subordinada → Composição de reserva para a sênior

3

Obrigatoriedade de recomposição de subordinação mínima de 10% por parte da subordinada

Parcela a prazo
Serve como
subordinação adicional
em cenário de *stress*

2

Estratégia de saída
endereçada

4

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

1

Retenção de resultado da subordinada → Composição de reserva para a sênior

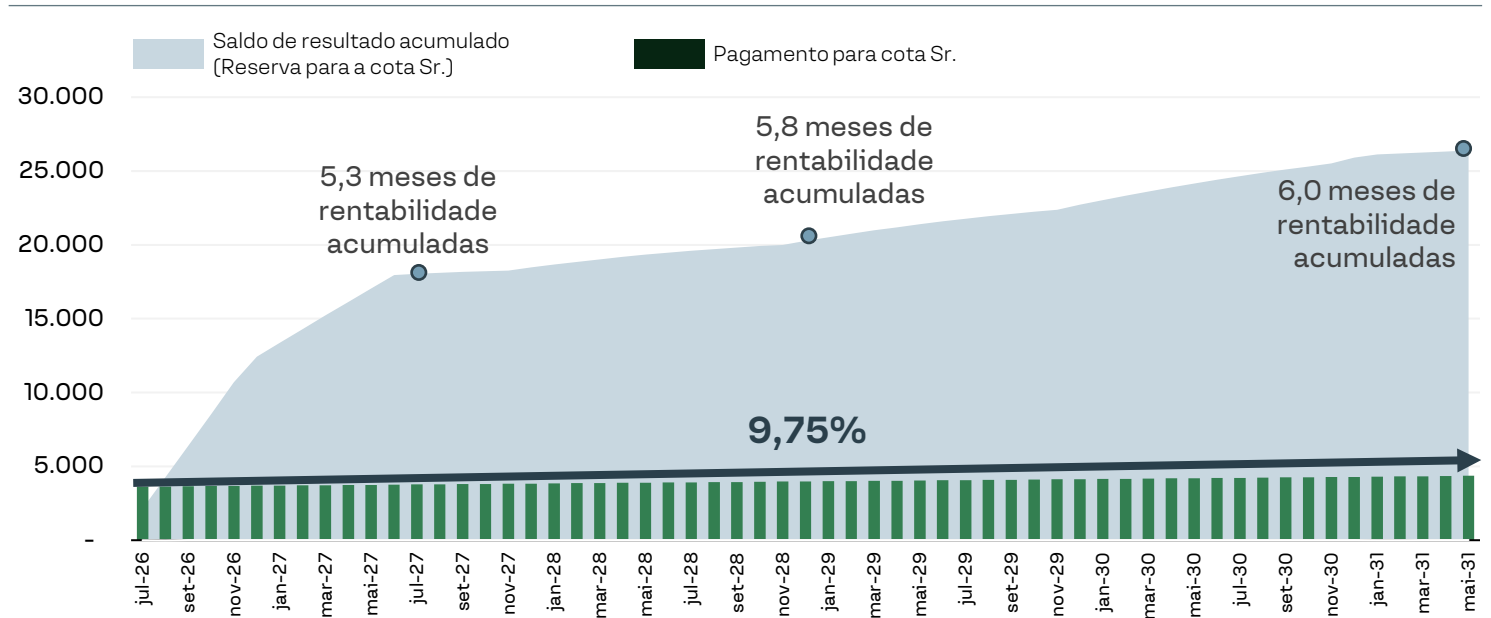
A cota subordinada recebe rendimentos apenas a partir do quarto ano e caso a reserva acumulada exceda o equivalente a 6 meses de distribuição da cota sênior.

Esse mecanismo busca garantir uma reserva de resultado e caixa que podem ser utilizados em um momento de instabilidade, garantindo a distribuição da cota sênior.

Resultado dos Shoppings¹



Saldo de resultado acumulado da cota sub. e pagamento para cota Sr.



Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Resultado Líquido após custos do Fundo Master; As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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

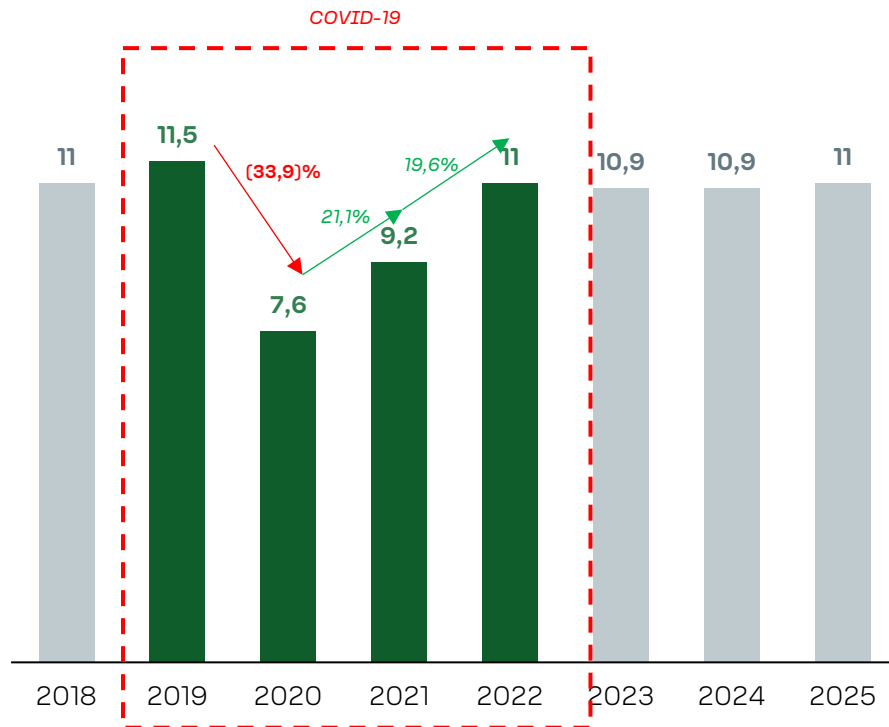
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Estrutura do fundo teria capacidade para suportar o efeito da COVID-19 sem comprometer os rendimentos da cota Sr.

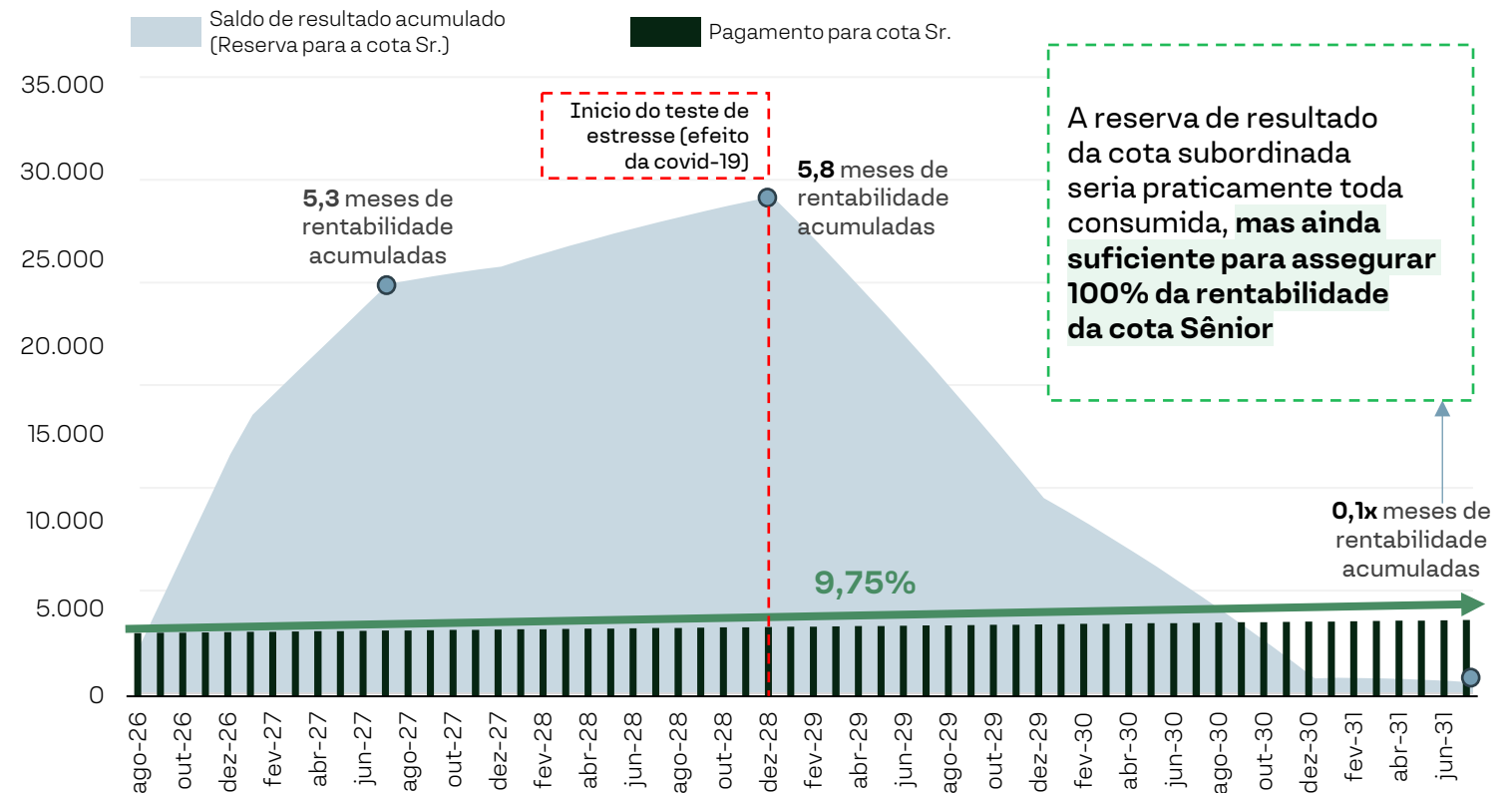
Efeito da Covid-19 – Receita por m² no segmento

R\$ '000 / m²

Na pandemia o faturamento dos shopping reduziu 33,9%



Stress-test | Efeitos da Pandemia Covid-19 nos ativos do portfólio



Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Resultado Líquido após custos do Fundo Master; As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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

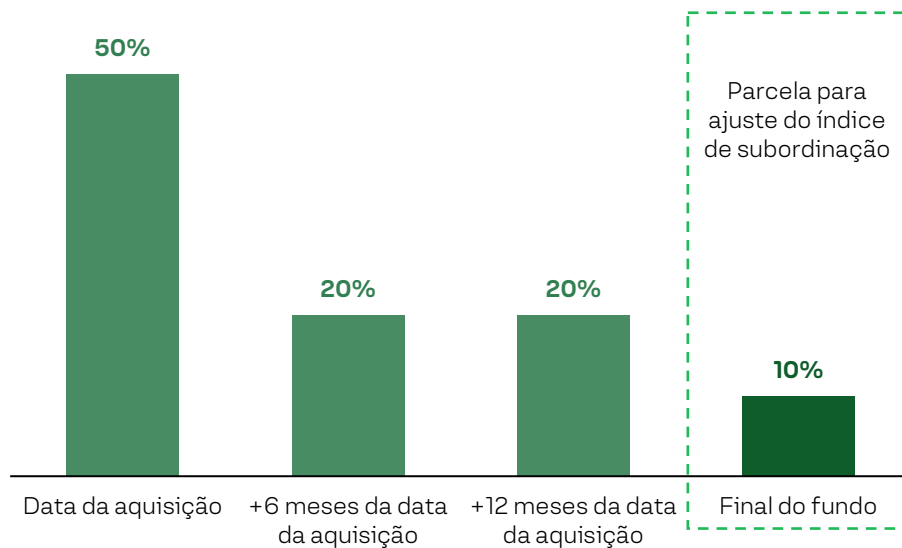
**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

2 Parcela a prazo serve como subordinação adicional em cenário de *stress*

A aquisição dos ativos é realizada com pagamento parcelado, sendo a última parcela devida apenas no final do quinto ano (10%).

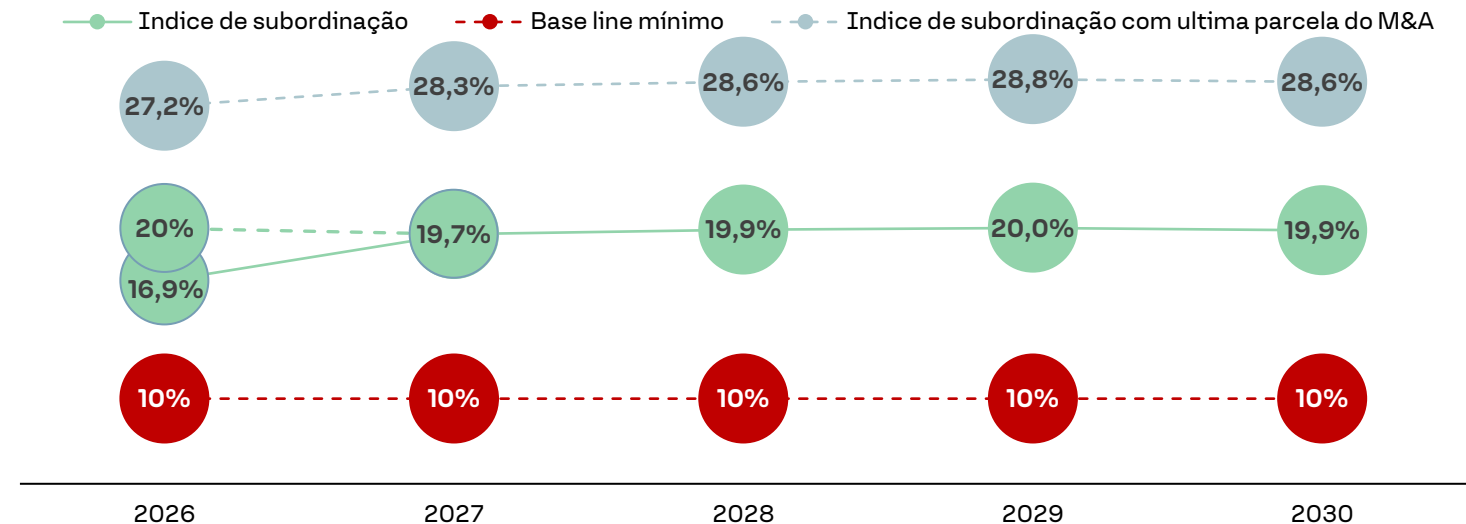
Caso o índice de subordinação, a qualquer momento, fique abaixo do limite inferior de 10%, o fundo automaticamente ajusta o saldo devido da ultima parcela para reenquadramento (volta para o limite de +10%).

Cronograma do pagamento da aquisição dos shoppings (%)



Índice de subordinação do Fundo (%)

Índice calculado com base no patrimônio líquido do master e feeder



Fonte: Tivio Capital

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

3

Obrigatoriedade de recomposição de subordinação mínima de 10% por parte da subordinada

O fundo deve sempre manter uma subordinação mínima de 10%. Ou seja, o saldo da cota sênior nunca pode ser inferior a 90% do PL total do fundo.

Se isso acontecer, existem 3 mecanismos de recomposição obrigatórios da subordinada.

Primeira linha de atuação

Mecanismo 1 (automático)

Última parcela devida, a qual representa 10% do preço, deixa de ser devida e aumenta o PL total do Fundo

Segunda linha de atuação (pós consumo da primeira linha)

Mecanismo 2

Cotista da subordinada deve aportar capital em montante suficiente para o reenquadramento do limite de subordinação mínimo

ou

Mecanismo 3

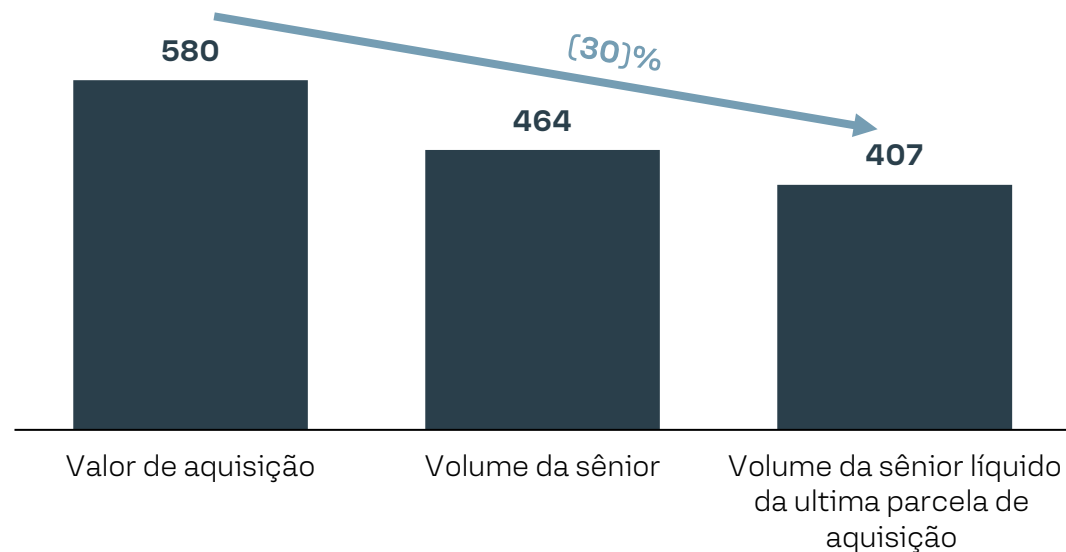
O cotista da subordinada pode recomprar os ativos a preço de custo até o reenquadramento do limite de subordinação mínimo

Fonte: Tivo Capital

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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.

4 Estratégia de saída endereçada

Cobertura da cota Sr. (R\$ milhões)



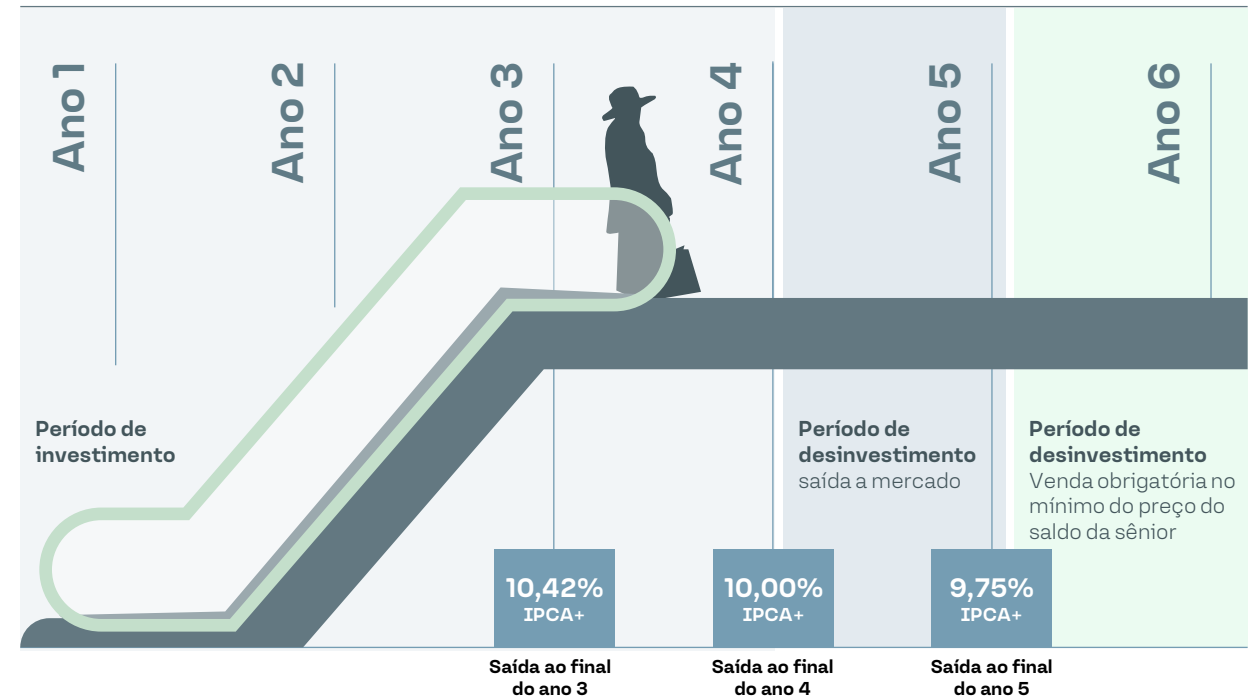
Fonte: Tívio Capital

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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 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 estratégia primordial de saída é a venda dos ativos a mercado. A subordinação gera um conforto adicional pois para cobrir o saldo da sênior bastaria vender o portfólio de ativos por um cap de 10,56% (287 bps acima da média das transações recentes). Se retirarmos a última parcela da aquisição (10% do saldo a pagar), o *cap rate* de venda seria de 12,1% para honrar o pagamento integral da sênior.

Além disso, o fundo conta com um dispositivo contratual que caso não haja nenhuma proposta para aquisição nesses patamares o cotista da subordinada é obrigado a recomprar os ativos pelo saldo da sênior.

Ano a Ano | Período de investimento X Período de Desinvestimento



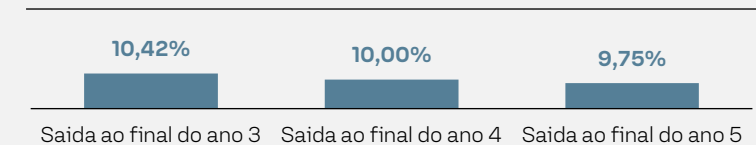
LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Alinhamento Gestor e Cotista da Subordinada

1. Opção de recompra antecipada

Dadas as características dos ativos e o alinhamento do cotista subordinado, este solicitou uma opção de recompra dos ativos a partir do terceiro ano. A opção de recompra garante o pagamento integral da cota sênior incluindo um *fee* adicional em caso de amortização antecipada. O exposto acima busca demonstrar o alinhamento entre o Fundo e o cotista subordinado, inclusive no interesse do cotista subordinada em manter a participação nos ativos no longo prazo

Retorno IPCA +



2. Cotista da Subordinada e a saída para o cotista Sr.

Além da opção de compra, caso, após o quinto ano, o Fundo não tiver obtido sucesso na venda de ativos em montante suficiente para o pagamento integral da cota sênior e sua rentabilidade, o Cotista da Subordinada tem a obrigatoriedade de recompra garantindo o pagamento integral da cota sênior.

3. Impacto do fundo para o cotista subordinado

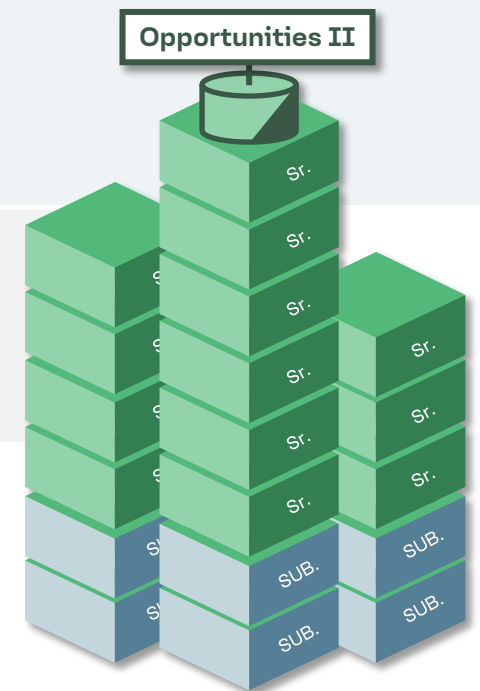
A subordinação de 20% (R\$ 116 milhões) impactaria até cinco meses¹ do resultado caixa.

Na prática, pela exposição, existe um alinhamento econômico que busca conferir previsibilidade de saída, buscando assegurar que o capital e a remuneração da cota sênior sejam integralmente honrados

4. Performance Fee

O gestor está alinhado em buscar a maior valorização dos shoppings pois recebe uma taxa de performance paga exclusivamente pelo cotista da subordinada atrelada a performance da cota subordinada.

Performance fee: 20% do que exceder CDI em até 4 anos ou 10% do que exceder o CDI após o quarto ano do Fundo pago pela cota subordinada



Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Baseado na rentabilidade mais recente publicada (abril de 2026)

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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 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 a cota sendo reajustado ao **IPCA**

Rentabilidade Real & Proteção Inflacionária²

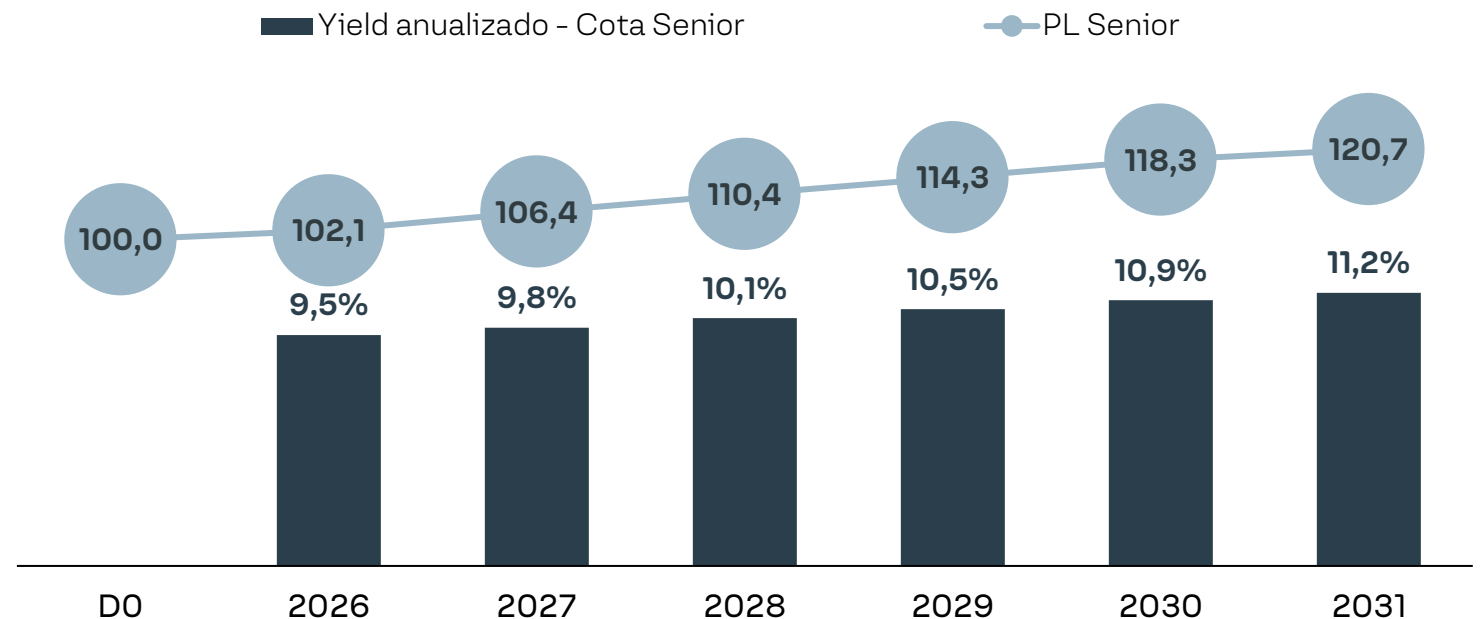
- Devolução do capital corrigido pelo IPCA, promovendo proteção contra a inflação e preservação do poder de compra.
- Dividendos mensais, proporcionando renda recorrente e previsível ao investidor.
- Como a cota é indexada ao IPCA, os dividendos também são corrigidos ao longo do tempo, criando um fluxo de renda crescente e ajustado à inflação.
- A cota corrige mensalmente pelo IPCA e tem *lock up* de negociação. O *lock up* busca garantir a estabilidade e previsibilidade da cota.

Fonte: Tivo Capital

Nota: (1) Cota sênior do Fundo Master, vide slide 7; (2) Conforme análise da gestora

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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.

Evolução de rentabilidade da Cota Sênior¹ do Fundo Master (R\$ por cota; %)



A perspectiva de rentabilidade de **IPCA + 9,75% a.a** (Líquido) poderá ser acrescida de 1% por ano remanescente, caso o fundo seja liquidado antes do prazo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

TIVIO Malls Opportunities II

Alocação em um dos segmentos imobiliários mais resilientes.

Portfólio maduro e diversificado.

Alinhamento do cotista da subordinada e do gestor.

Distribuição mensal e rentabilidade isenta de impostos¹ e taxas do fundo².

Mecanismos de defesa que buscam **proteger o patrimônio e a rentabilidade da cota sênior**

Rentabilidade atrelada ao IPCA
IPCA + 9,75%

Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Conforme a Lei nº 8.668/93, que instituiu a isenção de Imposto de Renda (IR) sobre os rendimentos distribuídos pelos FIIs a seus cotistas pessoas físicas; (2) Cotistas Seniores são isentos de todas as taxas do fundo (estruturação, coordenação, distribuição, administração e gestão) que serão arcadas pelo cotista subordinado

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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 NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

1.

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.

2.

Em caso de captação mínima o Fundo mantém um portfólio diversificado?

Sim.

Mesmo no caso de captação mínima o portfólio terá no mínimo 4 ativos mantendo a diversificação.

3.

É possível vender a posição antes do término do fundo?

Não há resgates antecipados.

O prazo-alvo é de até 5 anos, podendo ser estendido por mais um ano a critério do gestor ou antecipado mediante aumento da remuneração da cota sênior

4.

Como é gerada a liquidez para a amortização do fundo?

Através da venda da participação dos shoppings.

Fonte: Tivio Capital

Nota: (1) Cota Sênior do Fundo Master; (2) Cota Subordinada do Fundo Master

As informações contidas neste slide tratam-se da estrutura da Operação desenvolvida pela Gestora com base em suas políticas internas. Não há garantia de que a Gestora será capaz de 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.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Como o **TIVIO Malls Opportunities II IPCA FII** se compara a **NTN-B** e **LCI**?

Produto	TIVIO Malls Opportunities II IPCA FII	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 **TIVIO Malls Opportunities II** oferece renda mensal isenta de IR (PF)¹ e gestão ativa.

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 gestão ativa.

Fonte: Tivio Capital. ¹Isenção de IR sobre rendimentos para pessoas físicas, conforme a Lei nº 9.250.

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 sofram alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação da Gestora

**TIVIO Malls
Opportunities II**



TIVIO
CAPITAL

3. Portfolio *Opportunities II*



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



PrudenShopping

Localização	Inauguração
Presid. Prudente / SP	1990
Administração	ABL (m2)
Argo	31.878
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
45.7	1.478
Taxa de Ocupação (%)	
95%	



Granja Vianna

Localização	Inauguração
Cotia / SP	2010
Administração	ABL (m2)
Alqia	30.376
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
41.6	1.336
Taxa de Ocupação (%)	
94%	



Natal Shopping

Localização	Inauguração
Natal / RN	2004
Administração	ABL (m2)
Ancar	28.188
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
45.0	1.484
Taxa de Ocupação (%)	
96%	

Fonte: Tivo Capital

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Shopping Boulevard

Localização	Inauguração
Rio de Janeiro / RJ	1996
Administração	ABL (m2)
Ancar	28.903
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
21,0	1.201
Taxa de Ocupação (%)	
91%	



Shopping Tacaruna

Localização	Inauguração
Recife / PE	1997
Administração	ABL (m2)
Tmall	49.898
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
61,4	1.522
Taxa de Ocupação (%)	
93%	



Via Sul Shopping

Localização	Inauguração
Fortaleza / CE	2004
Administração	ABL (m2)
Ancar	25.438
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
14,0	844
Taxa de Ocupação (%)	
94%	

Fonte: Tivo Capital

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



West Shopping

Localização	Inauguração
Rio de Janeiro / RJ	1997
Administração	ABL (m2)
Argo	46.693
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
50,5	1.128
Taxa de Ocupação (%)	
98%	

Fonte: Tivo Capital



Shopping Crystal

Localização	Inauguração
Curitiba / PR	1996
Administração	ABL (m2)
Argo	14.999
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
3,0	540
Taxa de Ocupação (%)	
75%	



Center Shopping Rio

Localização	Inauguração
Rio de Janeiro / RJ	2001
Administração	ABL (m2)
Argo	15.317
NOI 260 (R\$ mm)	Vendas/m2
5,4	898
Taxa de Ocupação (%)	
91%	

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

#	Empreendimento	ABL total	Stake Tivio	ABL Tivio	NOI 2025 (100%)	Inauguração	Taxa de ocupação	Principais acionistas
1	PrudenShopping	31.878,8	15,0%	4.782	42,64	1990	95,0%	Vinci Patria Malls ¹
2	Granja Vianna	30.376,6	15,0%	4.556	38,87	2010	94,0%	Vinci HSI Patria Malls ¹
3	Natal Shopping	28.188,3	20,0%	5.638	38,90	2004	96,0%	XP Malls e Patria Malls ¹
4	Boulevard Shopping Rio	28.903,5	40,0%	11.561	17,72	1996	91,0%	Ancar
5	Shopping Tacaruna	49.897,6	10,0%	4.990	60,27	1997	93,0%	JCPM
6	Via Sul Shopping	25.437,8	45,0%	11.447	11,81	2004	94,0%	Ancar
7	West Shopping	46.692,5	7,5%	3.502	45,54	1997	98,0%	JGP Ecia
8	Shopping Crystal	14.998,7	17,5%	2.625	3,00	1996	75,0%	Vinci
9	Center Shopping Rio	15.317,0	7,5%	1.149	4,32	2001	91,0%	Vinci

Nota: (1) Conforme anunciado em comunicado a mercado, o VISCTI está negociando participações em alguns ativos com o PMLL11

**TIVIO Malls
Opportunities II**



TIVIO
CAPITAL

Características da Oferta



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Características da oferta

TIVIO Malls Opportunities II **FII****TIVIO**
CAPITAL

TIPO DE OFERTA	Res. CVM 160 – Rito Automático
MONTANTE INICIAL DA OFERTA	R\$ 464 milhões
PÚBLICO-ALVO	Investidores em Geral
VOLUME MÍNIMO DA OFERTA	R\$ 100 milhões
CUSTO DE DISTRIBUIÇÃO	R\$ 3,94 (três reais e noventa e quatro centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”) – Pago pela cota Subordinada
APLICAÇÃO MÍNIMA	R\$ 1.000,00
ESTRUTURA/PRAZO	Fundo Fechado com prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser antecipado em razão da amortização e/ou resgate das Cotas previstas nos termos deste Regulamento

Nota: O Fundo Master possui uma taxa de administração e gestão de 0,70% a.a., além de uma taxa de performance paga aplicável somente as cotas Subordinadas

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Nº	Eventos	Início
1	<i>Kick Off</i>	14/07/2026
2	Primeiro Protocolo ANBIMA	21/07/2026
3	Segundo Protocolo ANBIMA (Aviso ao Mercado & Disponibilização do Prospecto Preliminar)	30/07/2026
4	Início do <i>Roadshow</i> /Análise dos Investidores	03/08/2026
5	Data Estimada de Registro Automático da Oferta na CVM (Publicação de Anúncio de Início)	06/08/2026
6	Início do Período de Reserva	07/08/2026
7	Encerramento do Período de Reserva	26/08/2026
8	Procedimento de Alocação	27/08/2026
9	Liquidação Financeira	31/08/2026
10	Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento	29/01/2027

Nota: (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 do 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.

**TIVIO Malls
Opportunities II**



TIVIO
CAPITAL

Fatores de Risco



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

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

O 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 do Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas no Prospecto.

Adicionalmente, as informações contidas no 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 do 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 no Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

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

Risco Decorrente da Estrutura de Exploração de Shopping Centers pelo FII Master

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis Alvo envolve a interação de entes despersonificados, como condomínios, nos quais o FII Master, na qualidade de proprietário direto ou indireto, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição indireta dos Imóveis Alvo pelo FII Master, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao FII Master e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato, de forma que o Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do investimento em Shopping Center pelo FII Master

O FII Master tem por objeto o investimento, direta ou indiretamente, em shopping centers. Os resultados do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo, na qualidade de cotista do FII Master, dependerão das vendas efetivamente geradas pelas lojas instaladas em shopping centers. O aumento das receitas do FII Master e, conseqüentemente do Fundo, e o aumento dos lucros operacionais resultante do investimento em shopping centers dependem do constante crescimento da demanda por produtos oferecidos pelas lojas de shopping center. Eventual queda nos gastos pelos consumidores em períodos de desaquecimento econômico geral pode causar prejuízos ao FII Master e, conseqüentemente, ao Fundo. Condições econômicas adversas na área que cada shopping center está localizado também podem afetar adversamente os níveis de ocupação e locação e, conseqüentemente, os seus resultados operacionais, afetando os resultados do FII Master e, conseqüentemente, do Fundo. O setor de shopping centers no Brasil é altamente competitivo, o que poderá ocasionar uma redução no valor dos aluguéis no shopping center.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Fatores de Risco

Uma série de empreendedores do setor de shopping centers concorre com o FII Master na busca de compradores e locatários potenciais. O shopping center pode ter outros investidores, e para tomada de determinadas decisões significativas poderá ser necessária sua anuência. É possível que os demais investidores do shopping center tenham interesses econômicos diversos dos interesses do FII Master, o que pode levá-los a votar em projetos de forma contrária aos objetivos do FII Master, impedindo a implementação das estratégias, o que poderá causar um efeito adverso relevante no patrimônio do FII Master e, consequentemente, do Fundo. Ainda, os contratos de locação no setor de shopping center possuem características peculiares e podem gerar riscos à condução dos negócios do FII Master em relação a esses investimentos e impactar de forma adversa os seus resultados operacionais e, consequentemente, os do Fundo.

A administração dos shopping centers poderá ser realizada sem interferência direta do Fundo, o que pode representar um fator de limitação ao FII Master para implementar as políticas de administração que considere adequadas, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas não irão prejudicar as condições dos shopping center ou os rendimentos a serem distribuídos pelo FII Master e, consequentemente, ao Fundo aos seus cotistas, causando, portanto, prejuízos aos cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação

Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, pela Classe:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Ativo Alvo da Classe, o que poderá fazer com que o Ativo Alvo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Ativo Alvo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias a Classe;

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis decorrentes dos ativos integrantes da carteira da Classe não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Ativo Alvo da Classe proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas do Ativo Alvo e, consequentemente, impactando de forma negativa a rentabilidade das Cotas da Classe;

(iii) quanto à vacância: mesmo que a empresa administradora do Ativo Alvo aja de forma ativa e proba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas da Classe poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e

(iv) quanto ao setor: dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

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, a Administradora 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, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não aquisição dos Imóveis Alvo pelo FII Master ou aquisição em condições diversas daqueles previstas no Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade

Não há como garantir que o FII Master irá comprar todos os Imóveis Alvo, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos ativos alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Imóveis Alvo em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante do Prospecto Preliminar, poderá impactar negativamente o patrimônio do FII Master, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master e, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Imóveis Alvo descritos na Seção “Destinação dos Recursos” do Prospecto Preliminar estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas no Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos referidos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do FII Master, e conseqüentemente, da Classe e poderão ser negativamente afetadas.

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, Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), PIS, COFINS 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.

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

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

Fatores de Risco

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, Gestora 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:

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

(i) Risco de alterações na Lei: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de alugueis. 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 alugueis 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 do 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.

Fatores de Risco

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, consequentemente, 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, consequentemente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos imóveis do Ativo Alvo

Os imóveis integrantes da carteira do Ativo Alvo estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Ativo Alvo da Classe e, consequentemente, a Classe poderão sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos ativos do Ativo Alvo. Nesta hipótese, a rentabilidade do Ativo Alvo e da Classe pode ser adversamente afetada.

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

Caso existam processos judiciais, arbitrais e/ou administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que eventualmente alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de shopping center dos Ativos-Alvo podem afetar adversamente suas respectivas atividades e resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das cotas, causando prejuízo aos cotistas.

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 ao 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 de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pela Classe direta ou indiretamente. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pela Classe direta ou indiretamente e, consequentemente, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Riscos de flutuações no valor dos imóveis que venham a integrar o patrimônio da Classe

O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar direta ou indiretamente a carteira da Classe pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e eventuais avaliações realizadas em cumprimento a regulamentação aplicável e/ou ao Regulamento. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados.

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

Fatores de Risco

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” do Prospecto, de modo que podem não estar elencados no 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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” do Prospecto. Conforme previsto no Contrato de Distribuição e no item “Condições Precedentes” do 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 no 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 71 do Prospecto.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

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 no 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 pela Administradora, 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 regularidade dos imóveis

O Fundo poderá adquirir, direta ou indiretamente, empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, a existência de área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação do Fundo de demolir as áreas não regularizadas, 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

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

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

Riscos relacionados ao Imposto Predial Territorial Urbano

Os imóveis de propriedade do FII Master, a serem detidos indiretamente pela Classe (nos termos da seção 3 do Prospecto) poderão apresentar irregularidades em relação ao recolhimento do Imposto Territorial Urbano - IPTU. A falta ou atraso no pagamento do IPTU pode sujeitar o contribuinte a uma ação de execução fiscal movida pela União. A execução fiscal pode resultar na penhora do imóvel correspondente, mesmo se a propriedade houver sido transferida para um terceiro e as dívidas forem relativas a um período anterior à transferência, dada a natureza propter rem dos débitos, o que poderá afetar o patrimônio, a rentabilidade e o valor de negociação das cotas do FII Master, e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe.

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

Fatores de Risco

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 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 origem, 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

Fatores de Risco

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 (sem considerar as Cotas do), 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

Fatores de Risco

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 no 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 de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

A Classe poderá, direta ou indiretamente, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, a Classe poderá, direta ou indiretamente, contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação e consequente rentabilidade da Classe, bem como a Classe poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos à Classe e, consequentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de aumento dos custos de construção

O Ativo Alvo da Classe poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Ativo Alvo e, consequentemente a Classe, poderão contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, o Ativo Alvo e, consequentemente a Classe terão que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, consequentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Fatores de Risco

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, consequentemente, 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 da Gestora, 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

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

Fatores de Risco

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento de shopping e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada shopping center que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para o shopping center que compõem ou venham a compor o patrimônio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos.

Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados à regularidade de área construída

No âmbito da auditoria jurídica, para alguns dos Shoppings foram verificadas divergências nas áreas apresentadas nas licenças, cadastros municipais, matrículas e outros documentos, que poderiam resultar na majoração de cobrança de IPTU, incluindo eventual cobrança retroativa. Poderá haver responsabilidade do Fundo, proporcionalmente à fração ideal adquirida. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel

Os imóveis ou ativos imobiliários investidos pelo Ativo Alvo da Classe poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários nos quais a Classe vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Ativo Alvo e, conseqüentemente, da Classe, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Ativo Alvo e, conseqüentemente, da Classe.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Ativo Alvo e, conseqüentemente, da Classe são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Ativo Alvo da Classe se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Ativo Alvo da Classe; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Ativo Alvo da Classe estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores de Risco

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo, de forma indireta, por meio do investimento da Classe em cotas da subclasse A da classe única do FII Master (nos termos da seção 3 do Prospecto), em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos alvo do FII Master, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo FII Master e, consequentemente, pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do FII Master de alienação dos ativos alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para galpões e centros de distribuição em certa região (ou imóveis destinados a finalidades semelhantes àquelas dos imóveis detidos pelo Fundo em determinada localidade), e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o FII Master e, consequentemente, o Fundo poderão sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos à regularização e georreferenciamento do imóvel a ser adquirido pelo FII Master

Desde a edição da Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001, conforme alterada, é obrigatória a realização do georreferenciamento nos imóveis rurais em seus limites, características, restrições e confrontações de acordo com o Sistema Geodésico Brasileiro, sem o qual tais imóveis não podem ser alienados, unificados ou desmembrados pelos seus respectivos proprietários.

Dado que a Classe contempla em sua Política de Investimentos a aquisição, diretamente e/ou indiretamente, de imóveis e/ou direitos reais sobre bens imóveis, os ativos por ele adquiridos estão sujeitos aos riscos atrelados à regularização fundiária de imóveis rurais no Brasil, inclusive no que tange ao processo de realização do georreferenciamento, o que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

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

Fatores de Risco

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, conseqüentemente, 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.

Fatores de Risco

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, conseqüentemente, 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) conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Fatores de Risco

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

Fatores de Risco

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 consequentemente a seus Cotistas.

O objetivo do Fundo será o investimento nas cotas da subclasse A da classe única do FII Master. Caso a aquisição da subclasse A da classe única do FII Master não seja aprovada pelos cotistas, o Fundo deverá ser liquidado, tendo em vista que a política de investimentos estabelecida no Regulamento se restringe à aquisição das cotas da subclasse A da classe única do FII Master, o que pode acarretar perdas patrimoniais.

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, consequentemente, 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 gestora 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, consequentemente, 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 imóveis onerados

Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o FII Master poderá adquirir, direta ou indiretamente, 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 constrições judiciais podem impactar negativamente o patrimônio do FII Master e os seus resultados e, consequentemente, os resultados do Fundo, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade dos imóveis pelo FII Master. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos ativos pelo FII Master, o FII Master poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelo Fundo, na qualidade de cotista do FII Master.

Fatores de Risco

Frações ideais de Shopping e os recebíveis imobiliários das locações foram dados em garantia a terceiros no âmbito de dívidas individuais contraídas, sendo que a aquisição de Shopping pelo Fundo depende de autorização prévia e da liberação parcial das garantias mediante amortização extraordinária parcial das dívidas pelas companhias securitizadoras e conferidas pelos titulares dos Certificados de Recebíveis Imobiliários em consonância com o procedimento previsto em cada operação financeira. O Fundo adquirirá as frações ideais de Shopping e parte do preço será pago diretamente aos credores das dívidas garantidas por Shopping para a liberação da dívida e da garantia de forma proporcional à fração ideal adquirida pelo Fundo. A eventual impossibilidade de quitação das dívidas e liberação das garantias respectivas poderá resultar no impedimento da aquisição do imóvel pelo Fundo. Nesse cenário, o Fundo poderá enfrentar dificuldades na localização de outro imóvel que atenda os critérios dos Ativos-Alvo, prejudicando a destinação de recursos e afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos cotista.

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 consequências 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 novo shopping center 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 ativo 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

**TIVIO Malls
Opportunities II**



TIVIO
CAPITAL

Informações Relevantes



LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Informações Relevantes

Maiores informações ou esclarecimentos a respeito do Fundo ou da Oferta, incluindo, mas não se limitando, sobre as Novas Cotas e a distribuição em questão, poderão ser obtidos junto às Instituições Participantes da Oferta ou à CVM, nos endereços a seguir indicados:

Administradora:

<https://www.daycoval.com.br/investimentos/servicos-fiduciarios>

(neste website, clicar em “Ofertas”, procurar pelo CNPJ do Fundo, selecionar “Tivio Malls Opportunities II 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://tivio.com/>**

(neste website, acessar “Fundos”, clicar em “Pesquisar”, buscar por “Tivio Malls Opportunities II”, 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 Malls Opportunities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

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 Malls Opportunities II Fundo de Investimento Imobiliário – Responsabilidade Limitada” e, então, localizar a opção desejada); e

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**).

MATERIAL PUBLICITÁRIO

TIVIO CAPITAL

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Fundada em 1999, a Tivio Capital é uma gestora independente, com foco em investimentos alternativos¹ e estruturados, além de ser uma empresa



+R\$ 32 bi

Ativos sob
gestão

26

Anos de
história

+150

Fundos de
investimento

Fonte: Anbima – Jun/2026

Fonte: Tivo Capital

Nota: (1) Investimentos que não fazem parte das classes tradicionais como ações e títulos públicos, e que incluem ativos menos líquidos e com estratégias diferentes. 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.

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”

Nossa Vertical Imobiliária possui **R\$4 bi** em fundos imobiliários listados

Fundos Imobiliários que buscam focar em diferentes segmentos na indústria, incluindo renda urbana, escritórios, galpões logísticos, shoppings e crédito.

TIVIO
CAPITAL

Fonte: Tivo 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. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**Ativos sob Gestão
em Estratégias de Imobiliário**

R\$4 bilhões

**Profissionais de Investimento
Dedicados ao Imobiliário**

10

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Adriano Mantesso

REAL ESTATE

+24 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate.

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.



Erica Souza

GESTÃO TIJOLOS

+17 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate

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.



Guilherme Cheng

TIJOLOS

+8 anos de experiência em investment banking e private equity.

Executou e liderou mais de US\$3 bilhões em private placement, IPOs e fusões e aquisições. Experiências anteriores incluem M&A Associate no BNP Paribas e Investment Banking no Bradesco BBI.



Vitor Engelmann

TIJOLOS

+ 12 anos atuando no mercado imobiliária pela Brookfield Properties.

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.



André Sarué

LÍQUIDOS

+14 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate.

Atuou por 8 anos na CSHG e, posteriormente, Patria Investimentos, sendo responsável pela gestão do HGFF11 e carteira líquida dos FIIs detidos. Anteriormente, trabalhou na Citibank DTVM.



Marlon Moraes

LÍQUIDOS

+8 anos de experiência em mercado de capitais e construção civil.

Experiência com operações e gestão de Fundos de Investimentos Imobiliários. Engenheiro civil de formação, atuou no mercado de construção civil e facilities. Foi da área de gestão de Fundos Imobiliários da CSHG e, posteriormente, do Pátria Investimentos.



Marcelo Guerra

ESTRUTURADOS

+15 anos de experiência em mercado de capitais e Real Estate.

Foi Head de Logística na Tellus. Previamente, trabalhou por 6 anos com Private Equity no setor de Energia & Infra, e atuou em Project Finance no Banco Votorantim e Santander.

O HISTÓRICO DOS MEMBROS DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELES 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.

Fonte: Tivo Capital

LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”



Paulo Fleck

ENGENHARIA

+ 10 anos atuando no mercado da construção civil.

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.



Mariane Ferreira

ASSET MANAGEMENT
IMOBILIÁRIO

+14 anos de experiência em operations e Property Management

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.



Paula Savino, CGA

ASSET MANAGEMENT

+ 7 anos de experiência em Fundos de Investimentos Imobiliários

Experiência com Research e Análise de Fundos de Investimentos imobiliários.

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.



Lucas Sonagere

ASSET MANAGEMENT

+ 7 anos atuando com Mercado de Capitais

Experiência regulatória com Fundos de Investimento e financiamento imobiliário.

Advogado de formação, atuou em operações de equity e debt nos mercados financeiro e de capitais, incluindo estruturação de fundos de investimento, ofertas públicas de valores mobiliários, operações de securitização, dívida, financiamento de projetos e reestruturação de dívidas.

O HISTÓRICO DOS MEMBROS DA GESTORA, BEM COMO DOS FUNDOS GERIDOS POR ELES 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.
Fonte: Tivo Capital

**LEIA ATENTAMENTE O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES
DE ACEITAR A OFERTA, E EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**



Avenida Brigadeiro Faria Lima, 4.300
7º andar | Vila Olímpia
CEP 04538-132 | São Paulo

www.tivio.com