



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

# PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

CNPJ nº 44.625.562/0001-04

ADMINISTRADO PELA

## XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22440-032

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

E GERIDO PELA



## TG CORE ASSET LTDA.

Rua Helena, nº 260, Edifício Atrium IV, Andar 13, Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04.552-050

CNPJ nº 13.194.316/0001-03

no montante total inicial de até

# R\$ 450.000.003,03

(quatrocentos e cinquenta milhões, três reais e três centavos)



Código ISIN das Cotas do Fundo: BR0B4QCTF006 - Código de Negociação das Cotas na B3: 4415222TGR

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Híbrido

Registro da Oferta na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2024/044, em 21 de fevereiro de 2024



O FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo"), a XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo ("Administrador"), a TG CORE ASSET LTDA., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Helena, nº 260, Edifício Atrium IV, Andar 13, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor") e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os "Ofertantes", estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de até 46.826.223 (quarenta e seis milhões, oitocentas e vinte e seis mil, duzentas e vinte e três) novas cotas ("Novas Cotas") e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, "Cotas", todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo ("Preço de Emissão"), que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total inicial de até R\$ 450.000.003,03 (quatrocentos e cinquenta milhões e três reais e três centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em até 11.706.555 (onze milhões, setecentas e seis mil e quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definida), em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 562.499.996,58 (quinhentos e sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) ("Montante Total da Oferta"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definida), a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472/08"), e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior. Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento (conforme abaixo definido), será devida pelos Investidores da Oferta (conforme definido neste Prospecto), incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta ("Taxa de Distribuição Primária"). Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço Unitário da Cota").

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R\$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R\$)**	PREÇO UNITÁRIO DA COTA (R\$)***
Por Nova Cota	R\$ 9,61	R\$ 0,39	R\$ 10,00
Montante Inicial da Oferta	R\$ 450.000.003,03	R\$ 18.262.226,97	R\$ 468.262.230,00

\* O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal não inclui a Taxa de Distribuição Primária.

\*\* O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) do Preço de Emissão.

\*\*\* Valor em reais equivalente a soma do Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.706.555 (onze milhões, setecentas e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas Adicionais ("Novas Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação (conforme a seguir definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, a distribuição parcial das Novas Cotas sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e uma mil, setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas ("Captação Mínima"). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscrevidas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento").

O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 21 DE FEVEREIRO DE 2024. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 21 DE FEVEREIRO DE 2024, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.

A RESPONSABILIDADE DO COTISTA É ILIMITADA, DE FORMA QUE ELE PODE SER CHAMADO A COBRIR UM EVENTUAL PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO DO FUNDO.

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA. AS COTAS NÃO CONTARÃO COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO CONFERIDA POR AGÊNCIA CLASSIFICADORA DE RISCO EM FUNCIONAMENTO NO PAÍS.

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

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO DE OFERTAS PÚBLICAS DA ANBIMA E RESPECTIVA REGRAS E PROCEDIMENTOS DO CÓDIGO DE OFERTAS, DO CÓDIGO DE ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS DA ANBIMA E RESPECTIVAS REGRAS E PROCEDIMENTOS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 17 A 34.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO, AS NOVAS COTAS, A OFERTA E ESTE PROSPECTO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E/OU CVM, POR MEIO DOS ENDEREÇOS, TELEFONES E E-MAILS INDICADOS NESTE PROSPECTO.

O PROSPECTO DEFINITIVO ESTÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR; DO GESTOR; DO COORDENADOR LÍDER; DA CVM; E DA B3.

COORDENADOR LÍDER



GESTOR



ADMINISTRADOR



administração  
fiduciária

A data deste Prospecto Definitivo é de 21 de fevereiro de 2024.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA</b> .....	<b>1</b>
2.1. Breve descrição da Oferta .....	3
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	4
2.3. Identificação do público-alvo .....	5
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados.....	5
2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição .....	6
2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	6
2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	7
<b>3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS</b> .....	<b>9</b>
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	11
3.1.1. Pipeline Indicativo .....	12
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	13
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	15
<b>4. FATORES DE RISCO</b> .....	<b>17</b>
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	19
<i>(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior</i> .....	19
Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização .....	19
Risco de liquidez das Cotas.....	20
Risco de Mercado e de Flutuações no valor dos Ativos do Fundo .....	20
Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo .....	20
Risco sistêmico e do setor imobiliário .....	20
Risco tributário .....	21
Risco regulatório e Risco Jurídico .....	21
Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação .....	21
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta .....	22
Risco relativo às Informações contidas neste Prospecto Definitivo .....	22
Risco relativo a Administração e distribuição das Cotas. ....	22
Risco de potencial conflito de interesse.....	22
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH .....	23
Risco de decisões judiciais desfavoráveis.....	23
Risco de Execução das Garantias Areladas a CRI .....	23
As Novas Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver. ....	23
Riscos relativos à rentabilidade do investimento.....	23
Riscos de liquidez da carteira do Fundo .....	24
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas .....	24
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos .....	24
Risco de Desapropriação e Tombamento .....	24
Risco da Empreendedora .....	24
Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis.....	24
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários e de aumento de custos de construção.....	25
Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/ funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo .....	25



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais .....	25
Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo .....	26
Risco de sinistro e de não contratação de Seguro .....	26
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos .....	26
<i>(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média .....</i>	<i>27</i>
Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos .....	27
Risco Operacional .....	27
Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções .....	27
Risco de Governança .....	27
Ausência de garantia .....	27
Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador .....	27
Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA .....	28
A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito .....	28
Risco do processo de aquisição dos Ativos Imobiliários .....	28
Risco de liquidação antecipada do Fundo .....	28
Risco de desempenho passado .....	29
Risco decorrente de alterações do Regulamento .....	29
Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos .....	29
Risco de Não Concretização da Oferta .....	29
As Cotas objeto dos Documentos de Aceitação podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo .....	29
O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário .....	29
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor .....	30
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta .....	30
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição .....	30
Risco relativo à concentração e pulverização .....	30
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo .....	30
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado .....	31
Risco relativo à concentração e pulverização .....	31
Risco de concentração da carteira do Fundo .....	31
Risco de diluição .....	31
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos .....	31
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital .....	31
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel .....	31
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários .....	32
<i>(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor .....</i>	<i>32</i>
Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor .....	32
Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário .....	32
Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento .....	33
Risco relativo à importância do Gestor .....	33
Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças .....	33
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo .....	33
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo .....	33
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários .....	34
Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados .....	34
Risco de descontinuidade do investimento .....	34
Risco de aporte de recursos adicionais .....	34
Demais riscos .....	34



**TGRE**

TG REAL ESTATE

<b>5. CRONOGRAMA.....</b>	<b>35</b>
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo .....	37
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência .....	38
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>39</b>
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	41
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	42
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	43
Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas .....	44
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	44
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>45</b>
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas .....	47
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	47
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor.....	47
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>51</b>
8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida.....	53
Condições do Contrato de Distribuição.....	53
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores .....	53
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	53
8.4. Regime de Distribuição.....	53
Regime de Distribuição das Novas Cotas .....	53
Plano de Distribuição da Oferta .....	53
Oferta Não Institucional .....	54
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional.....	56
Oferta Institucional .....	56
Critério de Colocação da Oferta Institucional .....	57
Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional .....	57
Alocação e Liquidação da Oferta.....	57
Data de Liquidação do Direito de Preferência .....	57
Data de Liquidação da Oferta.....	57
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa .....	58
Procedimento de Alocação .....	58
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado .....	58
8.7. Formador de Mercado .....	59
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável.....	59
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam .....	59
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>61</b>
9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração.....	63
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES.....</b>	<b>65</b>
10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta .....	67



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor .....	67
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador .....	67
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente .....	67
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador .....	68
Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder .....	68
Relacionamento entre os Ativos-Alvo da Oferta, o Administrador e o Gestor .....	68
Conflito de Interesses .....	68
<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>70</b>
11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	72
Contrato de Distribuição .....	72
Condições do Contrato de Distribuição .....	72
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados .....	75
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS .....</b>	<b>78</b>
12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência. ....	80
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS .....</b>	<b>82</b>
13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	84
13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período. ....	84
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS .....</b>	<b>86</b>
14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor .....	88
14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. ....	88
14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. ....	89
14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM. ....	89
14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. ....	89
14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	89
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS .....</b>	<b>90</b>
<b>16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS .....</b>	<b>94</b>
16.1. Informações sobre o Fundo .....	96
Base legal .....	96
Constituição .....	96
Prazo de Duração .....	96
Funcionamento .....	96



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Regulamento .....	96
Público-Alvo do Fundo .....	96
Características do Fundo .....	96
Objetivo do Fundo .....	96
Política de Investimento .....	97
Política de Distribuição de Rendimentos .....	97
Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo .....	97
Forma de Divulgação de Informações .....	97
Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor .....	98
Prazo para Migração .....	98
Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo .....	99
Imposto de Renda .....	99
Investidores Residentes no Brasil .....	99
Investidores Residentes no Exterior .....	100
Tributação do IOF/Câmbio .....	100
IOF/Títulos .....	101
Tributação aplicável ao Fundo .....	101
IOF/Títulos .....	101
Imposto de Renda .....	101
Outras Considerações .....	102
Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços .....	102
Escriturador .....	103
Taxa de Performance .....	103
Auditoria Independente .....	104
Consultor Imobiliário .....	104
Principais Prestadores de Serviços do Fundo .....	104
Gestor .....	104
Equipe Responsável .....	105
<b>Estrutura Organizacional</b> .....	105
Administrador .....	105
16.2. Publicidade da Oferta .....	105

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	REGULAMENTO .....	109
<b>ANEXO II</b>	ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO .....	171
<b>ANEXO III</b>	INFORME ANUAL .....	183
<b>ANEXO IV</b>	ESTUDO DE VIABILIDADE .....	193



**TGRE**

TG REAL ESTATE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da Emissão e terá as características abaixo descritas.

### 2.1. Breve descrição da Oferta

#### O Fundo

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**, inscrito no CNPJ sob o nº 44.625.562/0001-04, constituído sob a forma de condomínio fechado é regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**") e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, conforme abaixo definidas.

#### A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas da 4ª (quarta) emissão do Fundo ("**Novas Cotas**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160/22**"), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668/1993**") e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160/22.

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação (conforme indicada neste Prospecto) ("**Data de Emissão**").

#### Regime de distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon ("**Coordenador Líder**" ou "**XP Investimentos**"), na qualidade de instituição intermediária líder responsável pela Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado a Captação Mínima, nos termos do item 2.6. deste Prospecto.

#### Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160/22, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22. Uma vez atingida a Captação Mínima, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, administrador do Fundo ("**Administrador**") e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("**Prazo de Colocação**").

O Anúncio de Início divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará o período de exercício do direito de preferência pelos atuais cotistas do Fundo no âmbito da Oferta ("**Direito de Preferência**"), o Período de Coleta de Intenções de Investimento, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta e do Direito de Preferência ("**Data de Liquidação**").

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, juntamente com a liquidação das Novas Cotas, utilizando-se os procedimentos do MDA.

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 27/21**”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada, e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM nº 160/22, o Documento de Aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27/21.

#### Período de Coleta de Intenções de Investimento

Durante o período de **04 de março de 2024 (inclusive) e 27 de março de 2024 (inclusive)** (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”), os Investidores indicarão no seu Documento de Aceitação (“**Documento de Aceitação**”), entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Documentos de Aceitação e exercício do Direito de Preferência, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

O Cotista que deseje condicionar a sua adesão à Oferta, e exercer o Direito de Preferência Condicionado, deverá entrar em contato com a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de escriturador das Cotas (“**Escriturador**” ou “**Custodiante**”), conforme disposto no item “6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas” deste Prospecto, não sendo possível o exercício do Direito de Preferência Condicionado junto ao Coordenador Líder, em razão de limitações sistêmicas.

Para os fins da Oferta, “**Pessoas Vinculadas**” significam pessoas que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 35/21**”).

#### **2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento**

As Novas Cotas (a) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas); (b) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido; (c) não são resgatáveis; (d) terão a forma nominativa e escritural; (e) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (f) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (g) a Emissão é livre de quaisquer restrições ou ônus, e confere aos titulares os mesmos direitos, de forma igualitária e sem quaisquer vantagens; e (h) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. Cada Nova Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.

Cada Nova Cota terá as características que lhe forem asseguradas no Regulamento do Fundo, nos termos da legislação e regulamentação vigentes.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### 2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM nº 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.006,99 (um milhão e seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“**Investidores Institucionais**”); (ii) investidores pessoas físicas e jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem Documento de Aceitação de Novas Cotas, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R\$ 999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial (“**Investidores Não Institucionais**” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “**Investidores**”), desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, incluindo pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento (“**Público-Alvo da Oferta**”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“**Resolução CVM nº 11/20**”).

Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

O Público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 34 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento do Fundo.

### 2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA (“**MDA**”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 (“**B3**”); e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

**Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.**

## **2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

Cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota (“**Preço de Emissão**”).

Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão, correspondente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, valor este que equivale ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“**Taxa de Distribuição Primária**”).

Dessa forma, os Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, deverão subscrever as Novas Cotas pelo Preço de Emissão, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 10,00 (dez reais) (“**Preço Unitário da Cota**”).

## **2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

O valor total inicial de até R\$ 450.000.003,03 (quatrocentos e cinquenta milhões, três reais e três centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“**Montante Inicial da Oferta**”), representado por até 46.826.223 (quarenta e seis milhões, oitocentas e vinte e seis mil, duzentas e vinte e três) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em até 11.706.555 (onze milhões, setecentas e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), oriundas do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), total ou parcial, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 562.499.996,58 (quinhentos e sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária) (“**Montante Total da Oferta**”); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definida).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e uma mil, setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“**Captação Mínima**” e “**Distribuição Parcial**”, respectivamente).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores (incluindo os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência Condicionado) poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição:

- (i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta ou o Cotista que exercer seu Direito de Preferência Condicionado já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido Preço Unitário da Cota, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou
- (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Novas Cotas objeto do Documento de Aceitação ou do exercício do Direito de Preferência Condicionado, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da

**TGRE**

TG REAL ESTATE

Oferta ou do Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência Condicionado em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor da Oferta ou por tal Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência Condicionado, sendo que, se o Investidor da Oferta ou Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência Condicionado tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor ou Cotista que venha a exercer o Direito de Preferência Condicionado já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas solicitadas, referido Preço Unitário da Cota Líquido pago a maior, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

O Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, deseje condicionar a sua adesão à Oferta (“**Direito de Preferência Condicionado**”), deverá observar os seguintes procedimentos: (i) período para exercício do Direito de Preferência Condicionado: até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (b) deverá ser enviada uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (i) acima; e (c) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados abaixo para contato: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** - Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, At.: João Bezerra; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência Condicionado: posição na Data Base; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e devidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Não será possível o exercício do Direito de Preferência Condicionado junto ao Coordenador Líder, em razão de limitações sistêmicas.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta ou Cotistas, que já tenham aceitado a Oferta ou exercido o Direito de Preferência Condicionado, conforme o caso, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

Para fins deste Prospecto, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

## **2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A presente Emissão de Novas Cotas em classe e série únicas compreende o montante de, inicialmente, 46.826.223 (quarenta e seis milhões, oitocentas e vinte e seis mil, duzentas e vinte e três) Novas Cotas, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Adicionais.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.706.555 (onze milhões, setecentas e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas adicionais (“**Novas Cotas Adicionais**”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de realização do Procedimento de Alocação, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (“**Lote Adicional**”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**TGRE**

TG REAL ESTATE



### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

### 3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

#### 3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários e de participações societárias em Empreendimentos Imobiliários (conforme abaixo definido).

Para fins deste Prospecto: **(1) “Ativos”** significa, em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários; **(2) “Ativos de Renda Fixa”** significa os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima; **(3) “Ativos Financeiros Imobiliários”** significa os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliário; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliário; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (viii) letras imobiliárias garantidas; **(4) “Ativos Imobiliários”** significa os seguintes ativos: (i) imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo (“**Imóveis**”); (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário; e/ou (iii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e **(5) “Empreendimentos Imobiliários”** significa os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou por sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (“**Sociedades Imobiliárias**”), sob a exclusiva responsabilidade da sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente (“**Empreendedora**”).

Não haverá fontes alternativas de captação em caso de Distribuição Parcial.

**O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA O DESENVOLVIMENTO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA O INVESTIMENTO EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ATIVOS FINANCEIROS IMOBILIÁRIOS E ATIVOS DE RENDA FIXA, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.**

**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 NÃO POSSUI RENTABILIDADE-ALVO, DE FORMA QUE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO NÃO BUSCA UM OBJETIVO DE RETORNO DETERMINADO.**

É possível que o Fundo se comprometa a adquirir um ou mais Ativos além do mencionado no pipeline indicado no item 3.1.1 abaixo, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os proprietários avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados na diligência dos imóveis, perda da exclusividade na aquisição de tais imóveis, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento.

**TGRE**

TG REAL ESTATE



Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta.

### 3.1.1. Pipeline Indicativo

Abaixo, o Gestor discrimina as classes de ativo alvo para a alocação dos recursos desta Emissão, bem como indica a representatividade de cada classe em termos de foco dispendido por empresa especializada, de seu mesmo conglomerado, pela sua equipe de Originação de Novos Negócios.

O pipeline para o Fundo é composto de 37,50% (trinta e sete inteiros e cinquenta centésimos por cento) para Ativos Financeiros Imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e 62,50% (sessenta e dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) para ativos representativos de participações societárias em Ativos Imobiliários.

Atualmente, o pipeline do Fundo, meramente indicativo, é composto por:

#### Ativos Financeiros Imobiliários

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	DURATION (ANOS)	SUBORDINAÇÃO	LTV	TAXA REAL DE JUROS (% a.a.)	INDEXADOR	TICKET (R\$ MILHÕES)
1	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	3,05	Única	63,11%	12,68%	IPCA	24
2	Incorporação Vertical	Belém - PA	3,22	Única	47,71%	12,68%	IPCA	18,5
3	Incorporação Vertical	Cuiabá, MT	3,74	Única	59,40%	12,68%	IPCA	15
4	Incorporação Vertical	Teresina, PI	3,08	Única	66,94%	13,00%	IPCA	45
5	Incorporação Vertical	Nova Mutum, MT	3,19	Única	64,00%	12,68%	IPCA	12,4
6	Incorporação Vertical	Aracaju, SE	3,14	Única	69,70%	13,75%	IPCA	15,5
7	Incorporação Vertical	São Paulo, SP	3,65	Única	68,72%	13,00%	IPCA	10,5
8	Loteamento Aberto	Catalão, GO	3,77	Única	67,07%	12,00%	IPCA	25
9	Incorporação Vertical	Santo Amaro da Imperatriz, SC	2,21	Única	49,18%	12,68%	IPCA	14,7

#### Ativos representativos de participações societárias em Ativos Imobiliários

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	VGv (R\$ MILHÕES)	TIR REAL (% a.a.)	INDEXADOR	EXPOSIÇÃO (R\$ MILHÕES)
1	Loteamento Aberto	Caçapava, SP	48,22	15,94%	IPCA	15,25
2	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	116,94	24,75%	INCC	19,6
3	Incorporação Vertical	Cascavel, PR	67,89	23,29%	INCC	19,42
4	Incorporação Vertical	Goiânia, GO	92,12	21,27%	INCC	8,69
5	Incorporação Vertical	Rio Verde, GO	148,86	23,14%	INCC	13,39
6	Incorporação Vertical	Rio Verde, GO	101,93	19,42%	INCC	11,08
7	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	117,33	22,85%	INCC	14,9
8	Incorporação Vertical	Palmas, TO	107,12	27,72%	INCC	9,51
9	Loteamento Aberto	Goiânia, GO	113,49	17,04%	IPCA	8,31
10	Loteamento Aberto	Alta Floresta, MT	65,68	17,60%	IPCA	9,66
11	Condomínio Fechado	Corumbá, GO	140,38	18,16%	IPCA	22,74


**TGRE**

TG REAL ESTATE

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	VGv (R\$ MILHÕES)	TIR REAL (% a.a.)	INDEXADOR	EXPOSIÇÃO (R\$ MILHÕES)
12	Incorporação Vertical	Maringá, PR	79,69	20,41%	INCC	13,22
13	Incorporação Vertical	Cascavel, PR	42,29	17,32%	INCC	12,17
14	Incorporação Vertical	Curitiba, PR	156,58	22,81%	INCC	11,42
15	Incorporação Vertical	Santa Bárbara d'Oeste, SP	62,75	18,43%	INCC	6,02
16	Condomínio Fechado	Indaial, SC	56,64	19,69%	IPCA	11,08
17	Incorporação Vertical	Fortaleza, CE	119,60	27,45%	INCC	4,84
18	Loteamento Aberto	Divinópolis, MG	52,39	16,90%	IPCA	9,93
19	Loteamento Aberto	Betim, MG	240,34	18,44%	IPCA	55,42
20	Loteamento Aberto	Senador Canedo, GO	340,02	16,02%	IPCA	24,3

**CONSIDERANDO QUE AS NEGOCIAÇÕES RELACIONADAS AOS ATIVOS ACIMA DESCRITOS ESTÃO EM ANDAMENTO E POSSUEM CONFIDENCIALIDADE, É POSSÍVEL QUE AS CONDIÇÕES FINAIS DE AQUISIÇÃO SEJAM DIVERGENTES DAQUELAS CONSIDERADAS NESTE PROSPECTO E NO ESTUDO DE VIABILIDADE. NESSE SENTIDO, DEVIDO À CONFIDENCIALIDADE DAS OPERAÇÕES QUE AINDA ESTÃO EM NEGOCIAÇÕES, AS CARACTERÍSTICAS DESCRITAS ACIMA RELATIVAS AOS ATIVOS CORRESPONDEM A TODAS AS INFORMAÇÕES QUE O ADMINISTRADOR E/OU O GESTOR POSSUEM NESTA DATA E QUE PODEM SER DIVULGADAS PUBLICAMENTE, TENDO EM VISTA ASPECTOS COMERCIAIS E SIGILOSOS ENVOLVIDOS NA NEGOCIAÇÃO DE TAL PIPELINE QUE, SE DIVULGADOS AO MERCADO, PODERIAM PREJUDICAR AS NEGOCIAÇÕES EM DESFAVOR DO FUNDO, SENDO CERTO QUE, AS DEMAIS CARACTERÍSTICAS DOS REFERIDOS ATIVOS, BEM COMO MAIORES DETALHAMENTOS DAS CONDIÇÕES DAS OPERAÇÕES DE COMPRA E VENDA, SERÃO DIVULGADOS OPORTUNAMENTE.**

**3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações**

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Nesse sentido, caso o Fundo pretenda adquirir ativos em situações que caracterizem conflito de interesses, será realizada Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Em 12 de maio de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas (“**Assembleia de Conflito de Interesses 12.05**”) que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado pela unanimidade dos Cotistas, sem ressalvas ou restrições, a: (i) aquisição de cotas dos fundos de investimento, constituídos nos termos das instruções da CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo; (ii) aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05; (iii) aquisição de Ativos Imobiliários, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05; e (iv) contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co. S.A. e da Avenir Co. S.A., para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras (“**Situações Conflitadas**”), indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Em razão da deliberação na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05, na data de 29 de dezembro de 2023, o Fundo possuía 77,66% (setenta e sete vírgula sessenta e seis por cento) do seu Patrimônio Líquido aplicado em ativos que se enquadrem em situações de potencial conflito de interesses nos termos descritos acima.

Para fins deste Prospecto, “**Pessoas Ligadas**” significa pessoas coligadas, controladas ou que de qualquer outra forma façam parte do grupo econômico do Gestor e/ou do Administrador e quaisquer outras pessoas ligadas a eles.

**Os critérios de elegibilidade cumulativos que foram observados para que o Fundo pudesse investir e/ou contratar em Situações Conflitadas, foram os indicados abaixo, que foram verificados na data de aquisição e/ou contratação de cada uma das Situações Conflitadas (inclusive cotas de fundos de investimento imobiliário e cotas ou ações de sociedades), com relação a cada uma das Situações Conflitadas:**

- (A) Para Ativos Financeiros Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas:**
- (i) contar com garantia real e/ou alienação fiduciária de quotas/ações da companhia cedente/garantidora e/ou fiança bancária que, na data de aquisição ou subscrição do respectivo ativo pelo Fundo, possuísse valor correspondente a, no mínimo, 100% (cem por cento) do valor da dívida representada pelo respectivo ativo;
  - (ii) ter prazo total de duração de no máximo 20 (vinte) anos, contados a partir da aquisição dos ativos;
  - (iii) ser indexados a índices de inflação, como IGP-M, IPCA, INCC, IGP-DI, ou ser indexados a CDI; e
  - (iv) possuir remuneração mínima de inflação (IGP-M, IPCA, INCC ou IGP-DI) + 6% (seis por cento) ao ano, ou nos casos dos ativos atrelados a CDI, remuneração mínima de CDI + 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) ao ano.
- (B) Para Ativos Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador:**
- (i) no caso de imóveis e direitos reais sobre bens imóveis, o valor de aquisição deu-se no máximo pelo valor de laudo de avaliação elaborado por empresa independente especializada em avaliação imobiliária;
  - (ii) no caso de participações societárias para desenvolvimento imobiliário, o valor de aquisição deu-se no máximo pelo valor do patrimônio líquido da sociedade responsável pelo desenvolvimento do projeto; e
  - (iii) o valor do investimento apresente rentabilidade esperada (Taxa Interna de Retorno) de no mínimo 12% (doze por cento) ao ano.
- (C) Para a contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co S.A. e da Avenir Co S.A., para a prestação de serviços que pudessem ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras:**
- (i) A prestação de serviço deveria seguir preço justo, conforme levantamento no mercado, de empresas que prestem serviços e atividades semelhantes às das Pessoas Ligadas. Esses custos de contratação estariam inclusos nos custos das operações do Fundo e/ou de seus ativos, dependendo do caso; e
  - (ii) Ser realizada *due diligence* periódica, do tipo *Know Your Partner (KYP)*, com registro e arquivamento dos resultados encontrados, a fim de comprovar diligência por parte do Gestor.

Em que pesem os critérios acima serem cumulativos para o investimento e/ou contratação em Situações Conflitadas, estes foram avaliados de acordo com o tipo de ativo objeto da análise para realização de investimento, tendo sido considerados somente aqueles aplicáveis. Portanto, o eventual não atendimento de determinado critério de elegibilidade, por não ser aplicável à Situação Conflitada em questão, não seria impeditivo para a realização do investimento pelo Fundo.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO APÓS O ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS LISTADAS ACIMA SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

**3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários**

Em caso de Distribuição Parcial, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas Adicionais, serão aplicados de forma ativa e discricionária pelo Gestor nos Ativos a serem selecionados.

**Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.**



**TGRE**

TG REAL ESTATE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**TGRE**

TG REAL ESTATE

#### 4. FATORES DE RISCO

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 4. FATORES DE RISCO

### 4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor

*Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto Definitivo e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento, à composição da carteira e aos fatores de risco descritos nesta seção, aos quais o Fundo e os Investidores estão sujeitos.*

*Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estarão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos abaixo, não havendo garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.*

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

*A seguir encontram-se descritos os principais riscos inerentes ao Fundo, os quais não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou do Gestor ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.*

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do art. 19, §4º, da Resolução CVM nº 160.*

#### **(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior**

##### **Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização**

Dentro de sua Política de Investimento e da regulamentação em vigor, o Fundo desenvolve suas operações exclusivamente no mercado brasileiro, estando, portanto, sujeito à influência das políticas governamentais. Na medida em que o governo se utiliza de instrumentos de política econômica, tais como regulação da taxa de juros, interferência na cotação da moeda brasileira e sua emissão, alteração da alíquota de tarifas públicas, nível de rigidez no controle dos gastos públicos, criação de novos tributos, entre outros, pode produzir efeitos diretos e/ou indiretos sobre os mercados, especialmente o de capitais e o imobiliário.

Por atuar no mercado brasileiro, o Fundo está sujeito aos efeitos da política econômica e a ajustes nas regras dos instrumentos utilizados no mercado imobiliário, praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais, podendo gerar mudanças nas práticas de investimento do setor.

Além disso, em um momento em que o inter-relacionamento das economias mundiais é muito intenso e a necessidade de capital externo, sobretudo para as nações em desenvolvimento, é significativa, a credibilidade dos governos e a implementação de suas políticas tornam-se fatores fundamentais para a sustentabilidade das economias.

Conseqüentemente, impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e taxas de juros elevadas, resultantes de políticas internas ou fatores externos, podem influenciar os resultados do Fundo.

Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, poderão resultar em perdas aos Cotistas. Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Administrador, qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de quaisquer de tais eventos.

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade



**TGRE**

TG REAL ESTATE

política nos Estados Unidos; (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial; (iii) o conflito entre a Palestina e Israel; (iv) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, seus Cotistas.

#### **Risco de liquidez das Cotas**

As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, enfrentando, ainda, certa dificuldade para possível venda de cotas, mesmo sendo estas admitidas à negociação no mercado de balcão organizado, no mercado secundário, de modo que no curto prazo podem, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota, de modo que o investidor que adquirir as Cotas do fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

#### **Risco de Mercado e de Flutuações no valor dos Ativos do Fundo**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR 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 Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos 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 Imobiliários de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, 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 do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas e, conseqüentemente, os Cotistas.

#### **Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo**

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira do Fundo, ou pelas contrapartes das operações do Fundo assim como à insuficiência das garantias outorgadas em favor de tais Ativos, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas, bem como a redução de ganhos dos Cotistas.

Nestas condições, o Administrador poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, de forma que os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para arcar com os compromissos inadimplidos pelos devedores. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

#### **Risco sistêmico e do setor imobiliário**

O preço dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa relacionados ao setor imobiliário são afetados 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 causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter conseqüências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

Administrador ou pelo Gestor 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 Fundo poderá não dispor de ofertas de ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas e, conseqüentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

### **Risco tributário**

Nos termos da Lei nº 8.668/93, o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% das cotas emitidas pelo fundo sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será consideravelmente aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus Cotistas.

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada (“Lei nº 9.779/99”), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 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.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada (“Lei nº 11.033/04”), ficam isentos do imposto de renda retido 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. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo 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 conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

### **Risco regulatório e Risco Jurídico**

Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações atípicas ou conflitantes poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para eficácia do arcabouço contratual.

Adicionalmente, o setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, e existe a possibilidade de as leis de zoneamento urbano serem alteradas após a aquisição de um imóvel, o que poderá acarretar empecilhos e/ou alterações no imóvel, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação**

O risco tributário engloba também 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.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta**

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, 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 deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

### **Risco relativo às Informações contidas neste Prospecto Definitivo**

Este Prospecto Definitivo contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Definitivo em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Definitivo 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 neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

### **Risco relativo a Administração e distribuição das Cotas.**

O Fundo é administrado pelo Administrador e as Novas Cotas serão distribuídas, no âmbito da Oferta, pelo Coordenador Líder, ambos do mesmo grupo econômico. Assim, poderá haver potencial conflito de interesses, uma vez que o mesmo grupo desempenhará duas funções diferentes na Oferta e no Fundo, o que poderá prejudicar os Cotistas.

### **Risco de Potencial Conflito de Interesses Decorrente do Relacionamento entre o Gestor e a XP**

Conforme descrito na seção 10.1 deste Prospecto, o FIP Headline (conforme abaixo definido), detém ações preferenciais classe B da controladora do Gestor, qual seja, a Trinus (conforme abaixo definido). A existência desse relacionamento relevante pode configurar um potencial conflito de interesses entre tais partes no âmbito da estruturação da Oferta, o que pode representar um risco aos Investidores e, conseqüentemente, aumentar o risco do investimento no Fundo.

### **Risco de potencial conflito de interesse**

O Regulamento prevê determinados atos que caracterizam conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou o Gestor que dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08. 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 dependem de aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor 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 o Administrador, Gestor ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador ou do Gestor uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo, como é o caso da presente Oferta, (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472/08, dentre outros previstos no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

Desta forma, caso venham a 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. **Assim, tendo em vista que a aquisição e/ou contratação em Situações Conflitadas é considerada uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, a sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM nº 472/08.**

#### **Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH**

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada (“Lei nº 12.024/09”), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos 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 os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### **Risco de decisões judiciais desfavoráveis**

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível e tributária. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes. Caso tais reservas não sejam suficientes para cumprir com os custos decorrentes de tais processos, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

#### **Risco de Execução das Garantias Areladas a CRI**

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRI pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI. Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### **As Novas Cotas serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas poderá não se desenvolver.**

Não há um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas e tal mercado poderá não se desenvolver. As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário em ambiente de balcão, o qual, historicamente, tem uma liquidez significativamente menor do que o ambiente de bolsa. Dessa forma, o Investidor poderá não ter valores referenciais de um preço de mercado das Novas Cotas além do seu valor patrimonial, calculado periodicamente pelo administrador do Fundo.

Adicionalmente, a ausência de liquidez poderá limitar substancialmente a capacidade dos investidores de vender as Novas Cotas pelo preço e na ocasião que desejarem. Não havendo um mercado comprador ativo, o investidor poderá não obter o preço de venda desejado e, inclusive, somente ter a opção de vende-las a preços significativamente mais baixos do que o valor de aquisição ou do que o valor patrimonial, que pode ser sua principal referência de valor, causando-lhe prejuízo, especialmente em momentos de mercado de baixa.

#### **Riscos relativos à rentabilidade do investimento**

O investimento nas Cotas do Fundo é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos Imobiliários. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com a alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **Riscos de liquidez da carteira do Fundo**

Os Ativos Imobiliários deverão ser adquiridos pelo Fundo com a finalidade de promover o desenvolvimento imobiliário, e posterior alienação dos Ativos Imobiliários beneficiados ou, ainda, de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da compra e venda desses Ativos Imobiliários.

O mercado imobiliário é um mercado de pouca liquidez, além disso, bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de imóveis nas regiões onde se encontram os Ativos Imobiliários, e suas margens de lucros podem ser afetadas em função dos seguintes fatores, dentre outros, períodos de recessão, aumento da taxa de juros, baixa oferta de crédito imobiliário e eventual decadência econômica das regiões onde se encontram localizados os Ativos Imobiliários.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida e, conseqüentemente, afetando a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas**

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 as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Adicionalmente, ainda que Cotistas minoritários manifestem votos em contrário à ordem do dia objeto da assembleia geral, as matérias objeto da deliberação podem vir a ser aprovadas desde que o quórum mínimo seja atendido. Nessa hipótese, a ordem do dia será aprovada e os Cotistas minoritários serão afetados negativamente.

### **Risco decorrente das operações no mercado de derivativos**

A contratação de instrumentos derivativos pelo Fundo, mesmo se essas operações sejam projetadas para proteger a carteira, poderá aumentar a volatilidade do Fundo, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados e/ou poderá provocar perdas do patrimônio do Fundo e de seus Cotistas.

### **Risco de Desapropriação e Tombamento**

Eventual desapropriação, parcial ou total, de Imóveis de propriedade direta ou indireta do Fundo, ou ainda, Imóveis que estejam vinculados a Ativos Imobiliários pode acarretar a perda da propriedade dos Imóveis objetos de desapropriação, e a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários, bem como a proibição de descaracterização e destruição dos Imóveis declarados pelo Poder Público como bens de valor histórico, cultural, arquitetônico, ambiental e/ou, ainda, de valor afetivo para a população, nos casos de Imóveis objetos de tombamento.

Em caso de desapropriação, o Poder Público deve pagar ao proprietário do imóvel desapropriado uma indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. No entanto, não existe garantia que tal indenização seja equivalente ao valor de mercado dos Imóveis e/ou ao valor dos direitos creditórios que o Fundo venha a ser titular vinculados a tal Imóvel, nem mesmo que tal valor de indenização seja integralmente transferido ao Fundo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco da Empreendedora**

As Empreendedoras de bens do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados aos seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos Empreendimentos Imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar impacto negativo nos resultados do Fundo e, conseqüentemente, na rentabilidade dos Cotistas.

### **Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis**

A transferência de titularidade de um imóvel depende do registro do título aquisitivo na respectiva matrícula (cada imóvel possui matrícula própria, que fica arquivada junto à circunscrição imobiliária competente, e que



**TGRE**

TG REAL ESTATE

contempla a identificação do imóvel, sua titularidade, ônus reais, restrições, entre outros aspectos relevantes). Situações como a morosidade ou pendência para registro do título que ensejou a aquisição dos Imóveis na matrícula competente, além de sujeitar o imóvel às contingências do vendedor (penhoras, dívidas etc.), poderá atrapalhar o processo de prospecção de locatários, superficiários e/ou alienação dos Imóveis, afetando diretamente a rentabilidade dos Cotistas e o valor de mercado das Cotas do Fundo. Adicionalmente, em caso de eventual irregularidade relativa à construção e/ou licenciamento dos Imóveis (incluindo, mas não se limitando a, a área construída, certificado de conclusão da obra (Habite-se), alvará expedido pelo Corpo de Bombeiros do estado e licença de funcionamento da Prefeitura local), os respectivos ocupantes (locatários e/ou arrendatários, por exemplo) poderão ser impedidos de exercer suas atividades nos Imóveis, hipótese em que poderão deixar de pagar os valores atinentes à ocupações exercidas e, até mesmo, rescindir o respectivo instrumento celebrado (contrato de locação e/ou de arrendamento, entre outros), o que poderia afetar a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários e de aumento de custos de construção**

O descumprimento do prazo previsto para a conclusão/entrega de um Empreendimento Imobiliário e obtenção das devidas aprovações junto à Prefeitura e demais órgãos governamentais, com, sem limitação, a devida expedição de licenças urbanísticas e construtivas, seja o Termo de Verificação de Obra nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada (“Lei nº 6.766/79”), e o Alvará de Conclusão de Obra (habite-se total) nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964 (“Lei nº 4.591/64”), bem como o aumento de custos de construção, poderá gerar uma redução no valor patrimonial das Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos Empreendimentos Imobiliários impacta direta ou indiretamente a velocidade de comercialização e/ou preço de lotes ou das unidades autônomas, conforme o caso, bem como pode acarretar penalidades que venham a ser exigidas por adquirentes. Ainda, o atraso na execução de obras de loteamentos pode acarretar a execução de caução ou garantias reais que tenham sido outorgadas aos Municípios. Adicionalmente, o atraso na entrega pode acarretar distrato de contratos de compra e venda de lotes ou de unidades autônomas de empreendimentos sob o regime de incorporação imobiliária, na forma da Lei nº 13.786, de 27 de dezembro de 2018 (“Lei nº 13.786/2018”).

#### **Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/ funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo**

Os Empreendimentos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo estão em diferentes fases de desenvolvimento, sendo que não é possível assegurar que todas as autorizações/licenças exigidas para a instalação, operação e funcionamento serão emitidas e/ou renovadas, como, sem limitação, os seguintes documentos: alvará de construção, licença de execução da obra, ato de aprovação do projeto pela autoridade competente, licenças ambientais (ex.: licenças prévia, de instalação e de operação) e licenças de instalação e funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de autorizações/licenças indispensáveis para instalação e funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários podem prejudicar, ou mesmo obstar, o início do desenvolvimento do empreendimento, e/ou resultar na aplicação de penalidades pelos órgãos governamentais competentes, que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até, em casos mais extremos, o embargo dos respectivos empreendimentos.

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

#### **Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais**

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis, afetando negativamente os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações durante a condução de atividades nos imóveis, os proprietários e/ou locatários podem sofrer sanções civis e administrativas, tais como multas, pagamento de indenizações relevantes, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores). Além disso, os locatários e o Fundo, solidariamente, podem ser responsabilizados pela recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações daí decorrentes. Nestas hipóteses, podem ser negativamente afetados os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. A esse respeito, importa destacar que certas questões relacionadas ao cumprimento da legislação ambiental envolvendo os imóveis do Fundo são atualmente apuradas em ações judiciais (incluindo ações civis públicas). Eventuais condenações nessas ações judiciais podem implicar em prejuízos para o Fundo e, eventualmente, para os seus Cotistas.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

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 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e.* contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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 ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários e/ou regularidade dos Empreendimentos, 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 que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. 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.

#### **Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo**

Imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos Imobiliários, poderão sofrer perda de potencial econômico e rentabilidade, bem como depreciação em relação ao valor de aquisição pelo Fundo, o que poderá afetar diretamente a rentabilidade das Cotas, bem como sua negociação no mercado secundário e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco de sinistro e de não contratação de Seguro**

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos Imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice contratada, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices.

Adicionalmente, não é possível assegurar que na locação dos Imóveis vinculados aos Ativos Imobiliários será contratado algum tipo de seguro. Tampouco 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, o Fundo 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 e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

#### **Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos**

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade de alienar, locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos do Fundo que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

**(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média****Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos**

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos. Dessa forma, os Investidores podem enfrentar dificuldades caso tenham necessidade de exercício de direitos relacionados aos ativos do Fundo.

**Risco Operacional**

Os Imóveis investidos poderão ter por objetivo a aquisição, para posterior locação ou arrendamento, e a administração de tais imóveis será realizada por terceiros, não sendo possível garantir que as políticas de administração adotadas por tais pessoas não irão prejudicar as condições de tais Imóveis ou os resultados a serem distribuídos pelo FII investido aos seus Cotistas.

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções**

O Fundo, o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

**Risco de Governança**

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos “i” a “v”, 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. Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Tendo em vista que FII 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.

**Ausência de garantia**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

**Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador**

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos 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, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma

**TGRE**

TG REAL ESTATE

administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos 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, conseqüentemente, os seus Cotistas.

#### **Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA**

A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160/22, de modo que os seus documentos não foram objeto de análise prévia por parte da CVM ou da ANBIMA. Os Investidores interessados em investir nas Novas Cotas devem ter conhecimento sobre os riscos relacionados aos mercados financeiro e de capitais suficiente para conduzir sua própria pesquisa, avaliação e investigação independentes sobre a situação financeira e as atividades do Fundo.

#### **A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito**

O processo de auditoria legal conduzido no âmbito da Oferta teve escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto. Portanto, não foi realizada até o presente momento análise da documentação e do estado de potenciais imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que podem, após processo de diligência a ser conduzido futuramente, revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas ou até mesmo inviabilizando a aquisição de referidos imóveis por parte do Fundo, o que poderá ser determinado discricionariamente pelo Gestor. Portanto, o processo de diligência futuro pode não ser concluído de forma satisfatória às partes e identificar outros passivos não descritos neste Prospecto. A não aquisição dos ativos ou materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

#### **Risco de não cumprimento de Condições Precedentes**

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas 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. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder ensejará a exclusão da garantia firme pelo Coordenador Líder e tal fato deverá ser tratado como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras ao Fundo, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e o Fundo 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 dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

#### **Risco do processo de aquisição dos Ativos Imobiliários**

A aquisição dos Ativos Imobiliários é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, entre outros. No processo de aquisição de tais Ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos Imobiliários (incluindo decorrentes de demandas de terceiros), bem como o risco de materialização de passivos identificados, incluindo débitos de natureza propter rem (i.e. IPTU), 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 Imobiliários poderá ser adversamente afetado e, por sua vez, também a rentabilidade do Fundo.

#### **Risco de liquidação antecipada do Fundo**

No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo, os Cotistas poderão receber Ativos em regime de condomínio civil. Nesse caso: (a) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (b) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **Risco de desempenho passado**

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste 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 em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham 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. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

### **Risco decorrente de alterações do Regulamento**

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente 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. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

### **Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos**

Existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as Cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o que, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

Caso, ao término do Prazo de Colocação, seja verificado excesso de demanda superior em um terço ao Montante Inicial da Oferta, será vedada a colocação de Cotas a investidores que sejam Pessoas Vinculadas, sendo automaticamente canceladas as Cotas de tais Pessoas Vinculadas. Nesta hipótese, os investidores Pessoas Vinculadas terão sua expectativa de investimento frustrada.

### **Risco de Não Concretização da Oferta**

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço Unitário da Cota para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá 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 devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

### **As Cotas objeto dos Documentos de Aceitação podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo**

Caso a totalidade dos Cotistas exerça seu Direito de Preferência integralmente, a totalidade das Novas Cotas poderá ser destinada exclusivamente aos atuais Cotistas que exerçam o Direito de Preferência, de forma que, apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 25% (vinte e cinco por cento) do Montante Inicial da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

### **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário**

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez e prejudicando a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor**

No âmbito da Emissão, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pelo Gestor e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de Auditor Independente ou qualquer outra empresa de avaliação.

O Gestor utilizou-se de metodologia de análise, critérios e avaliações próprias levando em consideração sua experiência e as condições recentes de mercado para a elaboração do Estudo de Viabilidade. O Estudo de Viabilidade do Fundo não representa e não caracteriza promessa ou garantia de rendimento predeterminado ou rentabilidade por parte do Administrador, do Gestor ou do Fundo. Entretanto, mesmo que tais premissas e condições se materializem, não há garantia que a rentabilidade almejada será obtida. O Estudo de Viabilidade pode não ter a objetividade e imparcialidade esperada, o que poderá afetar adversamente a decisão de investimento pelo Investidor da Oferta.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

### **Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta**

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta. Os titulares das Novas Cotas farão jus exclusivamente aos rendimentos tratados no Capítulo VIII do Regulamento, após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Em caso de cancelamento da Oferta ou não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento da Captação Mínima ou não atendimento da condição eventualmente estipulada pelo Investidor da Oferta ou Cotista do Fundo em caso de Distribuição Parcial, será restituído o valor eventualmente pago por eles a título de preço de integralização das Novas Cotas, sem qualquer juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência e/ou o Direito de Preferência Condicionado devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento e tampouco farão jus ao recebimento de qualquer remuneração e/ou rendimento calculado a partir da respectiva data de integralização, conforme aplicável.

### **Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição**

O Fundo, representado pelo Administrador, é parte do Contrato de Distribuição, que regula os esforços de colocação das Novas Cotas. O Contrato de Distribuição apresenta uma cláusula de indenização em favor do Coordenador Líder para que o Fundo o indenize, caso este venha a sofrer perdas por conta de eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta. Uma eventual condenação do Fundo em um processo de indenização com relação a eventuais incorreções ou omissões relevantes nos documentos da Oferta, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, 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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

### **Risco quanto à Política de Investimento do Fundo**

Os recursos do Fundo serão preponderantemente aplicados em Ativos Imobiliários, observado o disposto na Política de Investimento descrita no Regulamento. Portanto, trata-se de um fundo genérico, que pretende investir em tais Ativos Imobiliários, mas que nem sempre terá, no momento em que realizar uma nova emissão, uma definição exata de todos os Ativos Imobiliários que serão adquiridos para investimento.

Pode ocorrer que as Cotas de uma determinada emissão não sejam todas subscritas e os recursos correspondentes não sejam obtidos, fato que obrigaria o Administrador a rever a sua estratégia de investimento. Por outro lado, o sucesso na colocação das Cotas de uma determinada emissão não garante que o Fundo encontrará Ativos Imobiliários com as características que pretende adquirir ou em condições que sejam economicamente interessantes para os Cotistas. Em último caso, o Administrador poderá desistir das aquisições e propor, observado o disposto no Regulamento, a amortização parcial das Cotas do Fundo ou sua liquidação, sujeitas a aprovação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas.

**TGRE**

TG REAL ESTATE

Considerando-se que por ocasião de cada emissão ainda não se terá definido todos os Ativos Imobiliários a serem adquiridos, o Cotista deverá estar atento às informações a serem divulgadas aos Cotistas sobre as aquisições do Fundo, uma vez que existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos Imobiliários pelo Administrador e pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

**Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado**

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser “marcados 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; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

**Risco relativo à concentração e pulverização**

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, 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 do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

**Risco de concentração da carteira do Fundo**

O Fundo destinará os recursos provenientes da distribuição de suas Cotas para a aquisição dos Ativos Imobiliários, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de Ativos Imobiliários que o Fundo deverá adquirir, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo, estando o Fundo exposto aos riscos inerentes a essa situação.

Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor do ativo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

**Risco de diluição**

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas do Fundo 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.

**Risco de diluição imediata no valor dos investimentos**

Tendo em vista que a presente Oferta compreende a distribuição de Cotas de fundo de investimento que já se encontra em funcionamento e que realizou emissões anteriores de cotas, os Investidores que aderirem à Oferta estão sujeitos de sofrer diluição imediata no valor de seus investimentos caso o Preço de Emissão seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

**Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital**

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e qualquer fato que leve o Fundo a incorrer em patrimônio líquido negativo culminará na necessidade de os Cotistas serem chamados a deliberar aportes adicionais de capital no Fundo, caso a Assembleia Geral de Cotistas assim decida e na forma prevista na regulamentação, de forma que este possua recursos financeiros suficientes para arcar com suas obrigações financeiras. Não há como garantir que tais aportes serão realizados, ou ainda, que após a realização de tal aporte, o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

**Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel**

A rentabilidade do Fundo poderá sofrer oscilação em caso de vacância de qualquer de seus Imóveis, pelo período que perdurar a vacância. Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação aos seguintes aspectos: (i) montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual; e (ii) revisão do valor do aluguel, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **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 Fundo:

(i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo 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 Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo; e

(ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo 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 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 Fundo 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;

### **Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários**

Os Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos Imobiliários e/ou Imóveis que estejam de acordo com a política de investimento. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

### **Risco relacionado às garantias dos ativos: risco de aperfeiçoamento das garantias dos ativos**

Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos Imobiliários do Fundo 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.

### ***(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor***

#### **Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor**

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, 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. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### **Risco de Desenquadramento Passivo Involuntário**

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que venha a ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (i) transferência da administração ou da gestão do Fundo, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento, ou (iii) liquidação do Fundo. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “i” e “ii” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do Fundo. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “iii” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos



**TGRE**

TG REAL ESTATE

do Fundo 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 do Fundo.

#### **Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento**

O Gestor, instituição responsável pela gestão dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em ativos semelhantes aos Ativos objeto da carteira do Fundo. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de Gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que o Gestor acabe por decidir alocar determinados ativos em outros fundos de investimento que podem, inclusive, ter um desempenho melhor que os ativos alocados no Fundo, de modo que não é possível garantir que o Fundo deterá a exclusividade ou preferência na aquisição de tais ativos.

#### **Risco relativo à importância do Gestor**

**A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.**

#### **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, a epidemia, a pandemia e/ou a 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 alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a 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, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos alvo da Oferta. 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 a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos e, conseqüentemente, seus Cotistas.

#### **Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo**

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

#### **Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo**

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no item 7.4. do Regulamento e no Capítulo XV do Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários**

Os Cotistas estão sujeitos ao risco decorrente da não existência de oportunidades de investimentos para o Fundo, hipótese em que os recursos do Fundo permanecerão aplicados em outros Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros, nos termos previstos no Regulamento.

### **Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados**

Nos termos da Política de Investimento, o Fundo poderá investir em Imóveis sobre os quais existam ônus, restrições ou sejam gravados por garantias constituídas pelos antigos proprietários, o que pode dificultar a transmissão da propriedade dos Imóveis para o Fundo, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos Imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, no período compreendido entre o processo de negociação da aquisição do Imóvel e a efetiva transferência de titularidade para o Fundo, mediante a inscrição do título aquisitivo na matrícula do Imóvel, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do Imóvel ao Fundo ou acarretar a ineficácia da aquisição pelo Fundo. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os Imóveis, o Fundo perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas.

### **Risco de descontinuidade do investimento**

Determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou demanda e negociabilidade inexistentes. Nestas condições, o Gestor poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

### **Risco de aporte de recursos adicionais**

Em caso de perdas e prejuízos na carteira de investimentos do Fundo que acarretem patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo, além do valor de subscrição e integralização de suas Cotas.

### **Demais riscos**

O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do Administrador e do Gestor, tais como moratória, guerras, revoluções, além de mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais porventura não mencionados nesta seção.

**A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS PRINCIPAIS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.**



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 5. CRONOGRAMA

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 5. CRONOGRAMA

### 5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Estima-se que a Oferta seguirá o cronograma abaixo (“Cronograma Estimativo da Oferta”):

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	21/02/2024
2	Início das apresentações de Roadshow	22/02/2024
3	Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data Base)	26/02/2024
4	Início do Prazo de Exercício do Direito de Preferência	28/02/2024
5	Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência	29/02/2024
6	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	01/03/2024
7	Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores	04/03/2024
8	Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento dos Investidores	27/03/2024
9	Data de Realização do Procedimento de Alocação	28/03/2024
10	Data de Liquidação do Direito de Preferência Data de Liquidação da Oferta	03/04/2024
11	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	19/08/2024

\* As datas previstas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto da Seção X da Resolução CVM nº 160/22. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado, de forma a refletir, por exemplo, (i) a possibilidade do Investidor revogar a sua aceitação à Oferta até o 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso; e (ii) os prazos e condições para devolução e reembolso aos investidores em caso de recebimento da comunicação de suspensão ou modificação, conforme o caso.

\*\*Em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente pelo Coordenador Líder por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, do Administrador, do Gestor e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização do Prospecto, lâmina da Oferta (“Lâmina da Oferta”) e do Anúncio de Início.

\*\*\* Nos casos de oferta registrada pelo Rito Automático, tal qual a presente, em que a análise da CVM sobre os documentos apresentados se dá em momento posterior à concessão do registro e, portanto, pode ocorrer durante o Prazo de Distribuição ou, ainda, após finalizada a Oferta, a principal variável do cronograma tentativo é a possibilidade de a CVM requerer maiores esclarecimentos sobre a Oferta durante o Prazo de Distribuição, optando por suspender o prazo da Oferta.

**b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.**

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada subscritor (i) assinará o Termo de Adesão ao Regulamento, por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento e os termos e cláusulas das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento e aos fatores de risco; e (ii) se comprometerá, de forma irrevogável e irretroatável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Definitivo. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Documento de Aceitação.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

### Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço Unitário da Cota, referido Preço Unitário da Cota, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da rescisão do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas (“**Critérios de Restituição de Valores**”).



**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

As cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo começaram a ser negociadas na B3 em 22 de abril de 2022.

A tabela abaixo indica os a quantidade de Cotas do Fundo negociadas para os períodos indicados:

Últimos Cinco Anos <sup>1</sup>			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo mensal <sup>(2)</sup>	Máximo mensal <sup>(1)</sup>	Médio mensal <sup>(2)</sup>
2023	148	667.373	174.150
2022	16.100	1.378.040	343.353

Últimos Dois Anos <sup>1</sup>			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo <sup>(2)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
4º tri 2023	19.383	667.373	248.394
3º tri 2023	25.178	290.068	99.906
2º tri 2023	1.170	321.508	66.537
1º tri 2023	148	179.000	36.472
4º tri 2022	199.023	1.378.040	759.444
3º tri 2022	68.890	379.385	242.944
2º tri 2022	16.100	41.104	27.668

Últimos Seis Meses <sup>1</sup>			
Volume de Negociação (em quantidade de Cotas)			
Data	Mínimo <sup>(2)</sup>	Máximo <sup>(1)</sup>	Médio <sup>(2)</sup>
dezembro/23	64.918	602.619	265.101
novembro/23	140.952	667.373	292.894
outubro/23	19.383	453.466	187.187
setembro/23	34.307	241.260	107.669
agosto/23	25.178	123.366	72.884
julho/23	56.777	290.068	119.164

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota;

(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período; e

(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

É assegurado aos Cotistas que possuam Cotas na Data Base, devidamente integralizadas, e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, nos termos do Regulamento.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, proporcional à quantidade de Cotas que detiver na Data Base, em relação à totalidade de Cotas em circulação nessa mesma data, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá exigência de Aplicação Mínima Inicial por Investidor para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Nos termos do item 7.15.3 do Regulamento, os atuais Cotistas do Fundo terão o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (**inclusive**) **junto ao Coordenador Líder, observados os procedimentos operacionais do Coordenador Líder**; (ii) procedimentos operacionais para exercício do Direito de Preferência: (a) os atuais Cotistas do Fundo deverão enviar uma ordem de exercício do Direito de Preferência ao Coordenador Líder até a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, inclusive; e (b) o Coordenador Líder confirmará aos Cotistas que exercerem seu Direito de Preferência se sua solicitação foi acatada até o Dia Útil subsequente à Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, e (c) o Cotista deverá disponibilizar ao Coordenador Líder os recursos necessários para a integralização das Cotas objeto do seu Direito de Preferência na Data de Liquidação; (iii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição na Data Base; e (iv) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

O Cotista que, ao exercer o Direito de Preferência, deseje condicionar a sua adesão à Oferta (“**Direito de Preferência Condicionado**”), deverá observar os seguintes procedimentos: (i) período para exercício do Direito de Preferência Condicionado: até o 2º (segundo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os seguintes procedimentos operacionais do Escriturador: (a) o Cotista deverá possuir o cadastro regularizado junto ao Escriturador; (b) deverá ser enviada uma via física do Documento de Aceitação assinado com reconhecimento de firma ao Escriturador até o término do prazo referido no item (i) acima; e (c) deverá ser enviado o comprovante de integralização ao Escriturador na Data de Liquidação, conforme os dados abaixo para contato: **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** - Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Rio de Janeiro, RJ, At.: João Bezerra; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência Condicionado: posição na Data Base; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na Data Base, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas indicado abaixo.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, observado o Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor (conforme abaixo definido); e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos previstos neste Prospecto.

O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 0,48252503304 a ser aplicado sobre o número de Cotas detidas por cada Cotista na Data Base, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo) (“**Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas**”). O Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas foi calculado considerando a quantidade total de Novas Cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de Cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na Data Base. O Cotista que exercer o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas.

Para fins deste Prospecto: (1) “**Prazo de Exercício do Direito de Preferência**” significa o período compreendido entre 28 de fevereiro de 2024, inclusive (“**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**”), e 29 de fevereiro de 2024, inclusive (“**Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência**”), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência; e (2) “**Data Base**” significa a Data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência. A Data Base será o 3º (terceiro) Dia Útil após a data de divulgação deste Prospecto Definitivo, qual seja, 26 de fevereiro de 2024.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

**NOS TERMOS DO ITEM 7.15.4 DO REGULAMENTO, NÃO SERÁ PERMITIDO AOS COTISTAS CEDER, A TÍTULO ONEROSO OU GRATUITO, SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA A TERCEIROS, TENDO EM VISTA QUE TAL CESSÃO NÃO É VIÁVEL OPERACIONALMENTE.**

O Cotista que exerceu o Direito de Preferência não poderá negociar as Novas Cotas subscritas no âmbito do Direito de Preferência, nem receberá qualquer remuneração sobre os valores eventualmente pagos a título de preço de integralização das Novas Cotas durante o período de distribuição das Novas Cotas. Para maiores informações, vide fator de risco “Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta” constante da página 30 deste Prospecto.

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, juntamente com a liquidação das Novas Cotas, utilizando-se os procedimentos do MDA.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação da Oferta e observará os procedimentos operacionais do Coordenador Líder ou do Escriturador, conforme o caso. Encerrado o Prazo de Exercício do Direito de Preferência junto ao Coordenador Líder, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência o comunicado de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**”) por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Coordenador Líder; (c) da CVM; (d) do Fundos.NET, administrado pela B3; e (e) do Gestor, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas a ser colocada pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta.

**CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE APENAS AS NOVAS COTAS ADICIONAIS (ISTO É, ATÉ 25% (VINTE E CINCO POR CENTO) DO MONTANTE INICIAL DA OFERTA) SERÃO ALOCADAS AOS INVESTIDORES QUE NÃO SEJAM COTISTAS DO FUNDO.**

**6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem)**

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (considerando as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Cenário 1

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
58.532.778	155.576.910	1.520.054.840,53	9,77

*\*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

Cenário 2

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da totalidade das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
46.826.223	143.870.355	1.407.554.846,98	9,78

*\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*



### Cenário 3

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e a integralização da Captação Mínima, é a seguinte:

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão(*) (R\$)
3.121.749	100.165.881	987.554.851,84	9,86

\* Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de janeiro de 2024, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.

#### Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas

Em função da Oferta, os atuais Cotistas do Fundo que não subscreverem Novas Cotas terão sua participação econômica no Fundo diluída conforme os valores abaixo:

**Cenário 1:** Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 38%.

**Cenário 2:** Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 33%.

**Cenário 3:** Considerando a distribuição da Captação Mínima, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 3%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de janeiro de 2024, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS” NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO DEFINITIVO.**

#### **6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação**

Nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, o Preço de Emissão das Novas Cotas foi fixado considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

### 7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

### 7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11/20. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 17 a 34 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

**A OFERTA NÃO É ADEQUADA AOS INVESTIDORES QUE (I) NÃO TENHAM PROFUNDO CONHECIMENTO DOS RISCOS ENVOLVIDOS NA EMISSÃO, NA OFERTA E/OU NAS NOVAS COTAS; E QUE (II) NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA, TENDO EM VISTA QUE AS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ENCONTRAM POUCA LIQUIDEZ NO MERCADO BRASILEIRO, A DESPEITO DA POSSIBILIDADE DE ESSES TEREM SUAS COTAS NEGOCIADAS EM BOLSA DE VALORES.**

**O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.**

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 17 A 34 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

### 7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM nº 160/22, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando do protocolo do requerimento de registro automático da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta; ou (ii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo segundo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a modificação da Oferta não dependerá de aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, eventual requerimento de revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) dias úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de revogação da Oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) Dias Úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Nos termos do parágrafo sexto do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, o requerimento de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contado do seu protocolo na CVM.

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

Por fim, nos termos do parágrafo oitavo do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22, é sempre permitida a modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos investidores, juízo que deverá ser realizado pelo Coordenador Líder em conjunto com o Fundo, o Administrador e o Gestor, ou para renúncia a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, o Administrador e o Gestor. Nestas hipóteses, é obrigatória a comunicação da modificação à CVM, conforme o disposto no parágrafo nono do artigo 67 da Resolução CVM nº 160/22.

Efeitos da Revogação e da Modificação da Oferta: Nos termos do artigo 68 da Resolução CVM nº 160/22, a revogação torna ineficazes a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos aceitantes os valores, bens ou direitos dados em contrapartida às Novas Cotas ofertadas, na forma e condições previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 68 a 69 da Resolução CVM nº 160/22: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Nos termos do parágrafo primeiro artigo 69, da Resolução CVM nº 160/22, em caso de modificação da Oferta, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pelo Coordenador Líder, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem ao Coordenador Líder, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. O disposto não se aplica à hipótese prevista acima, entretanto a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM nº 160/22, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Suspensão, Cancelamento ou Revogação da Oferta: Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a CVM: (i) poderá suspender, a qualquer tempo, a Oferta se: (a) estiver se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM nº 160/22 ou do registro automático da Oferta; ou (b) estiver sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) for havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que após obtido o respectivo registro automático da Oferta; e (ii) deverá suspender a Oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis, sendo certo que o prazo de suspensão da Oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da Oferta e cancelar o respectivo registro automático.

O Coordenador Líder e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até às 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) dia útil subsequente à data em que foi comunicada ao investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das Partes ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas, importa no cancelamento do registro da Oferta.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Nos termos do parágrafo quinto do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição), por motivo distinto daqueles previstos no parágrafo acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Nos termos do artigo 71 da Resolução CVM nº 160/22, a suspensão ou cancelamento deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta, bem como dar conhecimento de tais eventos aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta diretamente por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, para que, na hipótese de suspensão, informem, no prazo mínimo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação, eventual decisão de desistir da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM nº 160/22, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas; os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta.

Revogação da Aceitação: Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM nº 160/22, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos Investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista no Prospecto, na forma e condições nele definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos parágrafos únicos dos artigos 69 e 71 da Resolução CVM nº 160/22, as quais são inafastáveis.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

### 8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

#### Condições do Contrato de Distribuição

O período de distribuição somente terá início após observar cumulativamente as seguintes condições: (i) obtenção do registro da Oferta pela CVM; e (ii) divulgação do Anúncio de Início e do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação. A Oferta a mercado é irrevogável, exceto nos casos de ocorrência de qualquer das hipóteses de resilição do Contrato de Distribuição, nos termos lá previstos.

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Precedentes, previstas na Cláusula quinta do Contrato de Distribuição e na seção 14 deste Prospecto, observado o disposto no Contrato de Distribuição e no item 14.1. da seção 14 deste Prospecto. Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e uma mil, setecentas e quarenta e nove) Novas Cotas.

### 8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A Oferta é destinada a Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

No mínimo, 37.460.978 (trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta mil e novecentos e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

### 8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados nos termos do “*Instrumento Particular do Administrador do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate*”, datado de 21 de fevereiro de 2024, que aprovou os termos e condições da Emissão, da Oferta das Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão, dentre outros, observado o direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo (“**Ato do Administrador**”), conforme divulgado em 21 de fevereiro de 2024 por meio de fato relevante.

### 8.4. Regime de Distribuição

#### Regime de Distribuição das Novas Cotas

A Oferta será realizada no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita ao registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM nº 160/22 e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor.

#### Plano de Distribuição da Oferta

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (iii) após a obtenção do registro automático da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (roadshow e/ou one-on-ones) (“**Apresentações para Potenciais Investidores**”);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM 160/22;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores nos Meios de Divulgação, nos termos da Resolução CVM 160/22, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do artigo 47 da Resolução CVM 160/22, ser tomadas em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;

(vi) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial;

(vii) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no Dia Útil seguinte a Data de Encerramento do Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade das Novas Cotas que serão colocadas pelo Coordenador Líder para os Investidores da Oferta;

(viii) o Coordenador Líder disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado em aderir à Oferta, e pelo Cotista interessado em exercer o seu Direito de Preferência, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160, que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente (“**Documento de Aceitação**”);

(ix) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto Definitivo (“**Período de Coleta de Intenções de Investimento**”), o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder, receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, a Aplicação Mínima Inicial;

(x) o Coordenador Líder não aceitará ordens de subscrição de Novas Cotas, cujo montante de Novas Cotas solicitadas por Investidor seja superior ao saldo remanescente de Novas Cotas divulgado no Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência;

(xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, o Coordenador Líder consolidará (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) transmitirá à B3 os Documentos de Aceitação acolhidos no âmbito do Período de Coleta de Intenções de Investimento, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência pelo Escriturador deverão ser transmitidas ao Coordenador Líder;

(xii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Documentos de Aceitação, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação, conforme o caso;

(xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;

(xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto pelo Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta;

(xv) a liquidação financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação da Oferta, indicada no Prospecto e no Anúncio de Início, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação e que o Coordenador Líder liquidará as Novas Cotas de acordo com os procedimentos operacionais da B3. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto neste Contrato de Distribuição e no Prospecto; e

(xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM 160/22.

#### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar ao Coordenador Líder, suas ordens de investimento por meio de Documentos de Aceitação (observada a Aplicação Mínima Inicial), indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial, por meio de Documento de Aceitação (“**Oferta Não Institucional**”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pelo Coordenador Líder.

No mínimo, 37.460.978 (trinta e sete milhões, quatrocentos e sessenta mil e novecentos e setenta e oito) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 80% (oitenta por cento) do Montante Inicial da Oferta,

**TGRE**

TG REAL ESTATE

serão destinadas, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, observarão as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, e os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu respectivo Documento de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a subscrição das Novas Cotas, mediante o preenchimento do Documento de Aceitação junto ao Coordenador Líder;
- (iii) no Documento de Aceitação, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iv) o Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (v) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação em observância ao disposto no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional”, descrito abaixo;
- (vi) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará à B3 e aos Investidores Não Institucionais que celebraram Documento de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, a quantidade de Novas Cotas alocadas ao Investidor Não Institucional nos termos do item “Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional” abaixo, limitado ao valor dos Documentos de Aceitação, e o respectivo valor do investimento, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (vii) abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vii) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com o procedimento descrito acima. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nele aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E ÀS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 17 a 34 DESTA PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, SE ESSE, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM O COORDENADOR LÍDER, ANTES DE REALIZAR O SEU DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DO COORDENADOR LÍDER; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM O COORDENADOR LÍDER PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELO COORDENADOR LÍDER PARA A REALIZAÇÃO DO DOCUMENTO DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NO COORDENADOR LÍDER, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS PELO COORDENADOR LÍDER.**

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 80% (oitenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Definitivo, será realizado rateio por meio da alocação destas por ordem de recebimento dos Documentos de Aceitação, considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação pelo respectivo Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, ao Coordenador Líder, limitado ao valor individual de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional e desconsiderando-se as frações de cotas (“**Critério de Rateio da Oferta Não Institucional**”).

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

Se ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, será autorizada a subscrição e integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Em hipótese alguma, o relacionamento prévio do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor com determinado Investidor Não Institucional, ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja do Coordenador Líder, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

### Oferta Institucional

Após o atendimento dos Documentos de Aceitação, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos (“**Oferta Institucional**”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia dos Documentos de Aceitação e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;
- (iii) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e





**TGRE**

TG REAL ESTATE

- (v) caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

#### Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

#### Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Ressalvadas as referências expressas ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à “**Oferta**” devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento. Também não será atribuído aos Investidores e/ou Cotistas recibo para as Novas Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização.

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação e do Direito de Preferência, sendo certo que as ordens acolhidas no âmbito do Direito de Preferência Condicionado deverão ser transmitidas pelo Escriturador ao Coordenador Líder. O Coordenador Líder somente atenderá aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores titulares de contas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

Não será concedido desconto de qualquer tipo pelo Coordenador Líder aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

#### Alocação e Liquidação da Oferta

A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

##### *Data de Liquidação do Direito de Preferência*

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação da Oferta, utilizando-se os procedimentos do MDA.

##### *Data de Liquidação da Oferta*

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação, utilizando-se os procedimentos do MDA.

O Coordenador Líder fará sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição.

O Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas no âmbito da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo.

Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente.

Caso seja verificada falha na liquidação das Novas Cotas, as Novas Cotas poderão ser liquidadas de acordo com os procedimentos do Escriturador, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta ou os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item “Distribuição Parcial” acima.

Nos termos da Resolução CVM nº 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição



**TGRE**

TG REAL ESTATE

constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27/21 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160/22, o Documento de Aceitação a ser celebrado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

## **8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa**

### Procedimento de Alocação

Será adotado o procedimento de alocação, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início e ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes mínimos ou máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), para (i) verificar se a Captação Mínima foi atingida; (ii) verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas Adicionais; (iii) determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude da emissão, total ou parcial, de Novas Cotas Adicionais ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima; (iv) determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 80% ou maior, nos termos previstos no Contrato e neste Prospecto Definitivo) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e (v) após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Rateio da Oferta Institucional (“**Procedimento de Alocação**”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os Documentos de Aceitação serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Com base nas informações enviadas durante a alocação, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) se houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 49, inciso III, da Resolução CVM nº 160/22.

Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente.

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 6.4 acima.

**A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO” NA PÁGINA 29 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

## **8.6. Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no MDA, administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação pelo Administrador e

**TGRE**

TG REAL ESTATE

pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

### **8.7. Formador de Mercado**

O Fundo não possui, na presente data, formador de mercado para fomentar a liquidez das Cotas (“**Formador de Mercado**”). O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação dos serviços de Formador de Mercado, para estimular maior liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

Poderá ser contratada instituição financeira para atuar no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3. A contratação de formador de mercado é opcional, a critério do Gestor, e tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

### **8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável**

Não será firmado contrato de estabilização do preço das Novas Cotas.

### **8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1.041 (mil e quarenta e uma) Novas Cotas, equivalentes a R\$ 10.004,01 (dez mil e quatro reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária e R\$ 10.410,00 (dez mil, quatrocentos e dez reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária (“**Aplicação Mínima Inicial**”), salvo se (i) ao final do Período de Coleta de Intenções de Investimento restar um saldo de Novas Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas, ou (ii) caso o total de Novas Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

A Aplicação Mínima Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

**9.1. Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

Em anexo a este Prospecto Definitivo, encontra-se o estudo de viabilidade elaborado pelo Gestor para fins do item 9.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, conforme constante do Anexo VII deste Prospecto.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)





**TGRE**

TG REAL ESTATE



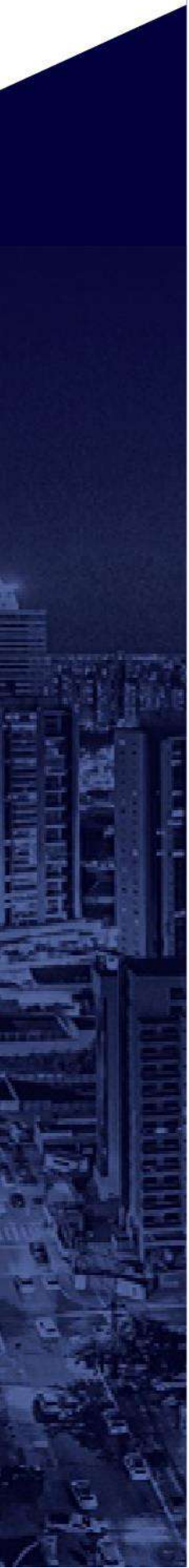
## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

### 10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta

Para fins do disposto no Item 10.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22, são descritos abaixo o relacionamento do Administrador, do Escriturador e do Gestor com o Coordenador Líder e as sociedades de seus respectivos grupos econômicos, além do relacionamento referente à presente Oferta, conforme a seguir descrito.

#### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor**

O Headline Venture Capital 3 Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Headline”), fundo de investimento em participações gerido pela XP Vista Asset Management Ltda. e administrado pela XP Investimentos, detém, na presente data, 26.751.987 ações Preferenciais Série B emitidas pela Trinusco Ltd. (“Trinus”). Tais ações foram adquiridas em 12 de dezembro de 2023 pelo montante total de aproximadamente R\$ 25 milhões. As ações adquiridas pelo FIP Headline representam participação inferior a 5% do capital social da Trinus que, por sua vez, é a atual controladora do Gestor.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder faz jus a uma remuneração correspondente a (i) parcela da Remuneração do Gestor devida pelo Fundo ao Gestor; e (ii) parcela da Taxa de Performance devida pelo Fundo ao Gestor, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tais remunerações não acarretarão custos adicionais aos Investidores.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder na (i) oferta pública de distribuição de cotas da terceira emissão do Fundo; (ii) oferta pública de distribuição de cotas da segunda emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária (iii) oferta pública de distribuição de cotas da décima segunda emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, sendo que a taxa de remuneração da XP está descrita nos documentos das respectivas ofertas. Adicionalmente, a XP Investimento atua como formador de mercado do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real desde 18 de fevereiro de 2021 e recebe remuneração mensal pelo serviço.

O Fundo, o Gestor e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico do Gestor contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses decorrente do relacionamento entre XP e o Gestor”, na página 22 deste Prospecto.

#### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador**

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Custodiante e o Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

#### **Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente**

Na data deste Prospecto, a XP Investimentos e o Auditor Independente não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. A XP Investimentos e o Auditor Independente não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Custodiante e Escriturador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Gestor e o Custodiante e Escriturador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

## Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como Administrador do Fundo e Coordenador Líder da Oferta, o que configura situação de conflito de interesses, nos termos do art. 34, §1º, inciso IV da Instrução CVM nº 472/08. Além disso, a XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atuou como Coordenador Líder da 1ª, 2ª e 3ª emissão de cotas do Fundo.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Novas Cotas, conforme descritos neste Prospecto. A contratação do Coordenador Líder atende os requisitos da Instrução CVM nº 472/08 e do Ofício- Circular/CVM/SIN/Nº 05/2014, uma vez que os custos relacionados à Oferta, inclusive a remuneração do Coordenador Líder, serão integralmente arcados pelos Investidores que subscreverem as Novas Cotas, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária.

## Relacionamento entre os Ativos-Alvo da Oferta, o Administrador e o Gestor

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pelo Gestor, pelo Administrador ou suas pessoas ligadas.

Em 12 de maio de 2022, foi realizada Assembleia Geral de Cotistas que deliberou sobre potenciais situações de conflito de interesses, tendo sido aprovado pela unanimidade dos Cotistas, sem ressalvas ou restrições, a: (i) aquisição de cotas dos fundos de investimento, constituídos nos termos das instruções da CVM, administrados e/ou geridos pelo Administrador, pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que as políticas de investimento dos referidos fundos sejam compatíveis com a política de investimento do Fundo; (ii) aquisição de Ativos Financeiros Imobiliários detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, e/ou geridos, estruturados, emitidos e/ou distribuídos pelo Gestor e/ou por Pessoas Ligadas, desde que atendidos os critérios indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05; (iii) aquisição de Ativos Imobiliários, detidos por fundos de investimento administrados pelo Administrador, desde que atendidos os critérios indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05; e (iv) contratação de Pessoas Ligadas, desde que identificadas como tal no formulário de referência do Gestor, sobretudo as subsidiárias e controladas da Trinus Co. S.A. e da Avenir Co. S.A., para a prestação de serviços que possam ser delegados a terceiros, nos termos da regulamentação aplicável, relativos aos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, seja mediante a contratação direta pelo Fundo, seja mediante a contratação por sociedades investidas pelo Fundo, nas quais o Fundo detenha participação societária ou em que o Fundo invista por meio de operações financeiras (“**Situações Conflitadas**”), indicados na Assembleia de Conflito de Interesses 12.05.

**INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO APÓS O ENCERRAMENTO DA PRESENTE OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA NOVA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS LISTADAS ACIMA SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

## Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas e o Fundo e o Gestor, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM nº 472/08 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem



os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, conseqüentemente, a remuneração dos Cotistas.



**TGRE**

TG REAL ESTATE





**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

**11.1. Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

### Contrato de Distribuição

Por meio do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate*”, celebrado em 21 de fevereiro de 2024 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder (“**Contrato de Distribuição**”), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

### Condições do Contrato de Distribuição

Sob pena de rescisão observado o previsto no artigo 58, artigo 80 e seguintes da Resolução CVM 160/22, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme abaixo definido), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos neste Contrato está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de registro da Oferta na CVM e mantidas até a data de liquidação, observado o prazo previsto na Cláusula 5.2 do Contrato de Distribuição, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da due diligence a ser realizada):

- (i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Novas Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder e outro para assessorar o Gestor (“**Assessores Legais**”) e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato, no Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo do Gestor atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de back-up (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de due diligence, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina da Oferta, este Contrato, o Ato do Administrador, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) registro do Ato do Administrador no cartório de registro de títulos e documentos competente;



**TGRE**

TG REAL ESTATE

- (x) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;
- (xi) suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xii) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo Gestor, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Gestor, no âmbito da Oferta e do procedimento de due diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160/22;
- (xiii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiv) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da due diligence jurídica realizada pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas nas informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de due diligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as legal opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xvi) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xviii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xix) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xx) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;



**TGRE**

TG REAL ESTATE

- (xxi) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxii) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiv) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160/22, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código de Ofertas Públicas da ANBIMA (“**Código ANBIMA**”);
- (xxv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxvi) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxix) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxxi) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor



**TGRE**

TG REAL ESTATE

aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxxii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160/22, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxiii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas;
- (xxxiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e
- (xxxv) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, observado o disposto na Cláusula 17.1.1. do Contrato de Distribuição

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado abaixo:

*Coordenador Líder*

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ

**11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados**

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta, os quais serão pagos com recursos obtidos com a Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta FII	Base R\$	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota (R\$)	% em relação ao Preço de Emissão da Nova Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	5.625.000,04	1,25%	0,12	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	600.788,60	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	10.125.000,07	2,25%	0,22	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	1.081.419,49	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	370.000,00	0,08%	0,01	0,08%
Tributos sobre Pagamento dos Assessores Legais	57.675,54	0,01%	0,00	0,01%
CVM - Taxa de Registro	175.598,33	0,04%	0,00	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,01%	0,00	0,01%
<b>TOTAL</b>	<b>18.085.482,07</b>	<b>4,02%</b>	<b>0,39000</b>	<b>4,06%</b>

<sup>(1)</sup> O custo da Oferta por Novas Cotas corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Cotas.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

O CUSTO UNITÁRIO POR NOVA COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS ADICIONAIS.

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta e pelos Cotistas que vierem a exercer o Direito de Preferência, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente,  **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo**, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE



## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

**12.1. Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Na data deste Prospecto, o Fundo encontra-se devidamente registrado junto à CVM.

Adicionalmente, conforme previsto na Seção 3.1., na página 11 deste Prospecto Definitivo, na data deste Prospecto, o Fundo não possui ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.



**TGRE**

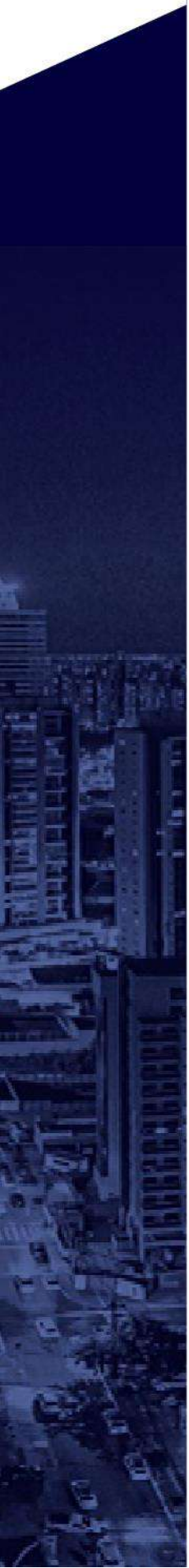
TG REAL ESTATE





**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

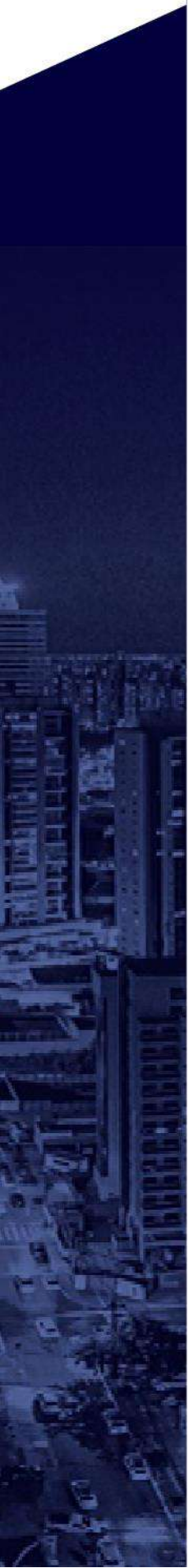
TG REAL ESTATE

### 13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TGRE**

TG REAL ESTATE

### **13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS**

#### **13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso**

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos:

**Anexo I - Regulamento do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)**

**Anexo II - Ato do Administrador que aprovou a Oferta e a Emissão**

**Anexo III – Estudo de Viabilidade**

**Anexo IV – Informe Anual**

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (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”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível).

**13.2. Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.**

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes *Websites*:

#### **COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS**

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *Website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras”, o respectivo “Informe Mensal”, o respectivo “Informe Trimestral” e o respectivo “Informe Anual”); e

#### **ADMINISTRADOR**

[www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (Para acessar o documento procurado, neste *Website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

Caso, ao longo do período de distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Definitivo das informações previstas pela Resolução CVM 160/22

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo IV deste Prospecto Definitivo.



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

#### 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

### 14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.

<p><b>Administrador</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon  CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle</p> <p>E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br</p> <p>Website: xpi.com.br/administracao-fiduciaria</p>
<p><b>Gestor</b></p>	<p><b>TG CORE ASSET LTDA.</b></p> <p>Rua Helena, nº 260, Ed. Atrium IV, 13º Andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-050, São Paulo, SP</p> <p>At.: Diego Siqueira Santos</p> <p>Tel: (62) 3773-1500</p> <p>E-mail: compliance@trinusco.com.br</p> <p>Website: www.tgcore.com.br</p>

### 14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto.

<p><b>Coordenador Líder</b></p>	<p><b>XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b></p> <p>Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon  CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Departamento de Mercado de Capitais e Departamento Jurídico</p> <p>Tel: (11) 4871-4448</p> <p>E-mail: dcm@xpi.com.br/juridicomc@xpi.com.br</p> <p>Website: www.xpi.com.br</p>
<p><b>Assessores Legais do Coordenador Líder</b></p>	<p><b>STOCHE FORBES ADVOGADOS</b></p> <p>Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 4100, 10º andar  CEP 04534-000, São Paulo, SP</p> <p>At.: Marcos Canecchio Ribeiro</p> <p>Tel.: (11) 3755-5464</p> <p>E-mail: mribeiro@stoccheforbes.com.br</p> <p>Website: www.stoccheforbes.com.br</p>
<p><b>Assessores Legais do Gestor</b></p>	<p><b>TAUIL E CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN LLP</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 14-5 - 5º e 6º andares  CEP 04543-011, São Paulo, SP</p> <p>At.: Bruno Cerqueira/João Bertanha</p> <p>Tel.: (11) 2504-4694/2504-4279</p> <p>E-mail: Bcerqueira@mayerbrown.com/JBertanha@mayerbrown.com</p> <p>Website: www.mayerbrown.com</p>





**TGRE**

TG REAL ESTATE

<p><b>Escriturador e Custodiante</b></p>	<p><b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b></p> <p>Avenida das Américas, nº 3.434, segundo andar, Barra da Tijuca  CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ</p> <p>At.: Raphael Morgado/João Bezerra</p> <p>Tel: (21) 3514-0000</p> <p>E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br</p> <p>Website: www.oliveiratrust.com.br</p>
--	--

**14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais.**

<p><b>Auditor Independente</b></p>	<p><b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S</b></p> <p>Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Vila Nova Conceição  CEP 04543-011 – São Paulo, SP</p> <p>At.: Emerson Morelli</p> <p>Tel: (11) 2573-3000</p> <p>E-mail: emerson.morelli@br.ey.com</p> <p>Website: www.ey.com</p>
------------------------------------	---

**14.4. Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM.**

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder e a CVM.

**14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado.**

O Administrador atesta ainda que o Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 26 de janeiro de 2022 sob o nº 0322006, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

**14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto.**

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160/22, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Gestor prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160/22, declarando que as informações fornecidas no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos Investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM nº 160/22, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações fornecidas pelo Fundo, pelo Administrador e pelo Gestor no âmbito da Oferta, inclusive as constantes deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade anexo a este Prospecto, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atuais, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

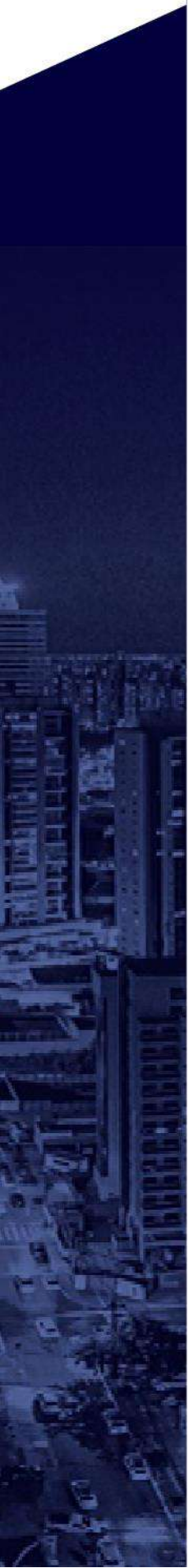
## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

Item não aplicável, considerando que a Oferta foi submetida ao rito de registro automático, não sujeito à análise prévia da CVM, conforme previsto no artigo 26, VII, da Resolução CVM nº 160/22.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

---



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**TGRE**

TG REAL ESTATE

## 16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

### 16.1. Informações sobre o Fundo

#### Base legal

O Fundo foi constituído sob a forma de condomínio fechado, tendo como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08.

#### Constituição

A constituição do Fundo foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 15 de dezembro de 2021.

#### Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Novas Cotas, observado o previsto no item 7.3.1. do Regulamento.

#### Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 26 de janeiro de 2022 sob o nº 0322006.

#### Regulamento

O Fundo é regido pelo “Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, datado de 30 de março de 2022, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472/08 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo I “Do Fundo”, Capítulo III “Objetivo do Fundo”, Capítulo IV “Política de Investimento”, no Capítulo V – “Administração, Gestão, e dos Demais Prestadores de Serviços”, no Capítulo VI – “Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços”, no Capítulo VII – “Das Cotas e do Patrimônio do Fundo”, no Capítulo VIII – “Distribuição de Resultados”, no Capítulo IX – “Assembleia Geral de Cotistas”, no Capítulo XI – “Demonstrações Contábeis”, no Capítulo XV – “Liquidação” e no Capítulo XVI – “Tributação Aplicável”.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *Website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Consulta a Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento”, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, acessar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, clicar na opção para acessar o sistema “Fundos.NET”, e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado). Adicionalmente, o histórico de performance do Fundo, eventuais informações adicionais sobre o Fundo e o envio de eventuais reclamações e/ou sugestões sobre o Fundo, poderão ser obtidas e realizadas por meio do site do Fundo: <https://tgrealestate.com.br/o-fundo/>.

#### Público-Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

#### Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

#### Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários; e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários; e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo; e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.





**TGRE**

TG REAL ESTATE

É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

### **Política de Investimento**

O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidas as despesas do Fundo previstas no Regulamento, preponderantemente, nos Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários, podendo investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel ou uma sociedade imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam imóveis será do Administrador, de acordo com as orientações do Gestor.

Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pelo Fundo com as finalidades (i) de desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de Imóveis beneficiados, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da venda desses Ativos.

Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela de seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa.

**NOS TERMOS DO §4º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE VENHAM A SER ADQUIRIDOS PELO FUNDO DEVERÃO SER OBJETO DE PRÉVIA AVALIAÇÃO PELO ADMINISTRADOR, PELO GESTOR OU POR TERCEIRO INDEPENDENTE, OBSERVADO OS REQUISITOS CONSTANTES DO ANEXO 12 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08.**

**NOS TERMOS DO §5º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, E OBSERVADO O DISPOSTO NO §6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08, O FUNDO DEVERÁ RESPEITAR OS LIMITES DE APLICAÇÃO POR EMISSOR E POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS ESTABELECIDOS NAS REGRAS GERAIS SOBRE FUNDOS DE INVESTIMENTO, E A SEUS ADMINISTRADORES SERÃO APLICÁVEIS AS REGRAS DE DESENQUADRAMENTO E REENQUADRAMENTO LÁ ESTABELECIDAS, RESSALVANDO-SE, ENTRETANTO, QUE OS REFERIDOS LIMITES DE APLICAÇÃO POR MODALIDADE DE ATIVOS FINANCEIROS NÃO SE APLICARÃO AOS INVESTIMENTOS DESCRITOS NO § 6º DO ARTIGO 45 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 472/08. OS REQUISITOS PREVISTOS ACIMA NÃO SERÃO APLICÁVEIS, QUANDO DA REALIZAÇÃO DE CADA DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DO FUNDO, DURANTE O PRAZO DE 180 (CENTO E OITENTA) DIAS, CONFORME ARTIGO 107 DA INSTRUÇÃO DA CVM Nº 555, DE 17 DE DEZEMBRO DE 2014 (“INSTRUÇÃO CVM Nº 555/14”).**

### **Política de Distribuição de Rendimentos**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo serão distribuídos mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador.

Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a reserva de contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

O Fundo manterá sistema de registro contábil permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

### **Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo**

A Política de Divulgação de Informações está descrita na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo VII, bem como no Capítulo XII do Regulamento, contido no Anexo I a este Prospecto.

### **Forma de Divulgação de Informações**

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de



**TGRE**

TG REAL ESTATE

computadores (<https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/>); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

#### **Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor**

A política do exercício de voto do Gestor para fundos de investimento imobiliário pode ser localizada no seguinte endereço: <http://www.tgcore.com.br/governanca>.

#### **Prazo para Migração**

Dentro do Prazo para Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 5 (cinco) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no item 7.4. e no Capítulo XV do Regulamento.

Para fins deste Prospecto, “**Prazo para Migração**” significa o prazo de 5 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo.

#### **Assembleia Geral de Cotistas.**

Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 7.3.1., acima, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;
- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (f) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (g) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (h) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (i) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472;
- (j) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo;
- (k) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento; e
- (l) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens “a”, “b”, “d”, “f”, “h”, “i” e “k”, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem: (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou, (b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.



As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem “h”, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. 9.4.3.

Não obstante o previsto acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item “a”, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes da competência da assembleia que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas Emitidas.

### **Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo**

#### **Imposto de Renda**

O Imposto de Renda (“IR”) devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

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.

#### **Investidores Residentes no Brasil**

Os ganhos de capital auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, apurados segundo o regime de caixa, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo a qualquer Cotista, sujeitam-se à incidência do IR à alíquota de 20% (vinte por cento), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Cotista pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). No caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo do IRPJ e da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (“CSLL”).

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$ 240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo Fundo não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

Não obstante o disposto no item acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033/04, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

- (a) possuir, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e
- (b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

O benefício previsto no item acima não será concedido (i) ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (ii) ao conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, definidas na forma da alínea “a” do inciso I do parágrafo único do art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999 titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

Não há garantia de que o benefício fiscal atualmente vigente não venha a ser posteriormente restringido, suspenso, revogado ou extinto por legislação superveniente, ocasião na qual poderá vir a incidir a tributação sobre os rendimentos distribuídos pelo Fundo, de acordo com os termos da legislação que vier a estabelecer a incidência tributária.

Também não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com a isenção prevista acima; já quanto à alínea “b” citada acima, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

### **Investidores Residentes no Exterior**

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, os rendimentos distribuídos pelo Fundo e os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14.

No entanto, de acordo com o atual entendimento das autoridades fiscais sobre o tema, expresso no artigo 85, § 4º, da IN nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, estarão isentos do Imposto de Renda os rendimentos distribuídos pelo Fundo ao cotista pessoa física não residente no País que se qualifique como Investidor 4373, cujas cotas sejam negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e desde que o cotista seja titular de menos de 10% do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas cotas lhe atribua direito ao recebimento de rendimentos iguais ou inferiores a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e o Fundo receba investimento de, no mínimo, 50 cotistas. Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, no caso das jurisdições que atendam aos padrões internacionais de transparência previstos na Instrução Normativa RFB 1.530/14), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil (“RFB”) nº 1037, de 04 de junho de 2010 (“**Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10**”).

A Lei nº 11.727, de 23 de junho de 2008 (“**Lei nº 11.727/08**”) acrescentou o conceito de “regime fiscal privilegiado” para fins de aplicação das regras de preços de transferência e das regras de subcapitalização, assim entendido o regime legal de um país que (i) não tribute a renda ou a tribute à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável); (ii) conceda vantagem de natureza fiscal a pessoa física ou jurídica não residente sem exigência de realização de atividade econômica substantiva no país ou dependência ou condicionada ao não exercício de atividade econômica substantiva no país ou dependência; (iii) não tribute, ou o faça em alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) (ou 17%, conforme aplicável) os rendimentos auferidos fora de seu território; e (iv) não permita o acesso a informações relativas à composição societária, titularidade de bens ou direitos ou às operações econômicas realizadas.

A despeito de o conceito de “regime fiscal privilegiado” ter sido editado para fins de aplicação das regras de preços de transferência e subcapitalização, é possível que as autoridades fiscais tentem estender a aplicação do conceito para outras questões. Recomenda-se, portanto, que os investidores consultem seus próprios assessores legais acerca dos impactos fiscais relativos à Lei nº 11.727/08.

### **Tributação do IOF/Câmbio**

O IOF-Câmbio incide sobre as operações de compra e venda de moeda estrangeira. Atualmente, as liquidações de operações de câmbio referentes ao ingresso no País para investimentos nos mercados financeiros e de capitais e retorno estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento).



**TGRE**

TG REAL ESTATE

Atualmente, as liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro também sujeitam-se à alíquota de 0% (zero por cento).

Vale ressaltar que a alíquota do IOF/Câmbio pode, a qualquer tempo, ser elevada até o limite de 25% (vinte e cinco por cento).

### **IOF/Títulos**

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007 ("**Decreto nº 6.306/07**"), a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

### **Tributação aplicável ao Fundo**

#### **IOF/Títulos**

As aplicações realizadas pelo Fundo estão atualmente sujeitas à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

#### **Imposto de Renda**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo IR, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do IR de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas, em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da RFB nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 ("**Instrução Normativa RFB nº 1.585/15**").

Contudo, os rendimentos decorrentes de aplicações financeiras referentes a letras hipotecárias (LH), certificados de recebíveis imobiliários (CRI), letras de crédito imobiliário (LCI) e cotas de fundos de investimento imobiliário admitidas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, não estão sujeitos à incidência de IR.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a RFB manifestou o entendimento de que os ganhos de capital auferidos na alienação de cotas de fundos de investimento imobiliário por outros fundos de investimento imobiliário, sujeitam-se à incidência do Imposto de Renda à alíquota de 20% (vinte por cento). Com relação aos ganhos de capital auferidos na alienação de LH, CRI e LCI, os respectivos ganhos estarão isentos do Imposto de Renda na forma do disposto na Lei nº 8.668/93.

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

A Instrução CVM nº 472/08 estabeleceu que caso um fundo de investimento imobiliário invista volume superior a 50% (cinquenta por cento) do seu patrimônio em títulos e valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM nº 555/14.

#### **Outras Considerações**

Sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, para fins de incidência da tributação corporativa cabível (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS), o fundo de investimento imobiliário que aplicar recursos em Empreendimento Imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, conforme destacado em “Fatores de Risco”.

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada (“Lei nº 6.404/76”).

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

**O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTES PROSPECTOS FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A despeito de eventuais interpretações diversas das autoridades fiscais, tem por objetivo descrever genericamente o tratamento tributário aplicável aos cotistas e ao fundo. Existem exceções e tributos adicionais que podem ser aplicáveis, motivo pelo qual os cotistas devem consultar seus assessores jurídicos com relação à tributação aplicável aos investimentos realizados em cotas.**

**O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.**

#### **Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços**

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo, observado o mínimo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), que será composta da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “**Taxa de Administração**”), da seguinte forma:

- (i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“**Taxa de Administração, Custódia e Controladoria**”), observado o pagamento mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculado e provisionado todo Dia Útil à base de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos). Ainda, semestralmente, será devido um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referentes aos custos de diligência imobiliária dos empreendimentos.
- (ii) Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“**Taxa de Gestão**”), observado o mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão é feito conforme a fórmula abaixo:

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

$$Gest_n = (PLCont_{n-1}) \times \frac{1,30\%}{252}$$

Onde,

$Gest_n$  é a taxa de gestão diária, calculada e provisionada todo dia útil, referente ao dia n;

$PLCont_{n-1}$  é o Patrimônio Líquido do Fundo, no dia útil anterior ao dia ao qual a taxa de gestão diária faz referência;

$TxGest_k$  é a Taxa de Gestão do Fundo, referente ao mês k, calculada como a soma das taxas de gestão diárias do primeiro ao último dia útil do mês k, respectivamente representados nas fórmulas por i e j.



**TGRE**

TG REAL ESTATE

## Escriturador

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador, mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a remuneração mínima de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo (“**Taxa de Escrituração**”):

Número de Cotistas/Valor por Cotista

até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
entre 10.001 e 50.000	0,30
acima de 50.001	0,10

A Taxa de Escrituração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas. Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Taxa de Escrituração. O Administrador adotará o valor contábil do Patrimônio Líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima.

O Administrador adotará o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima, enquanto o Fundo não esteja listado em mercado de bolsa. Caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo integrem índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), o Administrador adotará o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima.

Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporado à Taxa de Administração.

## Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros – DI de um dia, “*over extra grupo*”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)), acrescido de *spread* de 1% (um por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

A taxa de performance do fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base (“**Benchmark Negativo**”), a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser:

- calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e
- limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base.



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

Durante todo o Prazo para Migração, o Administrador, até o dia anterior à Data de Apuração, deverá apurar o somatório da Taxa de Performance Efetivamente Devida e a Taxa de Performance Paga ao Gestor. Após a apuração do Administrador (i) caso a Taxa de Performance Efetivamente Devida seja menor do que a Taxa de Performance Paga ao Gestor, o Gestor deverá ressarcir ao Fundo, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença entre a Taxa de Performance Paga ao Gestor e a Taxa de Performance Efetivamente Devida ou (ii) caso a Taxa de Performance Paga ao Gestor seja menor que a Taxa de Performance Efetivamente Devida, o Fundo deverá pagar ao Gestor a diferença entre a Taxa de Performance Efetivamente Devida e a Taxa de Performance Paga ao Gestor até então, na próxima data de pagamento anual da Taxa de Performance.

### **Auditoria Independente**

A remuneração do Auditor Independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

### **Consultor Imobiliário**

Não há, na data deste Prospecto, Consultor Imobiliário contratado pelo Fundo.

### **Taxa de Ingresso ou Saída**

Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das ofertas de cotas do Fundo.

### **Principais Prestadores de Serviços do Fundo**

#### **Gestor**

Fundada em 2013, a TG Core Asset Ltda. é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013, além de ser uma sociedade controlada pela holding Trinus.Co, sediada em São Paulo e com filial em Goiânia (GO). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, especializou-se na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, e possui reconhecimento notório na gestão de fundos de investimento, destacando-se, principalmente, no segmento imobiliário (fonte: <https://tgcore.com.br/a-gestora/>). A TG Core possuía sob gestão, na data de 31 de dezembro de 2023, patrimônio de mais de R\$ 3,6 bilhões distribuídos em 09 (nove) fundos de investimento, atuando dentro dos padrões da CVM e dos códigos da ANBIMA.

Os principais ativos analisados pelo Gestor são voltados ao segmento residencial, com destaque para: loteamentos, condomínios fechados e incorporações verticais e horizontais.



Na data deste Prospecto, as pessoas responsáveis pela administração da TG Core são os Srs. Diego Siqueira Santos e Giovanna Dutra.





**TGRE**

TG REAL ESTATE

## Equipe Responsável

Os sócios e executivos do Gestor possuem ampla experiência nos setores imobiliário e financeiro. Além disso, o capital proprietário dos sócios do Gestor encontra-se investido nas mesmas estratégias.

### Equipe Responsável

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

DIRETORIA EXECUTIVA	 <p><b>DIEGO SIQUEIRA</b> FOUNDER &amp; CEO</p> <p>Administrador de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) possui certificação CGA-ANBIMA. Já trabalhou na Opportunity Asset e Rio Bravo. Em 2009 fundou a Trinus e em 2013 fundou a TG Core Asset.</p>	DIRETORIA	 <p><b>LÍVIA MAIA</b> DIRETORA DE RISCO &amp; COMPLIANCE</p> <p>Possui mais de 8 anos de experiência no mercado financeiro, atuando desde 2015 no departamento de Compliance e Risco da TG Core Asset, atualmente, exerce o cargo de Diretora de Risco, Compliance e PLD. Formada em engenharia de Produção pela PUC-GO e pós-graduanda em governança, risco, compliance e controles.</p>	COORDENAÇÃO	 <p><b>HENRIQUE LEÃO</b> HEAD GESTÃO DE FUNDOS</p> <p>Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, com atuação em equipes de equity e macro research. Ingressou na TG Core Asset na área de originação de ativos imobiliários em 2018 e, atualmente, exerce o cargo de Head de Gestão de Fundos. Formado em Economia pela PUC-GO.</p>	SUPERVISÃO	<p><b>TIAGO GRANATO</b> RESEARCH / RELATÓRIA</p> <p><b>BRUNO BARBOSA</b> OPERACIONAL</p> <p><b>GABRIEL FERNANDES</b> MESA DE CRÉDITO</p> <p><b>ISMAR GUIMARÃES</b> MESA DE EQUITY</p> <p><b>RAFAEL DIAS</b> FP&amp;A</p>
	 <p><b>GIOVANNA DUTRA</b> FOUNDER &amp; co-CEO</p> <p>Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, tendo iniciado sua carreira como agente autônomo de investimentos. Licenciada como Consultora de Investimentos pela CVM.</p>		 <p><b>PEDRO BRAGANÇA</b> DIRETOR DE GESTÃO</p> <p>Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou na área de riscos do Itaú e teve passagem pela <i>lending desk</i> do Santander, no segmento de grandes empresas. Atuou como Diretor de Distribuição e <i>Suitability</i>. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-SR, possui certificação CGA-ANBIMA.</p>		 <p><b>MATHEUS SIQUEIRA</b> HEAD RELAÇÃO COM INVESTIDORES</p> <p>Atua na TG Core Asset desde 2018, com experiência anterior no mercado imobiliário. Graduado em Administração de Empresas na PUC-GO e Especialista em Gestão de Mercado pela ESPM-SR.</p>		

Fonte: Gestor.

Fonte: Gestor. Data base: fevereiro de 2024.

## Estrutura Organizacional

Holding da TG Core Asset, a Trinus.Co tem como propósito transformar o mercado habitacional e, para isso, oferece tecnologia e governança a empreendedores regionais, possibilitando, assim, a sua entrada no mercado de capitais e acesso a redes de suprimentos em escala.

A Trinus conta com os seguintes prestadores de serviços:

<h3>SERVICERS</h3>	<h3>ESCRITÓRIO JURÍDICO</h3>
<p>As <i>servicers</i> prestam serviços de gestão de recebíveis, monitoramento de obras e serviços administrativos de forma a gerir empreendimentos imobiliários com governança e dentro das melhores práticas de mercado, o que potencializa os resultados dos empreendimentos.</p>	<p>Escritórios especializados em atuar junto aos órgãos legais na aprovação e licenciamento dos empreendimentos imobiliários, bem como em toda a parte contratual normal deste tipo de negócio.</p>

## Administrador

Em 2014, a XP Investimentos ingressou no mercado de administração fiduciária, atuando desde o final de 2018 exclusivamente com clubes de investimentos e, a partir de dezembro de 2019, retomando as atividades de administração fiduciária de fundos de investimento, de forma a atender as necessidades e fomentar negócios das empresas gestoras de recursos do próprio Grupo XP e/ou demais áreas da XP Investimentos, buscando melhorar eficiências e, acima de tudo, a experiência de seus clientes. Ao longo de 2020, a XP Investimentos robusteceu sua operação, intensificando e expandindo suas atividades, sendo certo que também passou a atuar com gestores independentes, não ligados ao Grupo XP, além de ter reiniciado a prestação dos serviços de administração para fundos de investimento estruturados, como fundos de investimento imobiliários e de participações.

O Administrador possui uma equipe composta por profissionais devidamente qualificados, que combinam uma extensa experiência financeira com sólido conhecimento de diversos segmentos da economia brasileira, dedicados à atividade de administração fiduciária de fundos de investimento.

### 16.2. Publicidade da Oferta

Este Prospecto Definitivo, a Lâmina da Oferta, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento e quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, serão disponibilizados nas páginas na rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da B3 e da CVM, nos seguintes *Websites*:

**TGRE**

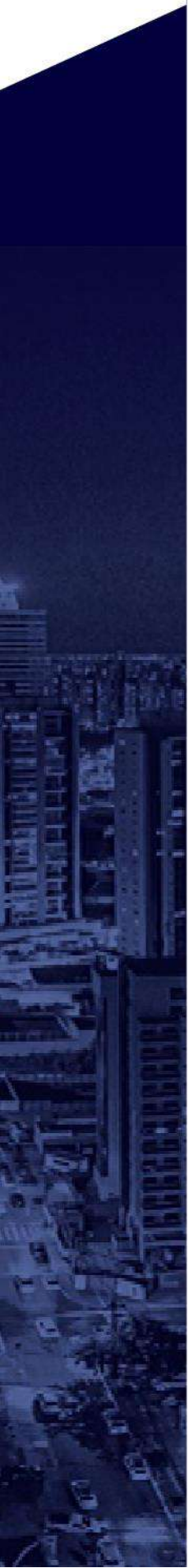
TG REAL ESTATE

- (i) **Administrador:** [www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/) (neste *Website*, selecionar “Fundos de Investimento”, buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);
- (ii) **Gestor:** <https://tgrealestate.com.br/> (neste *Website* clicar em “Governança”, em seguida “Documentos” e então em “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada);
- (iii) **Coordenador Líder:** [www.xpi.com.br/](http://www.xpi.com.br/) (neste *Website* acessar “Investimentos”, clicar em “Produtos e Serviços”, na seção “Ofertas em Andamento”, clicar em “Oferta Pública Primária da 4ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate” e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);
- (v) **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 de Distribuição”, clicar em “Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22”, preencher o campo “Emissor” com “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, clicar em “Filtrar”, clicar no botão abaixo da coluna “Ações”, e, então, clicar no documento desejado);
- (vi) **B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste site acessar a aba “Produtos e Serviços”, em “Confira a relação completa dos serviços na Bolsa”, selecionar “Saiba Mais”, localizar “Ofertas Públicas de Renda Variável”, clicar em “Ofertas em andamento”, selecionar “fundos”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina da Oferta” ou a opção desejada); e
- (vii) **Fundos.NET:** Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste site em “Principais Consultas”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Fundos Registrados”, digitar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, digitar o número que aparece ao lado e clicar em “Continuar”, clicar em “Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate”, acessar o sistema “Fundos.NET” clicando no link “clique aqui”, em seguida selecionar o documento desejado).



**TGRE**

TG REAL ESTATE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

## **ANEXOS**

---

- ANEXO I** REGULAMENTO
- ANEXO II** ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO
- ANEXO III** INFORME ANUAL
- ANEXO IV** ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

**ANEXO I**

---

REGULAMENTO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**ANEXO A AO ATO DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**

**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**

**CAPÍTULO I - DO FUNDO**

1.1. **Constituição.** FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob o nº 44.625.562/0001-04, é regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93, pelo Código ANBIMA e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.1.1. Para fins do Código ANBIMA e das “Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros”, o Fundo é classificado como “FII Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

1.2. **Público-Alvo.** O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. **Prazo de Duração.** O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão exclusivamente por meio de deliberação da maioria absoluta dos titulares das Cotas emitidas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 7.3.1., abaixo.

**CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES**

2.1. **Definições.** Para fins do presente Regulamento, as expressões abaixo listadas, no singular ou no plural, quando iniciadas com letra maiúscula, terão os seguintes significados:

“Administrador”:

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460 de 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a



CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;

“ANBIMA”:  
Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.

“Arrecadações”:  
os produtos decorrentes dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, incluindo, mas não limitado, a venda dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, seus acessórios, encargos, indenizações de qualquer natureza, multas, juros, excetuados os valores recebidos pelo Fundo em decorrência de sinistros ocorridos nos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

“Assembleia Geral de Cotistas”  
a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;

ou  
“Assembleia Geral”:

“Ativos”:  
em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;

“Ativos de Renda Fixa”:  
os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima;

“Ativos Financeiros Imobiliários”:  
os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente,

atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (viii) letras imobiliárias garantidas.

“Ativos Imobiliários”:  
os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) Cotas ou Ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; e/ou (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

“Auditor Independente”:  
**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers - Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 61.366.936/0001-25;

“Avaliador”:  
empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;

“B3”:  
B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3;

“BACEN”:  
Banco Central do Brasil;

“Base de Cálculo da Taxa de Administração”:  
Observado o disposto no item 6.1.3. deste Regulamento, a base de cálculo da Taxa de Administração será: **(a)** o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou **(b)** o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso que as cotas passem a integrar índices de mercado cuja metodologia prevê critérios de inclusão que consideram

a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);

- “Capital Autorizado” tem o significado que lhe é atribuído no item 7.15., abaixo;
- “Código ANBIMA” Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
- “Compromisso de Investimento”:  
o “*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*”, a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
- “Consultor Imobiliário”:  
o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;
- “Contrato de Consultoria Imobiliária”:  
o “*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*”, que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
- “Contrato de Gestão”:  
o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor;
- “Cotas”:  
quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
- “Cotistas”:  
os titulares das Cotas do Fundo;
- “Custodiante”:  
**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91;

“ <u>CVM</u> ”:	Comissão de Valores Mobiliários;
“ <u>Data de Apuração</u> ”:	tem seu significado definido no item 6.2.3. deste Regulamento;
“ <u>Dias Úteis</u> ”:	qualquer dia exceto, sábados, domingos ou feriados declarados nacionais;
“ <u>Direitos Reais</u> ”:	quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criado por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
“ <u>Disponibilidades</u> ”:	todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
“ <u>Documento de Subscrição</u> ”:	o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
“ <u>Empreendedora</u> ”:	a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
“ <u>Empreendimentos Imobiliários</u> ”:	os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
“ <u>Encargos do Fundo</u> ”:	todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;
“ <u>Escriturador</u> ”:	<b>OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.</b> , acima qualificada;
“ <u>Exigibilidades</u> ”:	as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
“ <u>FII</u> ”:	os fundos de investimento imobiliário;
“ <u>Fundo</u> ”:	<b>FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE</b> , constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela

Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

“Gestor”:  
TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.148 de 11 de julho de 2013;

“Imóveis”:  
os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;

“Instrução CVM nº 555”:  
Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento;

“Instrução CVM nº 400”:  
Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;

“Instrução CVM nº 472”:  
Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;

“Instrução CVM nº 476”:  
Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;

“Instrução CVM nº 516”:  
Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;

“ÍPCA/IBGE”:  
Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o

disposto nos parágrafos abaixo.

Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.

Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;

- “IPTU”:  
Imposto Predial e Territorial Urbano;
- “ITBI”:  
Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;
- “Justa Causa”:  
a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada e julgada;
- “Lei nº 8.668/93”:  
Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;
- “Lei nº 9.779/99”:  
Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
- “Liquidação”:  
o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XV deste Regulamento;
- “Oferta Pública”:  
Toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 400, a

qual dependerá de prévio registro perante a CVM;

- “Oferta Restrita”: toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476;
- “Ofertas”: Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto;
- “Patrimônio Líquido”: o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
- “Política de Investimento”: a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;
- “Prazo para Migração”: Tem seu significado definido no item 7.3.1. deste Regulamento;
- “Prospecto”: o Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
- “Regulamento”: o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
- “Reserva de Contingência”: o significado que lhe é atribuído no Item 8.1.4., abaixo;
- “Resolução CVM nº 30”: a Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021;
- “Sociedades Imobiliárias”: as Sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;

“Taxa de Administração”: a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;

“Taxa de Administração, Custódia e Controladoria”: a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do item 6.1 deste Regulamento;

“Taxa de Escrituração”: a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1. deste Regulamento;

“Taxa de Gestão”: a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1 deste Regulamento;

“Taxa de Performance”: a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.2 deste Regulamento;

“Taxa de Performance Efetivamente Devida”: tem seu significado definido no item 6.2.3. deste Regulamento;

“Taxa de Performance Paga ao Gestor”: tem seu significado definido no item 6.2.3. deste Regulamento;

“Termo de Adesão”: o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;

“Valor de Mercado”: o valor resultante da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.

### **CAPÍTULO III - OBJETIVO DO FUNDO**

3.1. Objetivo: O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida no Capítulo IV abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do



Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

3.2. Aplicação dos recursos: Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários abaixo, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos Financeiros Imobiliários e/ou nos Ativos de Renda Fixa, e sempre observada a Política de Investimento abaixo descrita. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos Cotistas remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Imobiliários e por meio do desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários.

3.2.1. É dispensada a contratação de serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

3.2.2. O Objeto do Fundo e sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

3.3. Garantia: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

3.4. Operação com derivativos. É vedada ao Fundo a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo.

#### **CAPÍTULO IV - POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

4.1. Política de Investimentos. O Fundo deverá investir os seus recursos, deduzidos as despesas do Fundo previstos neste Regulamento, preponderantemente, em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, sendo certo que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, de acordo com as orientações do Gestor.

4.2. Os Ativos serão preponderantemente adquiridos pelo Fundo com as finalidades (i) de desenvolver Empreendimentos Imobiliários, para a posterior alienação de imóveis beneficiados, ou ainda, (ii) de auferir ganhos de capital ao Fundo por meio da venda desses Ativos.

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante nos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa.

4.5. O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555, conforme aplicável, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472.

4.5.1. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555.

## **CAPÍTULO V - ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

5.1. Administração e Prestação de Serviços. O Fundo será administrado pelo Administrador, e a carteira do Fundo será gerida pelo Gestor.

5.1.1. O Administrador tem poderes para praticar em nome do Fundo todos os atos necessários à sua administração, a fim de fazer cumprir seus objetivos, incluindo poderes para representar o Fundo em juízo e fora dele, abrir e movimentar contas bancárias, transigir, dar e receber quitação, outorgar mandatos, e exercer todos os demais direitos inerentes ao patrimônio do Fundo, diretamente ou por terceiros por ele contratados, observadas as limitações deste Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos neste Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

5.1.2. O Administrador e o Gestor do Fundo deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (i) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral, conforme aplicáveis; (ii) da Política de Investimento; e (iii) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas.

5.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

5.1.4. Os serviços de controladoria, custódia serão prestados pelo Custodiante, e as atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima definidos.

5.2. Auditoria Independente. O Administrador contratará empresa de auditoria independente, devidamente registrada na CVM, a qual será responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador.

5.3. Avaliador. O Administrador poderá contratar o Avaliador, a quem incumbirá realizar as avaliações dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, a ser indicado pelo Gestor, conforme atribuição estabelecida no item 5.5, inciso “xiv” abaixo, sendo certo que o Avaliador deverá apresentar declaração de que não possui conflito de interesses que lhe diminua a independência necessária ao desempenho de suas funções.

5.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável, especialmente as constantes no artigo 32 da Instrução CVM nº 472:

- (a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada orientação do Gestor;
- (b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:
  - (i) não integram o ativo do Administrador;
  - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;
  - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

- (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e,
- (vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais;
- (c) deve manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela Instrução CVM nº 472, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;
- (d) deve manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;
- (e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- (g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- (h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472 e neste Regulamento;
- (i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;
- (j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;
- (k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

- (l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, no Prospecto, quando aplicável, e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;
- (m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- (n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - (i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
  - (ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;
  - (iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;
  - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e
  - (v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;
- (o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:
  - (i) distribuição de cotas do Fundo;
  - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
  - (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e,
  - (iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.
- (p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, nos termos do artigo 7.15 deste Regulamento; e
- (q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

5.4.1. O Custodiante, eventualmente contratado pelo Fundo, só poderá acatar ordens assinadas pelo diretor responsável pela administração do Fundo, por seus representantes legais ou por mandatários, que deverão, ainda, ser devidamente credenciados junto a ele, sendo, em qualquer hipótese, vedada ao Custodiante a execução de ordens que não estejam diretamente vinculadas às operações do Fundo.

5.4.2. Os serviços a que se referem os itens “i”, “ii” e “iii” da alínea “o” deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados e contratados pelo Fundo, sendo certo que, a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços referidos na alínea “o” do artigo 5.4. dependem de prévia aprovação em Assembleia Geral, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo.

5.4.3. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, o exercício da função de formador de mercado para as Cotas, e dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas a contratação de partes relacionadas ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, para o exercício da função de formador de mercado.

5.4.5. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial do Empreendimentos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

5.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

- (i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos de Renda Fixa e os Ativos Financeiros Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;
- (iii) identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive

com a elaboração de análises econômico-financeiras;

- (iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- (v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos à serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;
- (vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;
- (vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável;
- (viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar diretamente a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor,
- (ix) orientar o Administrador no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou, de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- (xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;
- (xii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico

<http://www.tgcore.com.br/governanca;>

- (xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais/ou reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.tgcore.com.br/governanca;>

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

- (xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;
- (xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;
- (xvi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- (xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;
- (xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;
- (xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;
- (xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;
- (xxi) indicar o avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima.
- (xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- (xxiii) auxiliar o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;



- (xxiv) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;
- (xxv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;
- (xxvi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou os Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;
- (xxvii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;
- (xxviii) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;
- (xxix) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;
- (xxx) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pela Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e
- (xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo

reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472.

5.6.1 Consultor Imobiliário. As atividades de consultoria imobiliária especializada, envolvendo a identificação, análise, avaliação e negociação dos Ativos Imobiliários que integrarem a carteira do Fundo poderão ser exercidas por Consultor Imobiliário, quando assim for determinado pelo Gestor.

5.6.2 A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação, uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

- (i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;
- (ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;
- (iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;
- (iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;
- (v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;
- (vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;

- (vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;
- (viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;
- (ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e
- (x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual Assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.3 Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 5.6.2.

5.7 Contratação de Terceiros. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão individualmente, sem solidariedade entre si, pelos prejuízos causados aos Cotistas quando procederem com culpa ou dolo, com violação da lei, das normas editadas pela CVM e deste Regulamento.

5.7.1 O Fundo, consoante disposto na Instrução CVM nº 472, poderá contratar, por meio da celebração de Contrato de Consultoria Imobiliária, o Consultor Imobiliário para que preste os serviços definidos no item 5.6 acima.

5.7.2 O Fundo poderá contratar, por intermédio do Administrador, mediante prévia deliberação e indicação pelo Gestor e aprovação pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, empresa(s) especializada(s) para a realização de estudos de viabilidade técnica prévios a aquisição de determinados Ativos Imobiliários, bem como para a medição, o gerenciamento e o acompanhamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários.

5.7.3 O Fundo poderá contratar, por intermédio do Administrador, mediante prévia deliberação e indicação pelo Gestor e aprovação pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, empresa(s) especializada(s) para realizar a venda e acompanhamento dos Ativos Imobiliários, bem como a promoção de todas as medidas extrajudiciais cabíveis para o cumprimento dos instrumentos de alienação dos Ativos Imobiliários, após o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, as quais serão remuneradas diretamente pelo Fundo, conforme será definido em instrumento específico a ser firmado entre o Fundo e o respectivo prestador de serviço, conforme responsabilidades e obrigações a serem estabelecidos naquele

instrumento.

5.8. Vedações ao Administrador e ao Gestor. É vedado ao Administrador e ao Gestor, conforme aplicável, praticar os seguintes atos em nome do Fundo e/ou utilizando os recursos do Fundo:

- (a) receber depósito em sua conta corrente;
- (b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;
- (c) contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- (e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;
- (f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- (g) vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e a integralização via chamada de capital em função de Compromissos de Investimento subscritos pelos Cotistas;
- (h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;
- (i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador ou Gestor ou Consultor Imobiliário, entre o Fundo e os Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o Representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM nº 472 e a hipótese de aprovação em assembleia geral;
- (j) constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472;
- (l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

(m) realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do Patrimônio Líquido do Fundo;

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

(o) receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do Fundo, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e

(p) valer-se de qualquer informação para obter, para si ou para outrem, vantagem indevida mediante compra ou venda das Cotas do Fundo.

5.8.1. A vedação prevista na alínea “j” do item 5.8 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

5.8.2. O Fundo poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente por meio de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

5.8.3. Ao Administrador é vedado adquirir, para seu patrimônio, Cotas do Fundo.

5.9. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

5.9.1. Na hipótese de renúncia, o Administrador fica obrigado a:

(a) convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger seu substituto ou deliberar pela liquidação do Fundo; e

(b) sem prejuízo do disposto no item 5.9.5 abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral que eleger seu(s) substituto(s) e sucessor(es) na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente.

5.9.2. A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea “a” do item 5.9.1 acima deverá ser efetuada pelo Administrador, ainda que após sua renúncia. Caso o Administrador não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia, facultar-se-á aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas subscritas convocá-la.

5.9.3. Após a averbação referida na alínea “b” do item 5.9.1 acima, os Cotistas eximirão o Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

5.9.4. Na hipótese de renúncia do Gestor, o Administrador deverá convocar imediatamente a Assembleia Geral para eleger o substituto do Gestor, que deverá permanecer no exercício de suas atribuições até eleição de seu substituto ou até a liquidação do Fundo nos termos do item 5.9.5 abaixo.

5.9.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma decisão sobre a escolha do novo administrador ou do novo gestor, conforme aplicável, na data de sua realização, ou (ii) o novo administrador ou novo gestor eleito, conforme aplicável, não seja efetivamente empossado no cargo no prazo de até 30 (trinta) dias após a deliberação que o eleger, o Administrador poderá proceder à liquidação do Fundo, sem necessidade de aprovação dos Cotistas.

5.9.6. O Administrador e/ou o Gestor poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seus respectivos substitutos, observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

5.9.7. Caso o Administrador renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos imóveis e demais direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

5.10. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação

referida na alínea “b” do item 5.9.1 deste Regulamento.

5.10.2. O disposto na alínea “b” do item 5.9.1 deste Regulamento será aplicável mesmo quando a Assembleia Geral deliberar pela liquidação do Fundo em função da renúncia, destituição e/ou liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à própria Assembleia Geral, nesses casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

5.10.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

5.11. Sucessão da propriedade fiduciária. Nas hipóteses referidas nos itens 5.9 e 5.10 acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

5.11.1. A substituição do Administrador e a conseqüente sucessão da propriedade fiduciária dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

## CAPÍTULO VI - REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) (a) do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o mínimo de R\$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais), que será composta da Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e da Taxa de Gestão (em conjunto, a “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

(i) **Taxa de Administração, Custódia e Controladoria.** Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Administração, Custódia e Controladoria”), calculado na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo de R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ainda, semestralmente, será devido um total de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), referentes aos custos de diligência imobiliária dos empreendimentos. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização

de Cotas do Fundo; e

(ii) **Taxa de Gestão.** Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,30% (um inteiro e trinta centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Gestão”), observado mínimo de R\$ 10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. O cálculo da Taxa de Gestão é feito conforme a fórmula abaixo:

$$Gest_n = (PLCont_{n-1}) \times \frac{1,30\%}{252}$$

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde,

$Gest_n$  é a taxa de gestão diária, calculada e provisionada todo dia útil, referente ao dia n;

$PLCont_{n-1}$  é o Patrimônio Líquido do Fundo, no dia útil anterior ao dia ao qual a taxa de gestão diária faz referência;

$TxGest_k$  é a Taxa de Gestão do Fundo, referente ao mês k, calculada como a soma das taxas de gestão diárias do primeiro ao último dia útil do mês k, respectivamente representados nas fórmulas por i e j.

6.1.1 **Escriturador.** Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração mínima mensal de R\$ 3.000,00 (três mil reais), apurada conforme abaixo:

Número de Cotistas/Valor por Cotista

Nº de Cotista	Valor por Cotista
até 2.000	1,15
entre 2.001 e 10.000	0,85
entre 10.001 e 50.000	0,30
acima de 50.001	0,10



6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga mensalmente até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo (“Taxa de Escrituração”). Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R\$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R\$ 700,00 (setecentos reais) por hora/homem de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 5 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas. Adicionalmente, será devido ao Escriturador, a título de implantação do Fundo no sistema de passivo, o valor correspondente a R\$ 7.000,00 (sete mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data de pagamento da primeira Taxa de Escrituração.

6.1.3 O Administrador adotará o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima, enquanto o Fundo não esteja listado em mercado de bolsa. Caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo integrem índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), o Administrador adotará o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima.

6.1.4 Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, Gestor, Custodiante e Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem incorporado à Taxa de Administração.

6.2. Taxa de Performance. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) das taxas médias diárias dos Depósitos Interfinanceiros - DI de um dia, “over extra grupo”, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, calculada e divulgada pela B3, no informativo diário disponível em sua página na internet ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)) (“CDI”), acrescido de *spread* de 1% (um por cento) ao ano, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º (primeiro) mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração (“Taxa de Performance”).

6.2.1 A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada Cotista (método do passivo). Caso o valor da Cota base atualizada pelo índice de

referência seja inferior ao valor da Cota base ("Benchmark Negativo"), a Taxa de Performance a ser provisionada e paga deve ser:

(a) calculada sobre a diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da Cota base valorizada pelo índice de referência; e,

(b) limitada à diferença entre o valor da Cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a Cota base.

6.2.2. Não há incidência de Taxa de Performance quando o valor da Cota do Fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

6.2.3. Durante todo o Prazo para Migração (conforme abaixo definido), o Administrador, até o dia anterior a data de cada pagamento anual da Taxa de Performance ("Data de Apuração"), deverá apurar o somatório das Taxas de Performance efetivamente devidas ao Gestor desde a constituição do Fundo até a Data de Apuração ("Taxa de Performance Efetivamente Devida") e a Taxa de Performance efetivamente paga ao Gestor em cada Data de Apuração ("Taxa de Performance Paga ao Gestor"). Após a apuração do Administrador (i) caso a Taxa de Performance Efetivamente Devida seja menor do que a Taxa de Performance Paga ao Gestor, o Gestor deverá ressarcir ao Fundo, no prazo máximo de até 5 (cinco) Dias Úteis, a diferença entre a Taxa de Performance Paga ao Gestor e Taxa de Performance Efetivamente Devida ou (ii) caso a Taxa de Performance Paga ao Gestor seja menor que a Taxa de Performance Efetivamente Devida, o Fundo deverá pagar ao Gestor a diferença entre a Taxa de Performance Efetivamente Devida e a Taxa de Performance Paga ao Gestor até então, na próxima data de pagamento anual da Taxa de Performance.xxx

6.3. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, ao Avaliador, ao Auditor Independente e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, receberão, pela prestação dos serviços ao Fundo, a remuneração que for estabelecida nos seus respectivos contratos de prestação de serviços celebrados com o Fundo, constituindo a remuneração dos referidos prestadores de serviços como encargo do Fundo e, portanto, não estando inclusas na Taxa de Administração.

6.4. Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas a partir da Primeira Emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

## CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. Cotas do Fundo e sua negociabilidade. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e escritural e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos.

7.1.1. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

7.1.2. O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de Cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo em que as Cotas não forem objeto de depósito centralizado conforme disposto no artigo 26 da Resolução CVM nº 33, de 19 de maio de 2021. Adicionalmente, com relação às Cotas que estiverem custodiadas eletronicamente na B3, será expedido extrato em nome do Cotista, que servirá como comprovante de titularidade das Cotas.

7.1.3. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

7.1.4. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das Ofertas.

7.1.5. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.6.

7.1.6. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e, (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos Imóveis e demais ativos integrantes do Patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

7.1.7. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM nº 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

7.1.8. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das Cotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

7.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor,

após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à B3, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

7.3. Depois das Cotas estarem integralizadas e após o Fundo estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.3.1. Dentro do período de 05 (cinco) anos contados da data da primeira emissão de Cotas do Fundo (“Prazo para Migração”), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas observado o prazo máximo de 05 (cinco) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.4. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

7.3.2. As Cotas poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; (ii) para negociação no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

7.4. Em caso de amortização de Cotas serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de Pagamento da Amortização: na mesma data acima.

7.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da

emissão de lote adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da referida norma, bem como a possibilidade de distribuição parcial, com o cancelamento do saldo não colocado, conforme estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

7.6. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada Oferta.

7.7. As Cotas serão objeto de Ofertas, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.

7.8. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.

7.9. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, para a respectiva Oferta, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. No caso de Ofertas Restritas, o investidor deverá assinar também a declaração de investidor profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.

7.10. Não poderá ser iniciada nova Oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da Oferta anterior.

7.11. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Documento de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

7.12. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

7.13. A cada nova Oferta, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM nº 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Documento de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis.

7.14. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de Cotas, com valor de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota, totalizando até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais), observado o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Cotas.

7.15. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) (“Capital Autorizado”).

7.15.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400.

7.15.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado conforme recomendação do Gestor, ou por meio de Assembleia Geral no caso de novas emissões de Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, sempre levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo, observada a possibilidade de aplicação de descontos ou acréscimos.

7.15.3. No âmbito das emissões realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência.

7.15.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável.

7.15.5. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.15.6. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 7.15.5 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

## **CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

8.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

8.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

- (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
- (ii) quaisquer reservas constituídas; e,
- (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516 e deste Regulamento.

8.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, se houver, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1.1. acima) serão distribuídos mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a

respectiva data de pagamento.

8.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva data de pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

8.1.4. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

8.1.5. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Sistema de registro contábil. O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de resultados.

## CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

9.1. Assembleia Geral de Cotistas. Além das matérias estabelecidas na regulamentação própria, e de outras matérias previstas neste Regulamento, compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas o seguinte:

- (a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;
- (b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;
- (c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;
- (d) salvo disposição expressa neste Regulamento, notadamente na hipótese do item 7.3.1., acima, deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja



em espécie;

- (e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;
- (f) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e a escolha de seu substituto;
- (f) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (g) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;
- (h) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472;
- (h) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo;
- (i) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472 e deste Regulamento; e
- (j) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM nº 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica “assuntos gerais” haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM nº 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I - com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II - com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de

## Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens “a”, “b”, “d”, “g”, “i”, “h” do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

- (a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem “h” do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- (a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,
- (b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item “a” do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.4. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

- (a) o Administrador e o Gestor;
- (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;
- (c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.5. A vedação prevista no item 9.4.4 acima não se aplica quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.4 acima;
- (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,
- (c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM nº 472.

9.4.6. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.8. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou

anúncio publicado, deverá:

- (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- (b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,
- (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM nº 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- (a) ser Cotista;
- (b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora dos Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,
- (f) não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

9.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM nº 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, sendo certo que o Administrador poderá exigir:

I - reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II - cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1 acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

9.7.1. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de: (I) , no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso das assembleias gerais ordinárias; e (II) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os

Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

## CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

- (a) Taxa de Administração e Taxa de Performance;
- (b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- (c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472;
- (d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (e) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;
- (h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;
- (i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM nº 472;
- (j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- (l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

- (m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;
- (n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- (o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;
- (p) despesas com o registro de documentos em cartório; e
- (q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM nº 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pela Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

## **CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS**

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.



11.1.4. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro.

## CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

---

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472;
- (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472;
- (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - (i) as demonstrações financeiras;
  - (ii) relatório do Auditor Independente; e
  - (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472;
- (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;
- (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;
- (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da

Instrução CVM nº 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- (a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- (b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;
- (c) fatos relevantes considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:
  - (i) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
  - (ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e,
  - (iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.
- (d) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM nº 472:
  - (i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
  - (ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
  - (iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
  - (v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
  - (vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

- (vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
  - (viii) alteração do Gestor ou Administrador;
  - (ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
  - (x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;
  - (xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e,
  - (xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
  - (xiii) emissão de Cotas no limite do Capital Autorizado.
- (e) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM nº 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;
- (f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM nº 472; e
- (g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores ([www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria](http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria)); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

### **CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES**

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:

- (a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;
- (b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;
- (c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM nº 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,
- (e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas; e
- (f) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas

no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM nº 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

- (a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;
- (b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas “a” e “b” acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

#### CAPÍTULO XIV - FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do

distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

## CAPÍTULO XV - LIQUIDAÇÃO

**15.1. Liquidação do Fundo.** O Fundo entrará em liquidação (i) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento; ou (ii) na hipótese prevista no item 7.3.1. deste Regulamento.

15.1.1. Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.3 abaixo.

15.1.2. Em qualquer caso, a liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

15.1.3. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

15.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso “i” acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ; e

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 16.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

## CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de

caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas “a” do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea “b” do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.1.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

## CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 30 de março de 2022.



**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**  
**Administrador**

**ANEXO I**  
**CONDIÇÕES DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO**

Suplemento se refere à 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento (“Regulamento”), do qual este Suplemento é parte integrante.

<b>Regime de Distribuição das Cotas:</b>	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400.
<b>Montante Inicial da Oferta:</b>	O valor total estimado da Emissão será de, inicialmente, até R\$ 350.000.000,00 (trezentos e cinquenta milhões de reais) (“ <u>Montante Inicial da Oferta</u> ”), podendo ser (i) aumentado em virtude das Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).
<b>Quantidade de Cotas:</b>	Serão emitidas, inicialmente, até 35.000.000 (trinta e cinco milhões) de cotas (“ <u>Cotas</u> ”), podendo a quantidade de Cotas ser (i) aumentada em virtude das Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
<b>Valor Unitário:</b>	O preço unitário de emissão das Cotas será de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota (“ <u>Valor Unitário</u> ”) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento;
<b>Cotas Adicionais:</b>	A quantidade de Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 7.000.000 (sete milhões) de Cotas adicionais (“ <u>Cotas Adicionais</u> ”), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta,

sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, conforme facultado pelo artigo 14, §2º, da Instrução CVM nº 400. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

**Data de Emissão:**

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

**Data de Vencimento:**

As Cotas terão o mesmo prazo de duração do Fundo.

**Série e Classe:**

As Cotas são de classe e série únicas.

**Coordenador Líder:**

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon (“Coordenador Líder”).

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:**

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400, a distribuição parcial das Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o montante mínimo de 3.000.000 (três milhões) de Cotas (“Captação Mínima” e “Distribuição Parcial”, respectivamente). Atingido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o

Prazo de Colocação deverão ser canceladas pelo Administrador.

**Público-Alvo:**

O público-alvo da Oferta são os (em conjunto, os “Investidores”):

(i) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 30”), que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, investidores pessoas físicas ou jurídicas que formalizem pedido de reserva em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial (conforme abaixo definido), inexistindo valores máximos. É vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2021, conforme alterada (“Investidores Institucionais”); e

(ii) os investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem pedido de reserva durante o período de reserva da Oferta não institucional, em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), que equivale à

quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas, junto a uma única Instituição Participante da Oferta (conforme abaixo definido), observada a Aplicação Mínima Inicial (“Investidores Não Institucionais”).

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Colocação:**

O prazo de distribuição pública das Cotas será de 06 (seis) meses, a contar da data de divulgação do anúncio de início da Oferta, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro (“Prazo de Colocação”).

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400, da Instrução CVM nº 472, e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

**Negociação e Custódia das Cotas:**

As Cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, no Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pela B3, sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do mercado da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de

Cotas objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3;

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 2.500 (duas mil e quinhentas) Cotas (“Aplicação Mínima Inicial”).

**Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento:**

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Cotas, considerando os pedidos de reserva dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Cotas Adicionais (“Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento”).

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores da Oferta

que sejam considerados Pessoas Vinculadas (conforme definido nos documentos da Oferta), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas Adicionais), 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 Adicionais), os pedidos de reserva e as ordens de investimento das pessoas vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400.

**Custos da Oferta:**

Os custos da Oferta serão arcados pelo Fundo.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 3244F403A7DB4E4C86E29723353664D9	Status: Completed
Subject: Please DocuSign: Ato do Administrador (Rerrat.) - FII TG Real Estate - TCMB 30032022 Versão 4 (...)	
Source Envelope:	
Document Pages: 58	Signatures: 2
Certificate Pages: 4	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Anna Carolina Rico de Lima
Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada)	201 Bishopsgate
	London, . EC2M3AF
	ARico@mayerbrown.com
	IP Address: 179.190.23.250

**Record Tracking**

Status: Original	Holder: Anna Carolina Rico de Lima	Location: DocuSign
3/30/2022 2:04:22 PM	ARico@mayerbrown.com	

**Signer Events**

Marcos Wanderley  
marcos.wanderley@xpi.com.br  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/30/2022 3:14:53 PM  
ID: 04b3b16b-da25-43a0-a343-ad445aa0b8ad

**Signature**

DocuSigned by:  
  
B0EFD928E7334AF...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 200.182.103.72

**Timestamp**

Sent: 3/30/2022 2:06:05 PM  
Viewed: 3/30/2022 3:14:53 PM  
Signed: 3/30/2022 3:15:40 PM

Renata Rugna Vaqueiro  
renata.vaqueiro@xpi.com.br  
Procuradora  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC SERASA RFB v5  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 3/30/2022 2:37:36 PM  
ID: 050bfb11-6fc4-4a3b-b35f-ad3411ec131a

DocuSigned by:  
  
FDF7ECA4205A4D2...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 179.191.127.103

Sent: 3/30/2022 2:06:06 PM  
Viewed: 3/30/2022 2:37:36 PM  
Signed: 3/30/2022 2:38:17 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp
Editor Delivery Events	Status	Timestamp
Agent Delivery Events	Status	Timestamp
Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp
Certified Delivery Events	Status	Timestamp
Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Witness Events	Signature	Timestamp
Notary Events	Signature	Timestamp
Envelope Summary Events	Status	Timestamps



<b>Envelope Summary Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	3/30/2022 2:06:07 PM
Certified Delivered	Security Checked	3/30/2022 2:37:36 PM
Signing Complete	Security Checked	3/30/2022 2:38:17 PM
Completed	Security Checked	3/30/2022 3:15:40 PM

<b>Payment Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamps</b>
-----------------------	---------------	-------------------

<b>Electronic Record and Signature Disclosure</b>
---

## **SCHEDULE 1 ERSD**

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

### **Third Party Platform**

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's [terms and conditions](#) are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

### **Personal Data**

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its [Privacy Policy](#). DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

### **Obtaining Copies of Electronically Signed Documents**

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

### **No Lawyer-Client Relationships**

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

## **ANEXO II**

---

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A OFERTA E A EMISSÃO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE  
CNPJ nº 44.625.562/0001-04**

A XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ”) sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, na qualidade de administrador (“Administrador”) do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob o nº 44.625.562/0001-04 (“Fundo”), resolve, nos termos do item 7.15 do regulamento do Fundo (“Regulamento”), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para o fim exclusivo de cumprimento dos objetivos e da política de investimento do Fundo, independentemente de prévia aprovação da assembleia geral de cotistas, mediante recomendação da TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, na qualidade de gestor da carteira do Fundo (“Gestor”), **aprovar:**

(a) a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo (“4ª Emissão”), com as características abaixo:

**Regime de Distribuição das Novas Cotas:** Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM nº 160” e “Oferta”, respectivamente).

**Montante Inicial da Oferta:** O valor total da 4ª Emissão será de, inicialmente, R\$ 450.000.003,03 (quatrocentos e cinquenta milhões e três reais e três centavos) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido) (“Montante Inicial da Oferta”), podendo ser (i) aumentado em até 11.706.555 (onze milhões, setecentos e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional, de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R\$ 562.499.996,58 (quinhentos e sessenta e dois milhões, quatrocentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e seis reais e cinquenta e oito centavos) (“Montante Total da Oferta”) (sem considerar a Taxa de Distribuição Primária); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

**Quantidade de Novas Cotas:** Serão emitidas, inicialmente, 46.826.223 (quarenta e seis milhões, oitocentos e vinte e seis mil, duzentas e vinte e três) cotas (“Novas Cotas”), podendo a quantidade de Novas Cotas ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

**Preço de Emissão:** O preço unitário de emissão das Novas Cotas será equivalente a R\$ 9,61 (nove reais e sessenta e um centavos) por Nova Cota, valor este fixado, nos termos do item 7.15.2 do Regulamento, considerando as perspectivas de rentabilidade do Fundo (“Preço de Emissão”).

**Novas Cotas Adicionais:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 11.706.555 (onze milhões, setecentos e seis mil, quinhentas e cinquenta e cinco) Novas Cotas adicionais (“Novas Cotas Adicionais”), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data do Procedimento de Alocação da Oferta (conforme definido abaixo), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da 4ª Emissão e da Oferta (“Lote Adicional”). As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e terão as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de “Cotas”, nos termos do Regulamento.

**Coordenador Líder:** XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no

CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon (“Coordenador Líder”).

**Distribuição Parcial e Captação Mínima:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (“Distribuição Parcial”). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 30.000.007,89 (trinta milhões e sete reais e oitenta e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 3.121.749 (três milhões, cento e vinte e um mil, setecentos e quarenta e nove) Novas Cotas (“Captação Mínima”). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

**Direito de Preferência:** Nos termos do item 7.15.3. do Regulamento do Fundo, os Cotistas do Fundo no 3º (terceiro) dia útil após a divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”) terão o direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem na referida data, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,48252503304, observados os termos e condições descritos nos documentos da Oferta.

**Público Alvo:** A Oferta é destinada a investidores em geral que sejam:

(i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM”



27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e (i.b)” acima, mas que formalizem documento de aceitação da Oferta em valor igual ou superior a R\$ 1.000.006,99 (um milhão e seis reais e noventa e nove centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade de no mínimo 104.059 (cento e quatro mil e cinquenta e nove), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e

(ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais e que formalizem documento de aceitação, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a 999.997,38 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa e sete reais e trinta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, observada a Aplicação Mínima Inicial, que equivale à quantidade máxima de 104.058 (cento e quatro mil e cinquenta e oito) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, quando em conjunto com os Investidores Institucionais, simplesmente “Investidores”), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada (“Resolução CVM nº 11”).

Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.

**Prazo de Colocação:**

As Novas Cotas deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do Anúncio de Início, nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento (“Prazo de Colocação”).

**Procedimento de Distribuição:**

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472”), e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor.

**Forma de Subscrição e Integralização:**

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. A colocação de Novas Cotas para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no

ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador.

As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, correspondente ao valor de R\$ 10,00 (dez reais) (“Preço Unitário da Cota”).

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM nº 27”), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o documento de aceitação a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, bem como o Cotista que exercer o Direito de Preferência, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Anúncio de Encerramento”).

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação do Direito de Preferência, juntamente com a liquidação das Novas Cotas, utilizando-se os procedimentos do MDA.

**Aplicação Mínima Inicial:**

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.041 (mil e quarenta e uma) Novas Cotas, equivalente a R\$ 10.004,01 (dez mil e quatro reais e um centavo), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Aplicação Mínima Inicial”). A Aplicação Mínima

Inicial por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

### **Procedimento de Alocação**

Será adotado o procedimento de alocação, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os documentos de aceitação, sem lotes mínimos ou máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 4ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores da Oferta que sejam (a) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas “b” a “e” acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021,

conforme alterada (“Pessoas Vinculadas”), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), os documentos de aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência, ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.

**Taxa de Distribuição Primária:**

A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta, incluindo os atuais Cotistas do Fundo que vierem a exercer o Direito de Preferência, quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 4,06% (quatro inteiros e seis centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão da Nova Cota, equivalente ao valor de R\$ 0,39 (trinta e nove centavos) por Nova Cota, valor este correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Novas Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) custos com a publicação do prospecto, da lâmina, de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, e (f) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Montante Inicial da Oferta (“Taxa de Distribuição Primária”). Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base no Montante Inicial da Oferta, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela

Taxa de Distribuição Primária, inclusive em caso de cancelamento da Oferta, serão de responsabilidade do Fundo.

**Destinação dos Recursos:**

Os recursos líquidos provenientes da 4ª Emissão e da Oferta serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.

**Registro:**

A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

**Demais Termos e Condições:**

Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

(b) a contratação do Coordenador Líder, para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação. A contratação do Coordenador Líder não configura conflito de interesses, uma vez que a Taxa de Distribuição Primária contempla os custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas, e, desta forma, tal contratação não resultará em qualquer ônus aos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 6.3.9 do Ofício-Circular/CVM/SIN/Nº 5/2014.

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este instrumento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento e nos documentos da 4ª Emissão.

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2024.

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

*Administrador*

DocuSigned by:  
  
 2DDF3B9F4E1E429...  
 Nome: Lizandro Arnoni  
 Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
 Leonardo Sperle  
 Assinado por: LEONARDO SPERLE FERREIRA LAGE 160873108  
 CPF: 19561757108  
 Endereço da Assinatura: 21020024-18-03-12-6947  
 O CIP-Digital, ou Secretaria da Receita Federal em Emissão - RFB  
 O CIP  
 Emissão: AC-BERNAIA-RFB-v5  
 ICP-Brasil  
 992044FEE83140E...  
 Nome: Leonardo Sperle  
 Cargo: Procurador

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

**ANEXO III**

---

INFORME ANUAL



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIARIO TG REAL ESTATE	<b>CNPJ do Fundo:</b>	44.625.562/0001-04
<b>Data de Funcionamento:</b>	15/12/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BR0B4QCTF006	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	97.044.132,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Híbrido <b>Segmento de Atuação:</b> Híbrido <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	31/12
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	MBO	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	CETIP
<b>Nome do Administrador:</b>	XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	<b>CNPJ do Administrador:</b>	02.332.886/0001-04
<b>Endereço:</b>	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, 153, sala 201- LEBLON- RIO DE JANEIRO- RJ- 22440-032	<b>Telefones:</b>	(11) 3027-2237
<b>Site:</b>	www.xpi.com.br	<b>E-mail:</b>	CONTROLADORIA@XPI.COM.BR
<b>Competência:</b>	02/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: TG CORE ASSET LTDA	13..19.4.3/16/0-00	Rua Helena, 260, Ed. Atrium IV, 13º Andar, Vila Olímpia, CEP 04.552-050, São Paulo, SP	(62) 3773-1500
1.2	Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36..11.3.8/76/0-00	Avenida das Américas, n.º 3434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ CEP 22631-000	(21) 3514-0000
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S	61..36.6.9/36/0-00	AV PRESIDENTE JUSCELINO KUBITSCHKE 1909, SP CORP TOWER TORRE NORTE ANDAR 8 CONJ 81, VILA NOVA CONCEICAO, SÃO PAULO/SP	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: XP INVESTIMENTOS CCTVM S.A.	02.332.886/0001-04	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA, n.º 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO, RJ CEP 90010-040	(51) 3215-2322
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços':</b>			
	Não possui informação apresentada.			
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	<b>Relação dos Ativos adquiridos no período</b>	<b>Objetivos</b>	<b>Montantes Investidos</b>	<b>Origem dos recursos</b>
	19L0907949	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	29.402.016,47	Recursos de caixa
	20A0813344	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	6.193.556,51	Recursos de caixa
	20D0942992	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.399.333,36	Recursos de caixa
	20D0995555	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.769.252,70	Recursos de caixa
	20D0995632	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.579.239,40	Recursos de caixa
	20F0851401	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	785.028,91	Recursos de caixa
	20F0851402	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.628.312,57	Recursos de caixa

20F0851403	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.564.497,18	Recursos de caixa
20F0851404	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.891.507,99	Recursos de caixa
20F0851405	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.454.593,35	Recursos de caixa
20F0851406	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.217.510,25	Recursos de caixa
20F0851407	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.148.989,85	Recursos de caixa
20F0851408	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.153.033,70	Recursos de caixa
20F0851409	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.367.728,11	Recursos de caixa
20F0851410	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	627.947,19	Recursos de caixa
20G0661474	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	16.541.318,13	Recursos de caixa
20G0661480	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.251.537,15	Recursos de caixa
20G0661481	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	15.276.096,43	Recursos de caixa
20G0661482	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.132.179,63	Recursos de caixa
20G0661483	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	9.907.007,61	Recursos de caixa
20G0661484	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.080.926,57	Recursos de caixa
20K0713315	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	17.589.745,10	Recursos de caixa
21A0607944	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	8.096.894,69	Recursos de caixa
21A0607958	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.528.793,31	Recursos de caixa
21A0607973	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.702.889,17	Recursos de caixa
21A0608480	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.300.000,00	Recursos de caixa
21A0608492	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.800.000,00	Recursos de caixa
21A0796003	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	866.091,13	Recursos de caixa
21B0718276	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	8.824.680,39	Recursos de caixa
21C0482259	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.254.591,68	Recursos de caixa
21C0528435	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.853.322,59	Recursos de caixa
21C0528814	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	685.112,03	Recursos de caixa
21C0572241	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	13.936.230,70	Recursos de caixa
21C0775913	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	11.772.437,69	Recursos de caixa
21C0822819	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.350.024,65	Recursos de caixa
21C0822821	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.871.904,18	Recursos de caixa
21C0830878	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.874.002,38	Recursos de caixa
21C0830879	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.430.593,14	Recursos de caixa
21C0834078	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.491.386,05	Recursos de caixa
21D0503168	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.210.998,04	Recursos de caixa
21F0929701	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	14.630.533,42	Recursos de caixa
21F0930064	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.005.996,91	Recursos de caixa
21G0154352	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	43.163.865,36	Recursos de caixa
21H0888186	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	16.982.903,06	Recursos de caixa
21I0142394	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	12.717.901,27	Recursos de caixa

21I0142395	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.150.768,41	Recursos de caixa
21I0142406	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.144.663,93	Recursos de caixa
21I0142421	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.037.692,10	Recursos de caixa
21I0183215	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	25.732.201,27	Recursos de caixa
21I0280467	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	13.822.830,91	Recursos de caixa
21I0566608	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	27.971.899,87	Recursos de caixa
21I0600458	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.841.355,02	Recursos de caixa
21I0931497	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	135.144.813,42	Recursos de caixa
21I0940472	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	15.236.100,00	Recursos de caixa
21I0940473	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	532.844,65	Recursos de caixa
21I0940474	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.170.809,54	Recursos de caixa
21I0940475	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.421.889,10	Recursos de caixa
21J0676131	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.564.131,80	Recursos de caixa
21J0676148	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.500.000,00	Recursos de caixa
21J0676283	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.500.000,00	Recursos de caixa
21J0764256	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.604.128,45	Recursos de caixa
21J0764470	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.956.397,45	Recursos de caixa
21J0764484	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.851.621,63	Recursos de caixa
21J0764535	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.327.253,05	Recursos de caixa
21J0764770	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.019.320,36	Recursos de caixa
21K0915478	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	176.557.331,74	Recursos de caixa
21L0143115	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	40.761.777,48	Recursos de caixa
21L0902221	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	25.684.473,39	Recursos de caixa
21L0902449	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	105.865.878,07	Recursos de caixa
21L0967403	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.425.971,22	Recursos de caixa
21L0967444	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	6.449.319,43	Recursos de caixa
21L0967494	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.503.352,59	Recursos de caixa
21L0967496	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.448.474,11	Recursos de caixa
22B0581013	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	8.412.420,55	Recursos de caixa
22B0581187	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.388.772,01	Recursos de caixa
22B0939885	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	161.284.994,19	Recursos de caixa
22D0002405	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	8.631.448,90	Recursos de caixa
22D0002406	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.500.000,00	Recursos de caixa
22D0002407	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.064.252,83	Recursos de caixa
22D0002409	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.008.468,82	Recursos de caixa
22D0002410	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.000.000,00	Recursos de caixa
22D0002411	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.000.000,00	Recursos de caixa
22D0002414	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.600.000,00	Recursos de caixa

22D0002415	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.003.000,00	Recursos de caixa
22D0059915	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.504.079,13	Recursos de caixa
22D0749868	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	7.541.024,82	Recursos de caixa
22D0754361	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.800.923,31	Recursos de caixa
22F0636862	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	95.684.380,50	Recursos de caixa
22G0893940	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.406.370,65	Recursos de caixa
22G1234007	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	43.263.336,14	Recursos de caixa
22G1234008	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	156.998.372,86	Recursos de caixa
22H1237505	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.000.000,00	Recursos de caixa
22H1237507	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.000.000,00	Recursos de caixa
22H1237510	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.259.306,41	Recursos de caixa
22H1237592	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.300.000,00	Recursos de caixa
22I0050260	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	16.000.000,00	Recursos de caixa
22I0248791	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	9.672.024,40	Recursos de caixa
22I0248815	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.000.000,00	Recursos de caixa
22I0351637	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.500.000,00	Recursos de caixa
22I1290893	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.000.000,00	Recursos de caixa
22I1290978	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.000.000,00	Recursos de caixa
22J0978144	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	41.590.000,00	Recursos de caixa
22J1206765	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	21.008.880,93	Recursos de caixa
22L0343475	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	5.804.104,51	Recursos de caixa
22L0344492	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	4.503.622,77	Recursos de caixa
22L0344525	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.613.214,22	Recursos de caixa
22L1086426	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	133.599.830,53	Recursos de caixa
22L1668403	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	2.046.098,97	Recursos de caixa
23B0330159	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	10.024.363,72	Recursos de caixa
23E1079713	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	18.000.000,00	Recursos de caixa
21L0967490	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.000.000,00	Recursos de caixa
19K1139242	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	3.179.217,91	Recursos de caixa
21J0856192	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	833.713,14	Recursos de caixa
21G0511750	Proporcionar aos seus cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas ao longo prazo	1.475.478,95	Recursos de caixa
<b>3.</b>	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>		
	O Fundo tem como objetivo o investimento em ativos com lastro em empreendimentos imobiliários e direitos a estes inerentes relacionados, preponderantemente focando em crédito imobiliário pulverizado e aquisições de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário (equity).		
<b>4.</b>	<b>Análise do administrador sobre:</b>		
<b>4.1</b>	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>		
	O Fundo encerrou o ano com um portfólio robusto, composto por 98 ativos, sendo 53 de equity (representando 61% do PL) e 35 de crédito (representando 25% do PL), distribuídos por mais de 60 municípios. Destaca-se a presença majoritária de ativos com obras e vendas em estágios avançados, mas também é importante a classe de landbank a qual permitirá o contínuo crescimento e reinvestimento do Fundo em projetos promissores. Por fim, destacamos o crescimento do Fundo ao longo do ano, cujo Patrimônio Líquido encerrou 2023 em quase 1 bilhão de reais. Adicionalmente, no consolidado do ano, o Fundo distribuiu aos seus cotistas R\$ 1,33 por cota, representando um dividend yield de 1,20%, ou 158% do CDI (considerando um Gross Up de 15% a fim de se comparar com opções de investimento sujeitas ao imposto de renda).		

4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	O Fundo possui foco em crédito imobiliário pulverizado e aquisições de participações societárias para o desenvolvimento imobiliário (equity). No encerramento de 2023 de atuação do Fundo não fora constatada inadimplência em nenhuma das operações de crédito, assim como as operações de equity mantiveram-se com carteiras de recebíveis saudáveis. O foco de atuação do Fundo, reside em operações preponderantemente desassistidas pelo crédito bancário tradicional, desde que apresentem relação risco retorno aderente à tese de investimento, geralmente caracterizadas por sobrecolateralização de fluxo de recebíveis vis-à-vis ao saldo devedor e adição de garantias adicionais. Não houve alteração de estratégia ou de resultados para esta classe de ativos em vista do cenário vigente. Com relação às participações societárias para o desenvolvimento imobiliário (equity), por sua vez, não fora observada alteração do perfil de recebíveis da carteira, a despeito das flutuações do cenário macroeconômico, muito devido à tese de alocação geográfica, focada em regiões com dinâmicas econômicas regionais pujantes.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	O cenário prospectivo para o setor imobiliário, e consequentemente para os ativos que compõem a carteira do Fundo, segue positivo para os próximos anos. Apesar da resiliência das pressões nos índices inflacionários, as perspectivas de médio prazo seguem ancoradas, refletindo uma atuação firme da autoridade monetária, e embasando a expectativa de que o ciclo de aumento da taxa Selic esteja prestes a se encerrar. O cenário descrito para os juros, bem como a relevância de certas dinâmicas econômicas regionais, às quais o Gestor foca sua esteira de análise, trazem expectativas de resiliência da carteira de recebíveis do fundo a curto e médio prazos. Além do exposto, e também foco de atuação do Gestor, há oportunidades no setor imobiliário oriundas de ineficiências estruturais deste mercado, quais sejam: (i) demanda reprimida por crédito pelos empreendedores do ramo de loteamentos, a primeira etapa do desenvolvimento imobiliário; (ii) baixa oferta de crédito a taxas atrativas aos compradores de lotes; e, (iii) o déficit habitacional no Brasil segue elevado, marcado por moradias precárias e coabitação.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	20D0942992	2.719.698,17	SIM
	20D0995555	1.660.041,90	SIM
	20D0995632	3.335.318,49	SIM
	20F0851401	585.048,68	SIM
	20F0851402	2.076.302,66	SIM
	20F0851403	2.207.368,14	SIM
	20F0851404	2.466.025,11	SIM
	20F0851405	1.095.553,65	SIM
	20F0851406	1.675.300,75	SIM
	20F0851407	868.047,20	SIM
	20F0851408	871.111,25	SIM
	20F0851409	1.033.301,16	SIM
	20F0851410	474.406,10	SIM
	20K0713315	8.957.486,23	SIM
	21A0607973	3.960.762,80	SIM
	21A0608480	3.591.422,45	SIM
	21A0608492	1.924.392,73	SIM
	21A0796003	811.847,00	SIM
	21B0718276	7.740.303,66	SIM
	21C0528435	2.944.878,27	SIM
	21C0528814	518.577,44	SIM
	21C0775913	12.216.257,80	SIM
	21C0822819	1.844.258,96	SIM
	21C0822821	1.659.764,63	SIM
	21C0830878	3.173.211,29	SIM
	21C0830879	1.151.215,07	SIM
	21C0834078	3.003.822,23	SIM
	21D0503168	827.549,17	SIM
	21F0929701	2.290.996,69	SIM
	21F0930064	803.026,16	SIM
	21I0142395	2.964.764,65	SIM
	21I0142421	741.185,38	SIM
	21I0566608	944.720,39	SIM
	22B0581013	6.113.215,03	SIM
	22D0749868	4.354.992,87	SIM
	22F0636862	3.484.381,84	SIM
	22G0893940	4.505.514,72	SIM
	22H1237505	4.791.772,03	SIM
	22H1237507	4.791.070,05	SIM
	22H1237510	5.079.289,08	SIM
	22H1237592	5.192.789,45	SIM
	22I0351637	4.853.772,18	SIM
	22I1290893	5.356.633,89	SIM
	22I1290978	4.158.861,06	SIM
	22J1206765	2.846.091,87	SIM
	22L0344492	4.481.326,17	SIM
	22L0344525	3.602.023,52	SIM
	22L1668403	1.930.008,89	SIM
	23B0330159	9.721.194,28	SIM

	22D0059915	2.475.213,15	SIM	8,73%
	19K1139242	3.162.200,52	SIM	4,57%
	TREND PE XXII FIC RF	3.005.789,08	SIM	2,21%
	OT SOBERANO FIRF REF DI LP	43.232.167,14	SIM	18,54%
	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO XP GRUPO CARNAÚBA	1.876.632,60	SIM	-7,71%
	BLUE FII	31.267.665,48	SIM	4,23%
	HGIC11	37.055.275,59	SIM	13,74%
	ARXD11	5.878.868,10	SIM	3,03%
	RBHG15	2.018.161,54	SIM	0,33%
	KIVO11	2.735.562,90	SIM	15,12%
	SNME16	7.792.500,00	SIM	3,90%
	RBRY11	5.981.205,10	SIM	0,32%
	LSPA11	4.266.076,00	SIM	13,80%
	MANA11	5.062.311,75	SIM	7,50%
	EQIR11	4.565.936,76	SIM	-9,14%
	TGRE INCORPORACOES	156.617.559,32	SIM	0,18%
	TGRE LAND	49.909.918,59	SIM	0,76%
	TGRE LOTEAMENTOS	634.803.726,54	SIM	42,80%
	TGRE MALL	46.107.055,32	SIM	-7,76%
	TGRE SHARE	56.972.822,09	SIM	86,59%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>			
	É utilizado o critério de marcação a mercado, conforme manual de precificação do custodiante disponível no site <a href="https://www.oliveiratrust.com.br">https://www.oliveiratrust.com.br</a> .			
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>			
	Não possui informação apresentada.			
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>			
	Não possui informação apresentada.			
10.	<b>Assembleia Geral</b>			
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>			
	AVENIDA ATAULFO DE PAIVA 153, SALA 201, LEBLON, RIO DE JANEIRO - RJ, CEP: 22440-032 juridico.regulatorio@xpi.com.br			
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>			
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: assembleia.cotista@xpi.com.br			
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>			
	Poderão participar da Assembleia os cotistas inscritos no registro de cotistas do Fundo na data da convocação da respectiva Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Sendo assim, é necessário apresentar documento de identificação válido, no caso de cotista pessoa física, ou em caso de pessoa jurídica ou fundo de investimento, documento de identificação válido do(s) representante(s) acompanhado de cópia autenticada do estatuto/contrato social ou cópia simples do regulamento e procuração específica para comprovar poderes. Em caso de cotista representado por procurador, a procuração deve trazer poderes específicos para prática do voto e estar com firma reconhecida. No caso de consultas formais, deverão ser observados os prazos e condições específicas a cada consulta conforme detalhado em seu edital, observado sempre o prazo mínimo previsto em regulamento e na regulamentação vigente. O procedimento para verificação da qualidade de cotista e sua representação acima descrita também é aplicável neste caso.			
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>			
	A Assembleia Geral de Cotistas será instalada com a presença de pelo menos 01 (um) Cotista, sendo que as deliberações poderão ser realizadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial de cotistas, por meio de correspondência escrita ou eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", a ser realizado pelo Administrador junto a cada Cotista do Fundo, desde que observadas as formalidades previstas na Instrução CVM 472. Cada Cota corresponderá ao direito de 01 (um) voto na Assembleia Geral de Cotistas.			
11.	<b>Remuneração do Administrador</b>			
11.1	<b>Política de remuneração definida em regulamento:</b>			
	O Administrador receberá por seus serviços uma taxa de administração ("Taxa de Administração") composta de valor equivalente 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ano), calculados sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, sendo assegurado um valor mínimo equivalente a R\$25.000,00 (vinte e cinco mil reais) por mês.			
	<b>Valor pago no ano de referência (R\$):</b>	<b>% sobre o patrimônio contábil:</b>	<b>% sobre o patrimônio a valor de mercado:</b>	
	168.932,85	0,02%	0,02%	
12.	<b>Governança</b>			
12.1	<b>Representante(s) de cotistas</b>			
	Não possui informação apresentada.			
12.2	<b>Diretor Responsável pelo FII</b>			
	<b>Nome:</b>	Lizandro Sommer Arnoni	<b>Idade:</b>	47

<b>Profissão:</b>	Administrador	<b>CPF:</b>	279.902.288-07			
<b>E-mail:</b>	Juridico.regulatorio@xpi.com.br	<b>Formação acadêmica:</b>	Administração de Empresas			
<b>Quantidade de cotas detidas do FII:</b>	0,00	<b>Quantidade de cotas do FII compradas no período:</b>	0,00			
<b>Quantidade de cotas do FII vendidas no período:</b>	0,00	<b>Data de início na função:</b>	29/09/2021			
<b>Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Nome da Empresa</b>	<b>Período</b>	<b>Cargo e funções inerentes ao cargo</b>	<b>Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram</b>			
XP Investimentos CCTVM S.A.	desde setembro de 2021	Diretor de administração fiduciária	Diretor responsável pelos serviços de administração fiduciária			
BNY Mellon Serviços Financeiros DTVM	março de 2015 a agosto de 2021	Diretor Executivo	Diretor Executivo responsável pelos serviços de administração fiduciária, custódia e controladoria			
<b>Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos</b>						
<b>Evento</b>		<b>Descrição</b>				
Qualquer condenação criminal		Não				
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas		Não				
<b>13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.</b>						
<b>Faixas de Pulverização</b>	<b>Nº de cotistas</b>	<b>Nº de cotas detidas</b>	<b>% de cotas detido em relação ao total emitido</b>	<b>% detido por PF</b>	<b>% detido por PJ</b>	
Até 5% das cotas	20.566,00	97.044.132,00	100,00%	99,48%	0,52%	
Acima de 5% até 10%						
Acima de 10% até 15%						
Acima de 15% até 20%						
Acima de 20% até 30%						
Acima de 30% até 40%						
Acima de 40% até 50%						
Acima de 50%						
<b>14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008</b>						
<b>14.1</b>	<b>Ativo negociado</b>	<b>Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)</b>	<b>Data da transação</b>	<b>Valor envolvido</b>	<b>Data da assembleia de autorização</b>	<b>Contraparte</b>
	GO193-2021, Iaciara, GO, Lot. Aberto	aquisição	16/05/2022	8.465.803,53	12/05/2022	Frederico Vilela
	MS1200005-2022,Dourados,	aquisição	23/05/2022	9.947.767,38	12/05/2022	Alphaville Urbanismo
	BA046-2021, Porto Seguro, BA, Fracionado	aquisição	20/06/2022	1.466.714,43	12/05/2022	Orla Participações LTDA.
	PR046-2021, Maringá, PR, Inc. Vertical	aquisição	28/05/2022	13.986.271,85	12/05/2022	Bravo Incorporações LTDA.
	RJ009-2021, Campos dos Goytacazes, RJ, Inc. Vertical	aquisição	20/05/2022	7.191.165,77	12/05/2022	Smart House
	AM009-2021, Manaus, AM, Inc. Vertical	aquisição	31/05/2022	11.844.448,91	12/05/2022	Smart House
	PB1300007-2022,João Pessoa	aquisição	08/06/2022	8.909.482,78	12/05/2022	A4M Desenvolvimento Imobiliário
	TO012-2021, Palmas, TO, Inc. Vertical	aquisição	08/06/2022	7.626.981,43	12/05/2022	Supreme Construtora e Incorporadora
	PB008-2021, João Pessoa, PB, Inc. Vertical (A4M)	aquisição	08/06/2022	9.326.235,44	12/05/2022	A4M Desenvolvimento Imobiliário
	PB1300004-2022,João Pessoa,(A4M Desenvolvimento Imobiliário)	aquisição	08/06/2022	8.757.059,35	12/05/2022	A4M Desenvolvimento Imobiliário
	CRI da 439ª Série Subordinada da 4ª emissão da Virgo Sec - 21L0902449	aquisição	13/05/2022	7.655.720,32	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
	CRI da 234ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec - 21J0764484	aquisição	13/05/2022	2.632.000,00	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
	CRI da 235ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec - 21J0764535	aquisição	13/05/2022	3.071.000,00	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
	CRI da 260ª Série Única da 4ª da Virgo Sec - 21J0676148	aquisição	13/05/2022	5.500.000,00	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
	CRI da 261ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec - 21J0676283	aquisição	13/05/2022	5.500.000,00	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
	CRI da 159ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec - 21C0775913	aquisição	16/05/2022	2.244.942,95	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)



	CRI da 466ª Série Única da 4ª emissão da Virgo Sec - 22D0002405	aquisição	19/05/2022	4.561.679,31	12/05/2022	Virgo Securitização S.A. (Primário)
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo são divulgados na página do Administrador ( <a href="http://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/">www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/</a> ), do Fundo ( <a href="http://www.tgcore.com.br">www.tgcore.com.br</a> ) e sistema FundosNet da B3 S.A.- Brasil, Bolsa e Balcão ("B3").					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	O Fundo não possui política de negociação de cotas.					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	A Política de Exercício de Direito de Votos está disponível no site do Gestor / <a href="http://www.tgcore.com.br/">www.tgcore.com.br/</a> .					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	N/A					
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	O fundo não possui previsão de chamada de capital.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

#### **ANEXO IV**

---

ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À QUARTA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE

### Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **TG CORE ASSET Ltda.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.194.316/0001-03 ("Gestor" ou "TG Core Asset") com o objetivo de analisar a viabilidade da 12ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 44.625.562/0001-04 ("Fundo").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida em seu Regulamento, preponderantemente, por meio de investimentos, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos Financeiros Imobiliários e/ou nos Ativos de Renda Fixa, e sempre observada a Política de Investimento descrita no Regulamento. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos cotistas remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Imobiliários e por meio do desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários.

Para a realização dessa análise foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes segmentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliários, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade, incluindo os impactos relacionados à crise financeira que vem assombrando as principais economias mundiais, ao agravamento das tensões geopolíticas no leste europeu, no Oriente Médio, mais especificamente entre Rússia e Ucrânia, e entre Israel e o grupo Hamas, respectivamente, e às consequências resultantes da pandemia causada pelo coronavírus ("COVID-19"). Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado abaixo ("Pipeline Indicativo"). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário e de recebíveis imobiliários. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar e, ainda, os

resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

#### **QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.**

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e na documentação da Oferta.

#### **Viabilidade Técnica**

##### **Sobre a Trinus.Co**

A Trinus.Co é uma holding que integra serviços financeiros e imobiliários por meio de tecnologia, criando um ecossistema inovador para potencializar os seus parceiros, quais sejam: empreendedores imobiliários, investidores, corretores e compradores de imóveis.

A Trinus ainda atua em parceria com loteadoras e incorporadoras localizadas por todo o país, inclusive as de pequeno porte. Além disso, a companhia facilita a compra e venda de imóveis por meio de imobiliárias/corretores, que fazem a ponte entre as oportunidades e a realização de sonhos.

A companhia conta com a TG Core Asset, responsável pela gestão do FII TG Ativo Real (TGAR11), um dos maiores fundos de desenvolvimento imobiliário do Brasil, que oferece acesso a capital, governança e facilidades que auxiliam o empreendedor imobiliário regional em seus negócios. Além disso, também é responsável pelo FII TG Real Estate, que possui estratégia de alocação semelhante ao TGAR11, porém com a diferença de possuir como ambiente de negociação de suas cotas a Cetip, o que proporciona, ao investidor, menor exposição à volatilidade.

##### **Sobre a TG Core Asset**

A TG Core Asset é uma gestora independente de recursos que tem como objetivo gerar retornos consistentes e seguros para seus investidores por meio de fundos de investimento com foco em estratégias imobiliárias. A Gestora nasceu com o propósito de ser a ponte entre o mercado imobiliário e o mercado financeiro. A maioria dos ativos de *equity* (participação societária) detidos pelos fundos geridos pelo Gestor contam com a participação de parceiros regionais na

operação, os quais possuem experiência e conhecimento da região em que o empreendimento está inserido.

Com foco em regiões impulsionadas macroeconomicamente por algum fator relevante, com destaque ao agronegócio, a TG Core Asset busca a distribuição de resultados consistentes aos seus cotistas. A estratégia de investimento possui uma estrutura de governança e controle na gestão dos empreendimentos imobiliários.

A gestão objetiva a construção de um portfólio diversificado e pulverizado, mitigando cada vez mais os riscos e proporcionando ao cotista uma geração consistente de renda, aliada a um potencial ganho de capital advindo da valorização dos empreendimentos.

Importante ressaltar que a Gestora possui mais de 7 anos de *track record* nessa estratégia de investimento.

## Gestora

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

FUNDADA EM 2013, A **TG CORE ASSET** É UMA GESTORA DE RECURSOS INDEPENDENTE COM **FOCO NO MERCADO IMOBILIÁRIO**.

SÓCIOS E EXECUTIVOS COM EXPERIÊNCIA NOS SETORES IMOBILIÁRIO E FINANCEIRO.

CAPITAL PROPRIETÁRIO DOS SÓCIOS DA GESTORA INVESTIDO NAS MESMAS ESTRATÉGIAS.

**PRINCIPAIS ATIVOS IMOBILIÁRIOS ANALISADOS:**

- ▶ Loteamentos
- ▶ Condomínios fechados
- ▶ Incorporações residenciais horizontais e verticais

Fonte: Gestor



## Atuação

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Presença em mais de **100 municípios do Brasil**

+ de **R\$ 3,6 bilhões** sob gestão  
 + de **160 mil** cotistas  
 + de **350** ativos imobiliários

Fonte: Gestor



## Equipe Responsável

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

DIRETORIA EXECUTIVA	DIRETORIA	COORDENAÇÃO	SUPERVISÃO
<p><b>DIEGO SIQUEIRA</b> FOUNDER &amp; CEO</p> <p>Administrador de empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV) possui certificação CGA-ANBIMA. Já trabalhou na Opportunity Asset e Rio Bravo. Em 2009 fundou a Trinus e em 2013 fundou a TG Core Asset.</p>	<p><b>LÍVIA MAIA</b> DIRETORA DE RISCO &amp; COMPLIANCE</p> <p>Possui mais de 8 anos de experiência no mercado financeiro, atuando desde 2015 no departamento de Compliance e Risco da TG Core Asset, atualmente, exerce o cargo de Diretora de Risco, Compliance e PLD. Formada em engenharia de Produção pela PUC-GO e pós-graduanda em governança, risco, compliance e controles.</p>	<p><b>HENRIQUE LEÃO</b> HEAD GESTÃO DE FUNDOS</p> <p>Possui mais de 13 anos de experiência no mercado financeiro, com atuação em equipes de equities e macro research. Ingressou na TG Core Asset na área de originação de ativos imobiliários em 2010 e atualmente, exerce o cargo de Head de Gestão de Fundos. Formado em Economia pela PUC-GO.</p>	<p><b>TIAGO GRANATO</b> RESEARCH / RELATORIA</p>
<p><b>GIOVANNA DUTRA</b> FOUNDER &amp; co-CEO</p> <p>Possui mais de 12 anos de experiência no mercado financeiro, tendo iniciado sua carreira como agente autônomo de investimentos. Licenciada como Consultora de Investimentos pela CVM.</p>	<p><b>PEDRO BRAGANÇA</b> DIRETOR DE GESTÃO</p> <p>Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou na área de riscos do Itaú e teve passagem pela <i>lending desk</i> do Santander no segmento de grandes empresas. Atuou como Diretor de Distribuição e <i>Suitability</i>. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-SP, possui certificação CGA-ANBIMA.</p>	<p><b>MATHEUS SIQUEIRA</b> HEAD RELAÇÃO COM INVESTIDORES</p> <p>Atua na TG Core Asset desde 2018, com experiência anterior no mercado imobiliário. Graduado em Administração de Empresas na PUC-GO e Especialista em Gestão de Mercado pela ESPM-SP.</p>	<p><b>BRUNO BARBOSA</b> OPERACIONAL</p> <p><b>GABRIEL FERNANDES</b> MESA DE CRÉDITO</p> <p><b>ISMAR GUIMARÃES</b> MESA DE EQUITY</p> <p><b>RAFAEL DIAS</b> FP&amp;A</p>

Fonte: Gestor.

## Estrutura de Controle

Holding do Gestor, a Trinus Co. tem como propósito transformar o mercado habitacional e, para isso, oferece tecnologia e governança a empreendedores regionais, possibilitando, assim, a sua entrada no mercado de capitais e acesso a redes de suprimento em escala.

## Estrutura Organizacional

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

**Trinus**<sup>co</sup> HOLDING DA TG CORE ASSET, A TRINUS TEM COMO PROPÓSITO: **TRANSFORMAR O MERCADO HABITACIONAL.**

A TRINUS OFERECE **TECNOLOGIA E GOVERNANÇA** A EMPREENDEDORES REGIONAIS, POSSIBILITANDO, ASSIM, A SUA ENTRADA NO MERCADO DE CAPITALIS E ACESSO A **REDES DE SUPRIMENTOS EM ESCALA.**

PRESTADORES DE SERVIÇO:	SERVICERS	ESCRITÓRIO JURÍDICO
	As <i>servicers</i> prestam serviços de gestão de recebíveis, monitoramento de obras e serviços administrativos de forma a gerir empreendimentos imobiliários com governança e dentro das melhores práticas de mercado, o que potencializa os resultados dos empreendimentos.	Escritórios especializados em atuar junto aos órgãos legais na aprovação e licenciamento dos empreendimentos imobiliários, bem como em toda a parte contratual normal deste tipo de negócio.

Fonte: Gestor. Nota: informações refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às funções que por sua vez serão exercidas.

Para a execução de sua estratégia, bem como o monitoramento e controle ativo dos seus investimentos em ativos imobiliários, o Gestor conta com prestadores de serviço como, por exemplo: (i) *servicers* que prestam serviços de gestão de recebíveis, monitoramento de obras e de serviços administrativos, de forma a gerir empreendimentos imobiliários com governança e dentro das melhores práticas de mercado, o que potencializa os resultados dos empreendimentos; e (ii) escritórios especializados em atuar junto aos órgãos legais na aprovação e licenciamento dos empreendimentos imobiliários, bem como em toda a parte contratual normal deste tipo de negócio.

## Contexto Macroeconômico e setorial

O contexto macroeconômico vigente a partir do início de 2024 apresentou-se misto e sem grandes alterações em relação ao fim do segundo semestre de 2023, com sinalizações positivas em questões importantes, mas, por outro lado, com a persistência de riscos que suscitam

atenção, conforme será descrito a seguir. Pelo lado positivo os destaques são, preponderantemente, domésticos, com destaque a: (i) resiliência da atividade econômica; e (ii) às perspectivas para a inflação, que seguem ancoradas e contribuem para o seguimento do ciclo de cortes na taxa Selic. Já com relação aos riscos, deve-se citar: (i) incertezas relativas à condução sustentável da política fiscal brasileira, com riscos de não cumprimento das metas assumidas pelo novo arcabouço fiscal já em seu primeiro ano; (ii) moderação das expectativas relativas ao início e velocidade de um eventual ciclo de corte dos juros nos Estados Unidos, com impactos diretos sobre a magnitude do ciclo de afrouxamento monetário no Brasil; e (iii), manutenção das tensões geopolíticas no leste europeu, protagonizadas por Rússia e Ucrânia, além do conflito entre Israel e o grupo Hamas, radicado na Faixa de Gaza, ainda com potencial risco de expansão e envolvimento de demais nações.

Com relação aos pontos positivos, vale aprofundar a análise acerca do comportamento da inflação brasileira e da condução da política monetária, haja vista que tais variáveis têm influência relevante para a atividade do setor imobiliário. Com relação à inflação, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após permanecer em patamares elevados ao longo de 2021 e 2022, em 2023 fora percebida desaceleração, em muito ajudada pelas tempestividades da adoção de medidas contracionistas adotadas pelo Banco Central do Brasil, bem como pelo arrefecimento dos preços de commodities. Com esse processo de desinflação em curso, o mercado segue projetando cortes progressivos na taxa Selic, os quais foram iniciados em agosto de 2023, com uma redução de 50 pontos-base, seguido por três reduções de mesma magnitude em setembro, novembro e dezembro, encerrando o ano em 11,75% ao ano. Já no primeiro mês do ano de 2024, o COPOM reduziu a taxa Selic para 11,25% ao ano. As projeções para o encerramento de 2024 apontam para uma taxa Selic de 9,00% ao ano e, para 2025, de 8,50% ao ano, conforme indicado pelo Boletim Focus do Banco Central.

Já com relação ao nível de atividade econômica doméstica, medida pelo Produto Interno Bruto (PIB), os números demonstram resiliência, o que também contribui para a confiança no setor da construção civil e no crescimento do mercado imobiliário. Dessa forma, a combinação de taxas de juros em declínio com uma economia resiliente, traz ao cenário prospectivo, na visão do Gestor, potencial valorização de ativos de renda variável e aumento da demanda por imóveis.

Referente ao setor imobiliário, nota-se um sólido crescimento da indústria de Fundos Imobiliários (FIIs) nos últimos anos, que apresentou aumento no patrimônio líquido de 110% em relação ao ano de 2020. Esse avanço, aliado às boas perspectivas do cenário macroeconômico, sugere uma contínua atratividade e confiança dos investidores neste segmento, isso que pode ser confirmado ao se analisar o forte crescimento (65% a.a. desde 2018) do número de investidores em FIIs. Além disso, o cenário atual do ciclo imobiliário indica um momento positivo para o setor, o que pode se traduzir em oportunidade de investimento. A possível transição da fase de recuperação para a fase de expansão indica que podemos estar chegando próximo do momento ótimo para investimento, sendo assim, os FIIs emergem como uma escolha estratégica no cenário atual do ciclo imobiliário.

Os volumes de lançamentos e de vendas de imóveis seguem resilientes e demonstram estar superiores aos níveis pré-pandemia, esse alta se mantém devido a incentivos governamentais. Os dados apresentados pela Câmara Brasileira da Construção Civil (CBIC), sinalizam um crescimento de 35,5% ao ano no Valor Geral de Vendas (VGV) lançado entre 2019 e 2022 e, considerando a projeção elaborada pelo Gestor para 2023, há crescimento de 19,4% ao ano desde 2019. Para o volume de vendas, o crescimento é de 33,3% ao ano entre 2019 e 2023, considerando a projeção elaborada pelo Gestor.



### Cenário Macro

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

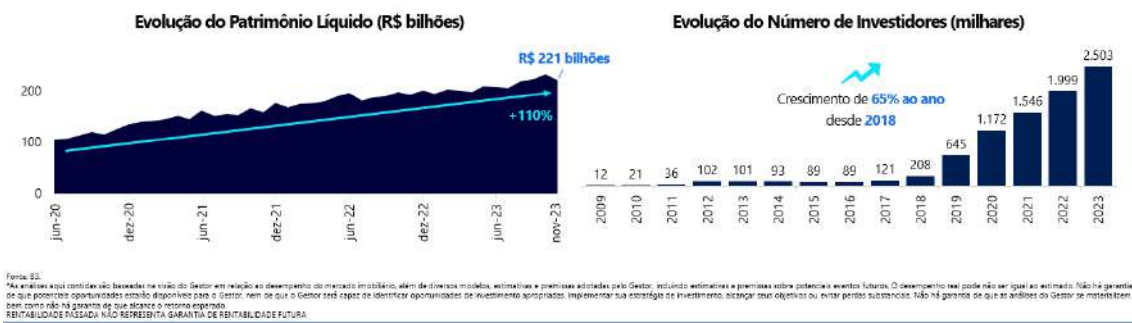
O cenário macroeconômico aponta para um momento de oportunidades para os Fundos Imobiliários.\*



### Cenário Macro

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Nota-se um sólido crescimento da indústria de Fundos Imobiliários nos últimos anos, e esse avanço, aliado às boas perspectivas do cenário macroeconômico, sugere uma contínua atratividade e confiança dos investidores nessa modalidade de investimento.\*



### Cenário Macro

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

O atual estágio do ciclo do mercado imobiliário residencial evidencia um momento propício para o setor, destacando a oportunidade de investimento nesse segmento. Sendo assim, os Fundos Imobiliários emergem como uma escolha estratégica, oferecendo aos investidores vantagens significativas para capitalizar esse cenário favorável.\*

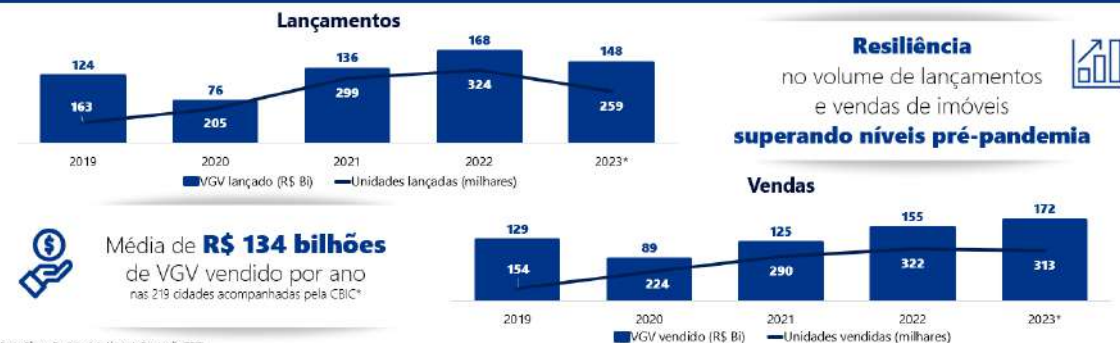
- |  |  |
|--|--|
| <b>Oportunidades:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Crescente demanda por novos projetos;</li> <li>✓ Valorização dos ativos imobiliários;</li> <li>✓ Expectativa de início do ciclo de expansão do Mercado Imobiliário*.</li> </ul> | <b>Vantagens aos investidores:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Crescente popularização do segmento devido à exposição a um setor tradicional de investimento com fluxo de caixa (rendimento) recorrente, gestão profissional, facilidade na negociação e diversificação.</li> </ul> |
|--|--|



## Cenário Macro

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Esse otimismo se traduz na **expansão do volume de lançamentos e vendas de imóveis**, solidificando a posição estratégica e promissora do setor no atual contexto econômico.\*



Fonte: Câmara Brasileira de Indústria de Construção (CBIC)

\*Dados estimados conforme o fechamento do 2º trimestre de 2023. \*\*Análise sobre o fechamento do 2º trimestre não baseada na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de ótimos resultados, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem.

### Viabilidade Econômica e Comercial

Visão Geral de Mercado, impactos ainda percebidos da Pandemia de COVID-19 e possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas

Com relação à possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas, as discussões acirraram-se no leste europeu, levando à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia. Tal fato desencadeou a adoção de sanções econômico-comerciais de relevantes nações ao redor do mundo à Rússia, que permanecem até a presente data e podem levar a pressões inflacionárias devido, principalmente, a redução do fluxo comercial global de alguns produtos, com destaque à *commodities* como, petróleo, gás, trigo e fertilizantes. Mais recentemente, houve a eclosão do conflito entre Israel e o grupo Hamas, radicado na Faixa de Gaza. O referido embate é uma fonte relevante de risco para o cenário geopolítico global devido à possibilidade de engajamento de nações militarmente pujantes em lados distintos. Com as informações ora disponíveis atribui-se maior probabilidade, como consequência mais imediata, à volatilidade nas cotações do petróleo. Em caso de escalada mais severa, com engajamento de demais nações, todavia, as consequências possivelmente seriam de maior porte.

De modo mais amplo, no passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) início do conflito entre Israel e Hamas, (iv) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos.

A despeito de complexidades presentes no cenário atual, de acordo com a opinião do Gestor, dada sua tese de investimentos e o *Pipeline* Indicativo, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate possui características defensivas. Primeiramente, na visão do Gestor, é baixa a oferta de crédito aos compradores de lotes residenciais, em grande parte devido ao fato de este tipo de imóvel muitas vezes não ser aceito como garantia de empréstimos, ao contrário do que se observa com casas ou apartamentos. Desta forma, nos loteamentos em que o Fundo se torna sócio da empresa responsável pelo seu desenvolvimento, o financiamento aos compradores finais das unidades imobiliárias advém de recursos do próprio Fundo, a taxas não necessariamente ajustadas às de mercado. Em outras palavras, apesar do patamar ainda elevado da taxa Selic, entendemos que o Fundo pode ajustar-se a diferentes cenários de oferta/demanda por crédito via as taxas praticadas em seus próprios empreendimentos.

Em segundo lugar, os financiamentos para aquisição das unidades imobiliárias são corrigidos pela inflação, resguardando até certo ponto o fluxo de recebíveis do Fundo frente a oscilações do poder de compra da moeda. O terceiro ponto diz respeito ao entendimento de que os lotes são a porta de entrada ao mercado imobiliário, possuindo o menor *ticket* médio quando comparado às demais tipologias imobiliárias. Essa característica faz dos lotes a tipologia imobiliária mais acessível em contextos macroeconômicos desfavoráveis.

Em quarto lugar, o Gestor possui tese de alocação geográfica focada em regiões com dinâmicas econômicas próprias, prioritariamente ligadas ao agronegócio e aos modais logísticos necessários à exportação da produção agrícola nacional. A dinâmica de tais regiões, em particular, guarda maior correlação com o nível de atividade global que o doméstico, haja vista que o setor do agronegócio brasileiro é preponderantemente voltado para *commodities* e exportação. Conforme tem-se visto, as *commodities* de maneira geral continuam em patamar apreciado desde meados de 2020, fazendo das regiões acima descritas pontos de elevado nível de atividade econômica.

Diante do exposto, a opinião do Gestor é que o Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate tem diferenciais que o permitem apresentar uma boa performance apesar dos desafios ainda presentes no cenário prospectivo.

Vale lembrar, ainda, do elevado déficit habitacional brasileiro que, segundo estudo realizado pelo Banco JP Morgan em 2022, era esperada demanda adicional de R\$ 236 bilhões de reais por ano em VGV para o período de 2020 a 2030. Nesse contexto, entretanto, devido à extensão continental do país e das particularidades de cada região em relação ao desenvolvimento e comercialização de ativos imobiliários, as grandes incorporadoras brasileiras tendem a direcionar seus esforços em grandes centros urbanos. Com isso, a maior parte do mercado segue com baixa concorrência de grandes *players*, sendo dominado pelos empreendedores regionais.



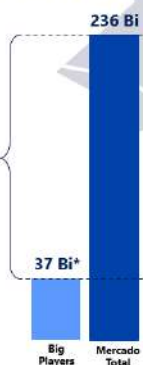
## Tese

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

## Os big players evitam o mercado regional

Valores em R\$ bilhões

84% do mercado pulverizado regionalmente, ou...

**199 Bi**  
de oportunidade**Oportunidade de crescimento**

\*R\$B\* variável pelas incorporadoras listadas em julho no ano de 2022.  
As análises aqui consideram a atuação do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e previsões adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e previsões sobre possíveis eventos futuros. O desempenho real do FIO não será igual ao esperado. 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 obter ganhos substanciais. Não há garantia de que as análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que atinja o retorno esperado. O desempenho passado não é garantia de desempenho futuro. O mercado imobiliário, observo, em 2022, aproximadamente R\$ 236 bilhões em vendas líquidas.

Os empreendedores regionais, apesar de serem exímios entendedores das particularidades de sua região em termos de idealização de produtos e estratégias de comercialização de unidades imobiliárias, no geral, carecem de governança e controle, além de possuírem restrições de acesso ao mercado de capitais e, até mesmo, baixa assistência bancária. Portanto, há uma grande sinergia entre o Fundo e o empreendedor regional, dado que a Trinus, por meio de sua estrutura, fornece a governança necessária para que o empreendedor possa ter o Fundo como seu sócio nos empreendimentos. Adicionalmente, o tamanho do mercado imobiliário brasileiro unido às restrições de atuação regional por parte das grandes incorporadoras, na visão do Gestor, torna possível encontrar diversas oportunidades de investimento em projetos com rentabilidade atraente ao investidor e assumindo riscos controlados devido ao controle e governança que a estrutura da Trinus oferece.

## Tese

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

**Trinus**<sup>CO</sup>  
Juntos para transformar.

PLATAFORMA TECNOLÓGICA PARA GESTÃO IMOBILIÁRIA (SAAS)

GOVERNANÇA E CONTROLE

FUNDING (\$\$)

CRÉDITO ESTRUTURADO E MERCADO DE CAPITALIS

A solução é oferecer o que ele não possui



Great Deal

Médio empreendedor regional

RELACIONAMENTOS

NOVOS NEGÓCIOS E IDEALIZAÇÃO DE PRODUTO

VENDAS

APROVAÇÕES

Forma: Gestor. Nota: Informações refletem as intenções e expectativas do Gestor em relação às funções que por esta seção exercidas.

Dessa forma, a parceria entre a Trinus e o empreendedor regional possibilita que o Fundo participe da transformação do mercado habitacional em todas as regiões do país. Entretanto, o Fundo possui uma tese de alocação preferencial muito bem definida, focada na identificação de *clusters* regionais com dinâmicas próprias de crescimento econômico e, preferencialmente, ligadas ao agronegócio. Historicamente, regiões com as características elencadas mostram-se mais resilientes e menos correlacionadas às transições de ciclos macroeconômicos. No Brasil, o Gestor entende que algumas regiões em específico se adequam às características apontadas, quais sejam: (i) a região do Matopiba (a nova fronteira agrícola do Brasil, composta por porções dos estados do Maranhão, Tocantins, Piauí e Bahia); (ii) o Cinturão da Soja, com destaque ao

estado do Mato Grosso; além (iii) da região que engloba o estado de Goiás, o Triângulo Mineiro e o interior paulista.

### Estratégia de Alocação Territorial

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO



### Fluxo de Análise e Modelo de Negócios

Com uma atuação nacional, o Gestor recebe milhares de oportunidades de negócio todos os anos, as quais seguem o fluxo de análise conforme exemplificado no slide a seguir.

### Originação de Novos Negócios

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO



O modelo de negócios do Gestor está pautado no ciclo comum de desenvolvimento imobiliário, que, por sua vez, divide-se, basicamente, em duas classes de ativos: Crédito Estruturado, por meio dos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e Participações Societárias (*Equity*) para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

## Modelo de Negócio: Crédito Estruturado (CRI)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

No modelo de crédito estruturado, o Fundo entra **financiando parte da obra** do projeto ou **antecipando parte do fluxo das vendas** de um empreendimento com obras finalizadas.

**RETORNO MÉDIO ESPERADO**

**INFLAÇÃO + 13 % a.a.**



### Robusta estrutura de garantias\*:

- ✓ Alienação Fiduciária do imóvel e das quotas da SPE desenvolvedora;
- ✓ Cessão Fiduciária do fluxo decorrente das vendas atuais e futuras;
- ✓ Aval dos sócios PF/PJ;
- ✓ Fundo de obra;
- ✓ Fundo de reserva; e
- ✓ LTV alvo inferior a 60%.

\*Exemplo de garantias habituais de mercado

### Fluxo modelo CRI – Financiamento de Obra



- 1: Lançamento
  - 2: Emissão do CRI para cobrir com a exposição de obra remanescente
  - 3: Quitação do CRI
  - 4: Fluxo projetado do empreendimento é, no mínimo, 130% do fluxo projetado de PMT do CRI
- Obs.: A PMT do CRI é composta de amortização + juros
- Fonte: Gestor.

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. Desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Modelo de Negócio: Participação em SPE (Equity)

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

No modelo de participação societária (*equity*), o Fundo entra como **sócio da SPE** desenvolvedora do projeto.

**RETORNO MÉDIO ESPERADO**

**INFLAÇÃO + 20 % a.a.**

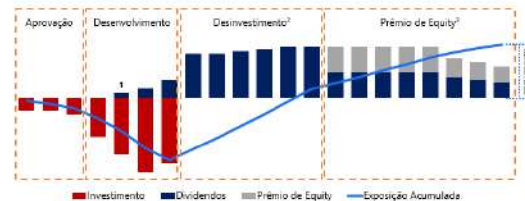


### Empreendimentos para desenvolvimento:

- ✓ Tipologia preponderante: loteamento residencial aberto;
- ✓ Preferência do Fundo nos recebíveis dos empreendimentos;
- ✓ Estrutura robusta de governança\*; e
- ✓ Portfólio diversificado geograficamente.

\*Conforme apresentado na seção "ESTRUTURA DE CONTROLE E MONITORAMENTO"

### Fluxo modelo Participação em SPE\*



- 1: Lançamento
- 2: Recebimento do fluxo financeiro para atingimento de TIR esperada
- 3: Após TIR esperada, Prêmio de Equity é aberto ao parceiro desenvolvedor

Fonte: Gestor.

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. Desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## O Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate

O TG Real Estate, fundo criado em abril de 2022, possui mais de 20 mil investidores e patrimônio líquido de R\$ 967 milhões. O portfólio é composto por 98 ativos distribuídos em 12 estados e 40 municípios. O Fundo é negociado em ambiente Cetip a preços baseados em seu valor patrimonial, proporcionando ao cotista uma menor volatilidade sem afetar a sua liquidez, que apresentou volume médio diário de negociação de R\$ 2,5 milhões em dezembro de 2023.

## TGRE em números

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO



**R\$ 967 Mi**  
de Patrimônio Líquido<sup>1</sup>

**98**  
Ativos<sup>1</sup>

**14,38%**  
Dividend Yield dos últimos  
12 meses<sup>2</sup>

**1,13%**  
Dividend Yield médio dos  
últimos 12 meses<sup>2</sup>

**+ 20 mil**  
Cotistas

<sup>1</sup>Dados referentes ao mês de dezembro de 2023.  
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Portfólio do Fundo

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

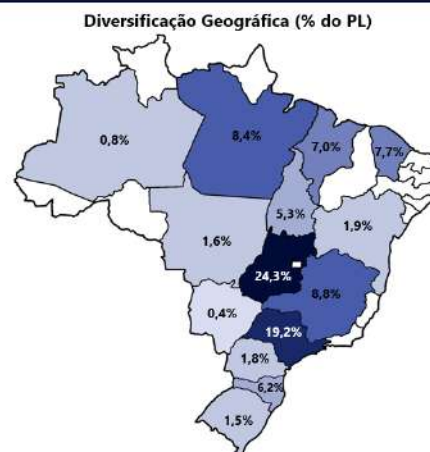
**96%** do PL  
alocado em ativos  
alvo

**98**  
ativos

**16,85% a.a.**  
**+ inflação**  
TIR real projetada<sup>1</sup>



<sup>1</sup>Considerando a alocação em equity e crédito.  
Dados referentes ao mês de dezembro de 2023.  
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



## Portfólio do Fundo

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

### Participação Societária (equity)

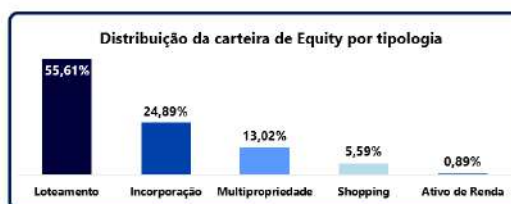
### Crédito (CRI)

**53**  
ativos de equity<sup>1</sup>

**18,86% a.a.**  
**+ inflação**  
TIR real projetada

**35**  
ativos de crédito

**11,90% a.a.**  
**+ inflação**  
Taxa real média

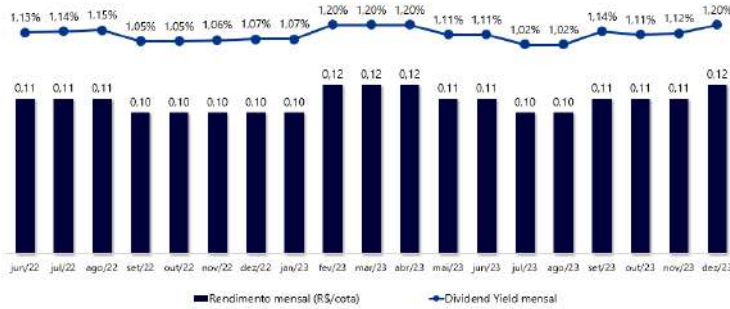


Dados referentes ao mês de dezembro de 2023.  
<sup>1</sup>Participação societária em SPEs com o objetivo de desenvolver projetos imobiliários.  
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Rendimento e Dividend Yield

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

### Distribuição de Rendimento e Dividend Yield



Dividend Yield  
**14,38%**  
últimos 12 meses  
ou **16,90%** com Gross Up<sup>1</sup>

Dividend Yield Gross Up<sup>1</sup>  
**130%** do CDI  
últimos 12 meses

<sup>1</sup>Dados referentes ao mês de dezembro de 2023.

<sup>2</sup>O rendimento do TGP Real Estate não contém o imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.080/90). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

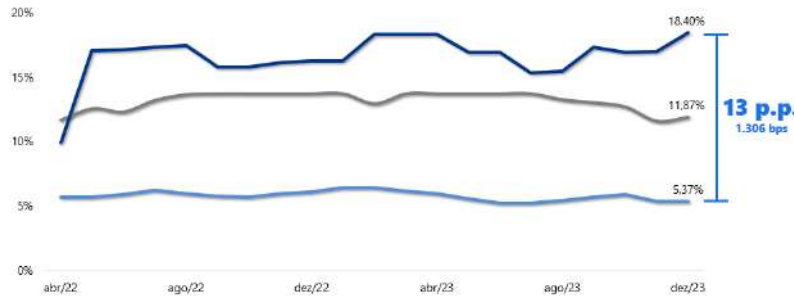
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Ao longo de sua história, a Gestão sempre esteve comprometida com a sustentabilidade e consistência dos rendimentos distribuídos aos cotistas. Nos últimos 12 meses, o dividend yield do fundo foi de 14,38%, ou 16,90% (130% do CDI) considerando 15% de imposto incorporado ao resultado a fim de se comparar o investimento no Fundo com outras opções sujeitas a imposto de renda.

## Rentabilidade

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

### Desempenho Yield x NTN-B 2035



Dividend Yield Gross Up  
**158%** do CDI  
em dezembro de 2023

Dividend Yield mensal anualizado com spread médio de  
**11 p.p.** 1.110 bps  
sobre a NTN-B 2035<sup>2</sup>

<sup>1</sup>Valores mensais atualizados.

<sup>2</sup>Os rendimentos do TGP Real Estate não incluem o imposto de renda para pessoas físicas (nos termos da Lei nº 8.080/90). Dessa forma, ao avaliar o investimento no TGRE em comparação com outras opções sujeitas ao IR, é pertinente incorporar o impacto tributário (à alíquota de 15%) sobre o DY, a fim de estabelecer uma comparação equitativa entre as oportunidades de investimento.

<sup>3</sup>Desde maio de 2022.

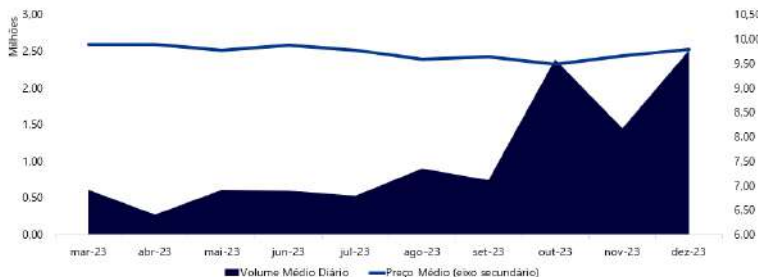
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

## Liquidez em Mercado de Balcão Organizado

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Negociação em ambiente Cetip a preços baseados em seu valor patrimonial, que se traduz em **menor volatilidade** sem afetar a liquidez.

### Volume Negociado e Preço Médio – média diária



Volume Médio Diário de  
**R\$ 2,5 Mi**  
em dezembro de 2023

Fonte: B3.

Ao analisar esta cartilha não se baseie na cotação do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, métodos e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo informações e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que sintonie o retorno esperado.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.



No âmbito da responsabilidade ambiental, social e de governança (ESG), é fundamental destacar que o TGRE é um fundo com foco específico no desenvolvimento residencial. Por meio de sua tese, o fundo possibilita que empreendedores regionais tenham acesso ao capital proveniente do mercado financeiro, o qual historicamente tende a concentrar investimentos no eixo Rio-São Paulo. Assim, o Fundo desempenha um papel fundamental na promoção da transformação do mercado habitacional, atuando como um promotor do desenvolvimento em todas as regiões do Brasil.

A TG Core reconhece que a integração de princípios ESG representa uma estratégia que impulsiona a resiliência e o desempenho sustentável dos ativos sob sua gestão. Essa abordagem não apenas contribui para melhorar as métricas de risco e retorno, mas também se revela uma ferramenta eficaz para fortalecer o seu dever fiduciário. Isso demonstra o compromisso da Gestora em alinhar os interesses dos investidores com práticas que promovem o desenvolvimento sustentável e a responsabilidade no mercado financeiro.

## ESG

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO



Estratégia focada no **desenvolvimento residencial**



Geração de **emprego, renda e habitação** à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais



## Pipeline

Conforme definido pela Política de Investimentos, os recursos captados serão investidos em Ativos Imobiliários que forem aprovados no processo de investimento do Gestor e Administrador. Até que o valor seja alocado em Ativos Imobiliários, os recursos ficam investidos em Ativos de Renda Fixa.

O Gestor busca investir em Ativos Imobiliários com o intuito de aproveitar oportunidades de todos os segmentos do desenvolvimento imobiliário. Na visão do Gestor, as características híbridas do Fundo se mostram como uma vantagem competitiva para seus investidores.

O *Pipeline* Indicativo total sob análise contempla investimentos possíveis em, principalmente, dois tipos de Ativos Imobiliários: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e (ii) *Equity* para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Os quadros abaixo, por sua vez, apresentam as operações mais adiantadas dentro do pipeline de novos negócios. É provável que tais empreendimentos passem a compor o portfólio do fundo nos próximos 12 meses. Caso alguma das operações listadas não seja liquidada, ela será substituída por outras operações em amadurecimento no Pipeline Indicativo ou por alguma das operações que continuamente ingressam na esteira de análise do Gestor.

## Pipeline de Crédito

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Os ativos de crédito do pipeline propositivo são representados por Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) destinados ao financiamento de obras ou antecipação de recebíveis de projetos residenciais.

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	DURATION (ANOS)	SUBORDINAÇÃO	LTV	TAXA REAL DE JUROS (a.a.)	INDEXADOR	TICKET (R\$ MILHÕES)
1	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	3,18	Única	63,11%	12,68%	IPCA	24,00
2	Incorporação Vertical	Belém, PA	3,22	Única	47,71%	12,68%	IPCA	18,50
3	Incorporação Vertical	Cuiabá, MT	3,74	Única	59,40%	12,68%	IPCA	15,00
4	Incorporação Vertical	Terresina, PI	3,08	Única	66,94%	13,00%	IPCA	45,00
5	Incorporação Vertical	Nova Mutum, MT	3,19	Única	64,00%	12,68%	IPCA	12,40
6	Incorporação Vertical	Aracaju, SE	3,10	Única	69,70%	13,75%	IPCA	15,50
7	Incorporação Vertical	São Paulo, SP	3,65	Única	68,72%	13,00%	IPCA	10,50
8	Loteamento Aberto	Catalão, GO	3,77	Única	67,07%	12,00%	IPCA	25,00
9	Incorporação Vertical	Santo Amaro da Imperatriz, SC	2,21	Única	49,18%	12,68%	IPCA	14,70

O retorno mencionado não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Em comum, os ativos possuem as seguintes garantias: Cessão Fiduciária de Direitos Creditórios, Alienação Fiduciária de Imóveis / Quotas da SPE, Fundo de Obra, Fundo de Reserva e Aval dos Sócios.

Duration média: **3,22** anos

LTV média: **62,54%**

Taxa de Juros média: **12,78%** ao ano + IPCA

Ticket total: R\$ **180,60** milhões

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. Desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Pipeline de Equity

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Os ativos de equity do pipeline propositivo são representados por loteamentos e incorporações para vendas de unidades residenciais.

GVG total: R\$ **2.270,26** milhões



TIR média: **19,94%** ao ano + inflação



Exposição total: R\$ **300,94** milhões

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	GVG (R\$ MILHÕES)	TIR REAL (a.a.)	INDEXADOR	EXPOSIÇÃO (R\$ MILHÕES)
1	Loteamento Aberto	Capoeira, SP	49,32	15,94%	IPCA	15,25
2	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	116,94	24,75%	INCC	19,60
3	Incorporação Vertical	Casavel, PR	67,89	23,29%	INCC	19,42
4	Incorporação Vertical	Goianá, GO	92,12	21,27%	INCC	3,69
5	Incorporação Vertical	Rio Verde, GO	148,86	23,14%	INCC	13,39
6	Incorporação Vertical	Rio Verde, GO	101,93	19,42%	INCC	11,08
7	Incorporação Vertical	Uberlândia, MG	117,33	22,85%	INCC	14,90
8	Incorporação Vertical	Palmas, TO	107,12	27,72%	INCC	9,51
9	Loteamento Aberto	Goianá, GO	113,49	17,04%	IPCA	8,31
10	Loteamento Aberto	Alta Floresta, MT	65,68	17,60%	IPCA	9,66
11	Condomínio Fechado	Corumbá, GO	140,38	18,16%	IPCA	22,74
12	Incorporação Vertical	Maringá, PR	79,69	20,41%	INCC	13,22
13	Incorporação Vertical	Casavel, PR	42,29	17,32%	INCC	12,17
14	Incorporação Vertical	Curitiba, PR	156,58	22,81%	INCC	11,42
15	Incorporação Vertical	Santa Bárbara d'Oeste, SP	62,75	18,43%	INCC	6,02
16	Condomínio Fechado	Indaial, SC	56,64	19,69%	IPCA	11,08
17	Incorporação Vertical	Fortaleza, CE	119,60	27,45%	INCC	4,84
18	Loteamento Aberto	Divinópolis, MG	52,39	16,90%	IPCA	9,93
19	Loteamento Aberto	Betim, MG	240,34	18,44%	IPCA	55,42
20	Loteamento Aberto	Senador Canedo, GO	340,02	16,02%	IPCA	24,30

O retorno mencionado não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. Desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Pipeline Consolidado e Previsão de Alocação

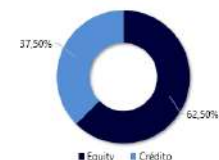
### Pipeline Consolidado

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Pipeline total: R\$ **481,54** milhões

com retorno esperado de **17,25%** ao ano acima da inflação

### COMPOSIÇÃO DO PIPELINE



As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. 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 análises do Gestor se materializem, bem como não há garantia de que alcance o retorno esperado. Desempenho passado não é garantia de desempenho futuro.

## Viabilidade Financeira

## Premissas

**Metodologia** A metodologia aplicada na análise tem como premissa que a alocação dos recursos em Ativos Imobiliários apresentará rentabilidade vinculada ao Pipeline Indicativo de oportunidades mapeado pelo Gestor. Sendo assim, considera-se que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa deduzidos das despesas do Fundo serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

---

**Data Base** A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 20/02/2024.

---

**Prazo para investimento em Ativos Imobiliários** Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que o Gestor levará até 12 (doze) meses para a conclusão do processo de investimento em Ativos Imobiliários. Ao fim deste período, a expectativa é de que o Fundo deterá menos que 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos de Renda Fixa, correspondendo à necessidade de pagamento de encargos e despesas do Fundo. Destaca-se que o referido prazo pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo do Gestor, respeitando a Política de Investimentos adotada pelo Fundo prevista no Regulamento.

---

**Horizonte de Investimentos** O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 1 (um) ano. Destaca-se, entretanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

---

**Receitas** Compreende os rendimentos auferidos tanto pelos Ativos de Renda Fixa (Operações compromissadas) quanto pelos Ativos Imobiliários (CRI e *Equity*). No caso de participações societárias com foco em desenvolvimento de Ativos Imobiliários, considera-se como rendimentos a distribuição de dividendos por parte das sociedades investidas.

---

**Despesas** Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no capítulo X do Regulamento e no Prospecto.

## **Projeções e Conclusão**

A partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos para o *Pipeline* Indicativo em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do Fundo para os próximos 24 meses, chegou-se à projeção de resultados esperados ao investidor do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate.

## Estudo de Viabilidade

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO

Rendimento médio: R\$

**0,107**

nos primeiros 12 meses



Dividend Yield médio:

**1,07% a.m.**

nos primeiros 12 meses



Dividend Yield:

**12,80%**

no primeiro ano

	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 12	ANO 1
<b>CAPTACÃO LÍQUIDA</b>	450.000,000	0	0	0	0	0	0	450.000,000
<b>ALOCÇÃO DE RECURSOS</b>	105.576.510	76.725.787	77.990.821	82.744.201	37.141.413	37.209.674	0	452.215.406
CRÍ	61.350.000	36.350.000	37.100.000	45.200.000	0	0	0	180.000,000
EQUITY (CARTEIRA DE RECEÍVEIS)	44.226.510	40.375.787	40.890.821	37.544.201	37.141.413	37.209.674	0	272.215.406
<b>EVOLUÇÃO DO CAIXA</b>	416.017.838	326.369.269	236.716.562	179.799.379	68.416.442	24.444.743	15.779.592	16.779.592
<b>RECEITAS</b>								
CRÍ + EQUITY (CARTEIRA DE RECEÍVEIS)	12.927.439	13.765.646	14.688.657	15.063.645	16.033.098	17.332.785	19.017.137	207.883.578
ZERARUM	3.554.667	2.765.838	1.760.334	1.613.530	712.312	213.481	115.048	11.406.601
<b>TOTAL DE RECEITAS</b>	16.482.106	16.531.484	16.448.991	16.677.183	16.745.410	17.546.266	19.132.185	219.290.179
<b>DESPESAS</b>								
<b>TOTAL DE DESPESAS</b>	1.709.886	1.755.156	1.630.368	1.745.091	1.734.010	1.696.802	1.709.889	52.208.620
<b>RESULTADO</b>								
RESULTADO	14.772.220	14.706.028	14.818.623	14.932.092	15.011.400	15.849.464	17.422.296	167.111.559
Nº DE COTAS	143.870.355	143.870.355	143.870.355	143.870.355	143.870.355	143.870.355	143.870.355	143.870.355
DISTRIBUIÇÃO POR COTA	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,11	0,12	1,26
VALOR DE SUBSCRIÇÃO	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
<b>DIVIDEND YIELD</b>	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,00%	1,10%	1,20%	12,80%
% CDI	112,29%	121,49%	128,49%	115,20%	122,50%	141,40%	153,87%	127,20%
% CDI GROSS UP	132,06%	142,91%	152,47%	135,53%	144,42%	165,94%	181,02%	149,65%

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUBSTÂNCIA DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE RISCO AOS COTISTAS. A GESTORA NÃO RESPONSABILIZA, PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADA, A QUAL É ELABORADA EM CASOS E CIRCUNSTÂNCIAS DE DIVERSAS FONTES, SEM COMO SE PRECISAM E SUJEIÇÃO REALIZA. CASO A PRÓPRIA GESTORA ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, POSSAM NÃO REPRESENTAR FIDELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

O ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREESTABELECIDO OU RENTABILIDADE POR PERÍODO DETERMINADO. OS DADOS DO FUNDO INVESTIMENTO, MEDIDA QUE NÃO REPRESENTA E CONDIÇÃO DE RENTABILIDADE, NÃO HA GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ALMEJADA SEJA OBTIDA. O ESTUDO DE VIABILIDADE FOI ELABORADO PELO GESTOR E PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODEVA AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR DA OFERTA.

\*Calculado sobre o valor de subscrição.

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade do Gestor de investir tais recursos, sempre respeitando a Política de Investimentos do Fundo, bem como seu perfil de risco. A projeção do Gestor é de investimento de 100% dos recursos nos 6 (seis) primeiros meses após a liquidação da Oferta.

Ao final do Horizonte de Investimentos, a projeção do Gestor é de que a rentabilidade aferida mediante o investimento dos recursos captados no âmbito da 4ª emissão, medida pelo seu Dividend Yield (DY), seja condizente com as expectativas em relação aos investimentos realizados em ativos imobiliários, em que ao final do décimo segundo mês a rentabilidade seja de, aproximadamente, 12,80%.

**A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.**

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos das participações societárias para desenvolvimento imobiliário e dos CRIs a serem potencialmente adquiridos. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo. **Para maiores informações sobre a discricionariedade da Gestora, veja o item “Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de retornos pelas cotas do Fundo ao longo dos próximos anos.

Goiânia, 21 de fevereiro de 2024

DocuSign Envelope ID: 5E8AB7D8-A9B9-45BE-B449-275ECDB5E9C6  
Assinado por: LÍVIA LEMOS MAIA (031558551000)  
CPF: 031.558.551-00  
Função: Diretora de Compliance, Plano e Programas de Integridade em Oportunidade  
Assinatura de Autenticação: 173075554-117307555  
O PDF acima foi criado em 21/02/2024 às 10:00:00  
Endereço: P.O. Box 100000, Brasília, DF

DocuSign Envelope ID: 5E8AB7D8-A9B9-45BE-B449-275ECDB5E9C6  
Assinado por: PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO (01889708194)  
CPF: 018.897.081-94  
Função: Diretor de Compliance  
Assinatura de Autenticação: 173075554-117307555  
O PDF acima foi criado em 21/02/2024 às 10:00:00  
Endereço: P.O. Box 100000, Brasília, DF

---

**TG CORE ASSET**

*Neste ato, devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, por*

**Lívia Lemos Maia**  
**CPF/MF: 031.558.551-00**

**e**

**Pedro Ernesto Bragança Bites Leão**  
**CPF/MF: 018.897.081-94**

**Certificado de Conclusão**

Identificação de envelope: 5E8AB7D8A9B945BEB449275ECDB5E9C6

Status: Concluído

Assunto: Complete com a DocuSign: FII TG Real Estate - Estudo de Viabilidade 21022024\_rev SF.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 18

Assinaturas: 2

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Gestão de Fundos - TG Core Asset  
R 72, 325

Assinatura guiada: Ativado

Goiania, GO 74.805-480

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

operacional@tgcore.com.br

Fuso horário: (UTC-03:00) Brasília

Endereço IP: 177.107.33.138

**Rastreamento de registros**

Status: Original

Portador: Gestão de Fundos - TG Core Asset

Local: DocuSign

21/02/2024 17:23:08

operacional@tgcore.com.br

**Eventos do signatário****Assinatura****Registro de hora e data**

Livia Lemos Maia

DocuSigned by:  
*Livia Lemos Maia*  
F83FF38CC8914FB...

Enviado: 21/02/2024 17:32:08

livia.maia@tgcore.com.br

Visualizado: 21/02/2024 17:58:43

Diretora de Risco, Compliance e PLD

Assinado: 21/02/2024 18:00:14

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma), Certificado Digital

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Usando endereço IP: 8.242.57.19

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon  
RFB G3

CPF do signatário: 03155855100

Cargo do Signatário: Diretora de Compliance,  
Risco e Prevenção a Lavagem de Dinheiro**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 01/06/2020 11:49:40

ID: 2418f1d1-48c4-4d8d-b716-521b01488125

PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO

DocuSigned by:  
*PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO*  
3B65F84C3DA449F...

Enviado: 21/02/2024 17:32:08

pedro.ernesto@tgcore.com.br

Visualizado: 21/02/2024 17:38:16

Diretor de Gestão

Assinado: 21/02/2024 17:38:37

Crédito - TG Core

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta  
(Nenhuma), Certificado Digital

Usando endereço IP: 177.107.33.138

**Detalhes do provedor de assinatura:**

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon  
RFB G3

CPF do signatário: 01889708194

Cargo do Signatário: Diretor de Gestão

**Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:**

Aceito: 27/05/2020 11:56:26

ID: cb51677e-326e-47c0-bb30-1d7d2eb5cabe

**Eventos do signatário presencial****Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data**

Eventos de cópia	Status	Registro de hora e data
<p>Ariel Ribeiro ariel.sobral@tgcore.com.br</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Não oferecido através do DocuSign</p>	<b>Copiado</b>	<p>Enviado: 21/02/2024 17:32:09</p> <p>Visualizado: 21/02/2024 17:55:43</p>
<p>Leticia Dias leticia.dias@trinusco.com.br</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 12/02/2024 11:17:06 ID: 13e2a101-ce7a-4f41-8afe-c17cb68e2ca8</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 21/02/2024 17:32:09
<p>Tiago Granato tiago.granato@tgcore.com.br</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p><b>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:</b> Aceito: 21/12/2021 11:54:06 ID: d020bd5c-45b0-4381-ba96-dcb8e958ce4a</p>	<b>Copiado</b>	Enviado: 21/02/2024 17:32:08

Eventos com testemunhas	Assinatura	Registro de hora e data
-------------------------	------------	-------------------------

Eventos do tabelião	Assinatura	Registro de hora e data
---------------------	------------	-------------------------

Eventos de resumo do envelope	Status	Carimbo de data/hora
-------------------------------	--------	----------------------

Envelope enviado	Com hash/criptografado	21/02/2024 17:32:09
Entrega certificada	Segurança verificada	21/02/2024 17:38:16
Assinatura concluída	Segurança verificada	21/02/2024 17:38:37
Concluído	Segurança verificada	21/02/2024 18:00:19

Eventos de pagamento	Status	Carimbo de data/hora
----------------------	--------	----------------------

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico
--

## **CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTROS ELETRÔNICOS E DIVULGAÇÕES DE ASSINATURA**

### **Registro Eletrônicos e Divulgação de Assinatura**

Periodicamente, a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI poderá estar legalmente obrigada a fornecer a você determinados avisos ou divulgações por escrito. Estão descritos abaixo os termos e condições para fornecer-lhe tais avisos e divulgações eletronicamente através do sistema de assinatura eletrônica da DocuSign, Inc. (DocuSign). Por favor, leia cuidadosa e minuciosamente as informações abaixo, e se você puder acessar essas informações eletronicamente de forma satisfatória e concordar com estes termos e condições, por favor, confirme seu aceite clicando sobre o botão “Eu concordo” na parte inferior deste documento.

### **Obtenção de cópias impressas**

A qualquer momento, você poderá solicitar de nós uma cópia impressa de qualquer registro fornecido ou disponibilizado eletronicamente por nós a você. Você poderá baixar e imprimir os documentos que lhe enviamos por meio do sistema DocuSign durante e imediatamente após a sessão de assinatura, e se você optar por criar uma conta de usuário DocuSign, você poderá acessá-los por um período de tempo limitado (geralmente 30 dias) após a data do primeiro envio a você. Após esse período, se desejar que enviemos cópias impressas de quaisquer desses documentos do nosso escritório para você, cobraremos de você uma taxa de R\$ 0.00 por página. Você pode solicitar a entrega de tais cópias impressas por nós seguindo o procedimento descrito abaixo.

### **Revogação de seu consentimento**

Se você decidir receber de nós avisos e divulgações eletronicamente, você poderá, a qualquer momento, mudar de ideia e nos informar, posteriormente, que você deseja receber avisos e divulgações apenas em formato impresso. A forma pela qual você deve nos informar da sua decisão de receber futuros avisos e divulgações em formato impresso e revogar seu consentimento para receber avisos e divulgações está descrita abaixo.

### **Consequências da revogação de consentimento**

Se você optar por receber os avisos e divulgações requeridos apenas em formato impresso, isto retardará a velocidade na qual conseguimos completar certos passos em transações que te envolvam e a entrega de serviços a você, pois precisaremos, primeiro, enviar os avisos e divulgações requeridos em formato impresso, e então esperar até recebermos de volta a confirmação de que você recebeu tais avisos e divulgações impressos. Para indicar a nós que você mudou de ideia, você deverá revogar o seu consentimento através do preenchimento do formulário “Revogação de Consentimento” da DocuSign na página de assinatura de um envelope DocuSign, ao invés de assiná-lo. Isto indicará que você revogou seu consentimento para receber avisos e divulgações eletronicamente e você não poderá mais usar o sistema DocuSign para receber de nós, eletronicamente, as notificações e consentimentos necessários ou para assinar eletronicamente documentos enviados por nós.



## **Todos os avisos e divulgações serão enviados a você eletronicamente**

A menos que você nos informe o contrário, de acordo com os procedimentos aqui descritos, forneceremos eletronicamente a você, através da sua conta de usuário da DocuSign, todos os avisos, divulgações, autorizações, confirmações e outros documentos necessários que devam ser fornecidos ou disponibilizados a você durante o nosso relacionamento. Para mitigar o risco de você inadvertidamente deixar de receber qualquer aviso ou divulgação, nós preferimos fornecer todos os avisos e divulgações pelo mesmo método e para o mesmo endereço que você nos forneceu. Assim, você poderá receber todas as divulgações e avisos eletronicamente ou em formato impresso, através do correio. Se você não concorda com este processo, informe-nos conforme descrito abaixo. Por favor, veja também o parágrafo imediatamente acima, que descreve as consequências da sua escolha de não receber de nós os avisos e divulgações eletronicamente.

### **Como contatar a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI:**

Você pode nos contatar para informar sobre suas mudanças de como podemos contatá-lo eletronicamente, solicitar cópias impressas de determinadas informações e revogar seu consentimento prévio para receber avisos e divulgações em formato eletrônico, conforme abaixo:

Para nos contatar por e-mail, envie mensagens para:

### **Para informar seu novo endereço de e-mail a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI:**

Para nos informar sobre uma mudança em seu endereço de e-mail, para o qual nós devemos enviar eletronicamente avisos e divulgações, você deverá nos enviar uma mensagem por e-mail para o endereço e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail anterior, seu novo endereço de e-mail. Nós não solicitamos quaisquer outras informações para mudar seu endereço de e-mail.

Adicionalmente, você deverá notificar a DocuSign, Inc para providenciar que o seu novo endereço de e-mail seja refletido em sua conta DocuSign, seguindo o processo para mudança de e-mail no sistema DocuSign.

### **Para solicitar cópias impressas a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI:**

Para solicitar a entrega de cópias impressas de avisos e divulgações previamente fornecidos por nós eletronicamente, você deverá enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem: seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós cobraremos de você o valor referente às cópias neste momento, se for o caso.

### **Para revogar o seu consentimento perante a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI:**

Para nos informar que não deseja mais receber futuros avisos e divulgações em formato eletrônico, você poderá:

(i) recusar-se a assinar um documento da sua sessão DocuSign, e na página seguinte, assinalar o item indicando a sua intenção de revogar seu consentimento; ou

(ii) enviar uma mensagem de e-mail para e informar, no corpo da mensagem, seu endereço de e-mail, nome completo, endereço postal no Brasil e número de telefone. Nós não precisamos de quaisquer outras informações de você para revogar seu consentimento. Como consequência da revogação de seu consentimento para documentos online, as transações levarão um tempo maior para serem processadas.

**Hardware e software necessários\*\*:**

(i) Sistemas Operacionais: Windows® 2000, Windows® XP, Windows Vista®; Mac OS®

(ii) Navegadores: Versões finais do Internet Explorer® 6.0 ou superior (Windows apenas); Mozilla Firefox 2.0 ou superior (Windows e Mac); Safari™ 3.0 ou superior (Mac apenas)

(iii) Leitores de PDF: Acrobat® ou software similar pode ser exigido para visualizar e imprimir arquivos em PDF.

(iv) Resolução de Tela: Mínimo 800 x 600

(v) Ajustes de Segurança habilitados: Permitir cookies por sessão

\*\* Estes requisitos mínimos estão sujeitos a alterações. No caso de alteração, será solicitado que você aceite novamente a divulgação. Versões experimentais (por ex.: beta) de sistemas operacionais e navegadores não são suportadas.

**Confirmação de seu acesso e consentimento para recebimento de materiais eletronicamente:**

Para confirmar que você pode acessar essa informação eletronicamente, a qual será similar a outros avisos e divulgações eletrônicos que enviaremos futuramente a você, por favor, verifique se foi possível ler esta divulgação eletrônica e que também foi possível imprimir ou salvar eletronicamente esta página para futura referência e acesso; ou que foi possível enviar a presente divulgação e consentimento, via e-mail, para um endereço através do qual seja possível que você o imprima ou salve para futura referência e acesso. Além disso, caso concorde em receber avisos e divulgações exclusivamente em formato eletrônico nos termos e condições descritos acima, por favor, informe-nos clicando sobre o botão “Eu concordo” abaixo.

Ao selecionar o campo “Eu concordo”, eu confirmo que:

(i) Eu posso acessar e ler este documento eletrônico, denominado CONSENTIMENTO PARA RECEBIMENTO ELETRÔNICO DE REGISTRO ELETRÔNICO E DIVULGAÇÃO DE ASSINATURA; e

(ii) Eu posso imprimir ou salvar ou enviar por e-mail esta divulgação para onde posso imprimi-la para futura referência e acesso; e (iii) Até ou a menos que eu notifique a CORP+ PARTICIPACOES EIRELI conforme descrito acima, eu consinto em receber exclusivamente em formato eletrônico, todos os avisos, divulgações, autorizações, aceites e outros documentos que devam ser fornecidos ou disponibilizados para mim por CORP+ PARTICIPACOES EIRELI durante o curso do meu relacionamento com você.



**TGRE**  
TG REAL ESTATE

**PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 4ª EMISSÃO DO  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG REAL ESTATE**

ADMINISTRADO PELA

**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CâMBIO,  
TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

E GERIDO PELA

**TG CORE ASSET LTDA.**

LUZ CAPITAL MARKETS