# MATERIAL PUBLICITÁRIO

OFERTA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO

**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**

No montante de, inicialmente, até

**R$ 500.000.063,42**

(quinhentos milhões, sessenta e três reais e quarenta e dois centavos)

Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa

Novembro de 2023

ANBIMA
Autorregulação

tgcore asset management

* O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

| XP | genial investimentos | VORTX | STOCCHE FORBES ADVOGADOS / MAYER \| BROWN |
|---|---|---|---|
| **Coordenador Líder** | **Coordenador Contratado** | **Administrador** | **Assessores** |

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

# Disclaimer



Este material publicitário ("Material Publicitário") foi preparado pela XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A., na qualidade de coordenador líder da Oferta (conforme abaixo definido) ("Coordenador Líder") e pela TG Core Asset Ltda., na qualidade de gestor do Fundo (conforme abaixo definido) ("Gestor"), relacionado à distribuição pública de cotas da 12ª Emissão do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL ("Oferta", "Novas Cotas", "Emissão" e "Fundo", respectivamente), sob o rito de registro automático, nos termos da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 160/22"), tendo sido elaborado com base em informações prestadas pelo Gestor e não implica, por parte do Coordenador Líder, em nenhuma declaração ou garantia ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, da Oferta ou das Novas Cotas objeto deste Material Publicitário.

O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelo Coordenador Líder, mediante disponibilização de carta convite pela B3 ("Participantes Especiais"), bem como contará com a participação da GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., na qualidade de instituição consorciada da Oferta, sendo que sua adesão à Oferta se deu por meio da assinatura do respectivo termo de adesão ao Contrato de Distribuição da Oferta ("Coordenador Contratado" e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Participantes Especiais, as "Instituições Participantes da Oferta")

As Instituições Participantes da Oferta, a Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") e o Gestor alertam os Investidores (conforme abaixo definidos) da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes no "Prospecto Definitivo Distribuição Pública de Cotas da 12ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real" ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto"), divulgado em 17 de outubro de 2023. A Oferta e, consequentemente, as informações constantes do Prospecto e da lâmina da Oferta ("Lâmina da Oferta" ou "Lâmina"), encontram-se à disposição dos Investidores (conforme abaixo definidos) nos locais referidos no slide 50, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início. O Prospecto e a Lâmina deverão ser utilizados como fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações neles constantes sobre quaisquer outras.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, do Coordenador Contratado ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos FGC. Não haverá classificação de risco para as Novas Cotas.

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais 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, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil ("BACEN"); 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 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("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, incluindo pessoas físicas e jurídicas, que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou ordem de investimento, em valor igual ou superior a R$ 1.000.059,50 (um milhão e cinquenta e nove reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 8.725 (oito mil, setecentas e vinte e cinco) Novas Cotas, 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 nos termos do item "(i)" acima e que formalizem termo de aceitação da Oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, junto ao Coordenador Líder, em valor igual ou inferior a R$ 999.944,88 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e quarenta e quatro reais e oitenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 8.724 (oito mil, setecentas e vinte quatro) Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor ("Investidores Não Institucionais" e, em conjunto com os Investidores Institucionais, "Investidores"), em qualquer caso, 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").

**O PEDIDO DE REGISTRO AUTOMÁTICO DA OFERTA FOI REALIZADO PERANTE A CVM EM 17 DE OUTUBRO DE 2023. A OFERTA FOI REGISTRADA NA CVM EM 17 DE OUTUBRO DE 2023, NOS TERMOS DA SEÇÃO II DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22.**

**NOS TERMOS DO ARTIGO 9º DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22, O INVESTIDOR DEVE ESTAR CIENTE DE QUE A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.**

Este Material Publicitário foi elaborado com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária das Novas Cotas e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, além de, por parte do Coordenador Líder, não implicar em nenhuma declaração ou garantia ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Novas Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

Este Material Publicitário apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais Investidores devem ler a Lâmina da Oferta e o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo ("Regulamento"). No Regulamento, na Lâmina da Oferta e no Prospecto recomenda-se atenção especial às seções de 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. Qualquer decisão de investimento por tais Investidores deve basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Oferta, das Novas Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. O Prospecto e a Lâmina da Oferta podem ser obtidos

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Disclaimer



junto ao Administrador, ao Gestor, à CVM, à B3, Coordenador Líder, Coordenador Contratado e os Participantes Especiais. Este Material Publicitário não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este Material Publicitário não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerado como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários. Ao decidir investir nas Novas Cotas no âmbito da Oferta, os potenciais Investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira do Fundo e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nas Novas Cotas.

As informações contidas neste Material Publicitário estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste Material Publicitário. Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance. Os Investidores da Oferta devem estar cientes que tais informações prospectivas estão ou estarão, conforme o caso, sujeitas a diversos riscos, incertezas e fatores relacionados às operações do Fundo, os quais podem fazer com que os seus atuais resultados sejam substancialmente diferentes das informações prospectivas contidas neste Material Publicitário. O Coordenador Líder e seus representantes não prestam qualquer declaração ou garantia ou julgamento sobre a qualidade do Fundo e das Novas Cotas, e não terão quaisquer responsabilidades relativas a quaisquer perdas ou danos que possam advir como resultado de decisão de investimento. A decisão de investimento dos potenciais Investidores nas Novas Cotas é de sua exclusiva responsabilidade, podendo recorrer a assessores em matérias legais, regulatórias, tributárias, negociais, de investimentos, financeiras, até a extensão que julgarem necessária para formarem seu julgamento para o investimento nas Novas Cotas. Este Material Publicitário não deve ser reproduzido (no todo ou em parte), distribuído ou transmitido para qualquer outra pessoa sem o consentimento prévio do Administrador e do Coordenador Líder.

Este Material Publicitário é fornecido exclusivamente a título informativo. As informações ora fornecidas não esgotam ou sequer têm o propósito de esgotar os benefícios e/ou os riscos atrelados ao investimento ora mencionado. As análises e informações aqui contidas não representam recomendações ou oferta de negócios por parte do Administrador, do Gestor ou do Coordenador Líder. Não existe nenhuma garantia neste documento e/ ou nos documentos relacionados ao investimento ora mencionado que represente garantia ou promessa de rentabilidade futura e não há nenhum tipo de garantia, implícita ou explícita, prestada pelo Administrador, Gestor ou Coordenador Líder. A responsabilidade pela decisão final de realizar o investimento é exclusiva do potencial investidor.

**AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, NA LÂMINA DA OFERTA E NO PROSPECTO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES. O FUNDO NÃO POSSUI RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ, NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LIQUIDA DE IMPOSTOS, NOS TERMOS DO REGULAMENTO.**

O Fundo é classificado pela ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Companhias ("ANBIMA") como FII de segmento Híbrido com Gestão Ativa. Este Material Publicitário foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, bem como das normas emanadas da CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste Fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu Administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços.

**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, DE 18 DE NOVEMBRO DE 2020, CONFORME ALTERADA. RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO DE "FATORES DE RISCO" CONTIDA NO PROSPECTO. QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS RELACIONADOS AO FUNDO, ÀS NOVAS COTAS, AO PROSPECTO, À LÂMINA, E ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, GESTOR, INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E/OU CVM.**

**A LEITURA DESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO NÃO SUBSTITUI A LEITURA CUIDADOSA DO PROSPECTO E DA LÂMINA DA OFERTA. LEIA O PROSPECTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA E EM ESPECIAL A SEÇÃO DOS FATORES DE RISCO.**

Exceto quando especificamente definidos neste Material Publicitário, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento, na Lâmina e no Prospecto.

ANBIMA
Autorregulação

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Resumo da Oportunidade

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO

**TGAR11**
TG ATIVO REAL

Data de início
**Dez-2016**

Taxa de administração
**1,5% a.a.**

Prazo
**Indeterminado**

Liquidez
**D+2***

* Sujeito a negociação na B3.

Patrimônio Líquido[1]
R$ **1,63 Bi**

**15,02%**
Dividend Yield nos últimos 12 meses[2]

**+ 110 mil** cotistas

R$ **4,35 Mi**
liquidez média diária[1]

**164** ativos[1]
localizados em **23** estados e **101** municípios

**+ 6 anos** de histórico

## 12ª EMISSÃO DE COTAS

| | |
|---|---|
| ***Público-Alvo*** | Investidores em Geral |
| ***Volume da Oferta*** | Até R$ 500.000.063,42 (quinhentos milhões, sessenta e três reais e quarenta e dois centavos) |
| ***Captação Mínima*** | R$ 80.000.060,58 (oitenta milhões, sessenta reais e cinquenta e oito centavos) |
| ***Preço de Subscrição*** | R$ 118,66 (cento e dezoito reais e sessenta e seis centavos) |
| ***Aplicação Mínima*** | R$ 5.221,04 (cinco mil, duzentos e vinte e um reais e quatro centavos) |
| ***Fator de Proporção*** ***Direito de Preferência*** | 0,31645986434 |

[1]Referente ao mês de julho de 2023. [2]Referente ao período de agosto de 2022 a julho de 2023.

Fonte: Gestor.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Sumário

**01** A Gestora: TG Core Asset

**02** Panorama Macro e de Real Estate

**03** Tese de Investimento

**04** O Fundo: TG Ativo Real

**05** Pipeline e Viabilidade

**06** Características da Oferta

**07** Cronograma da Oferta

**08** Fatores de Risco

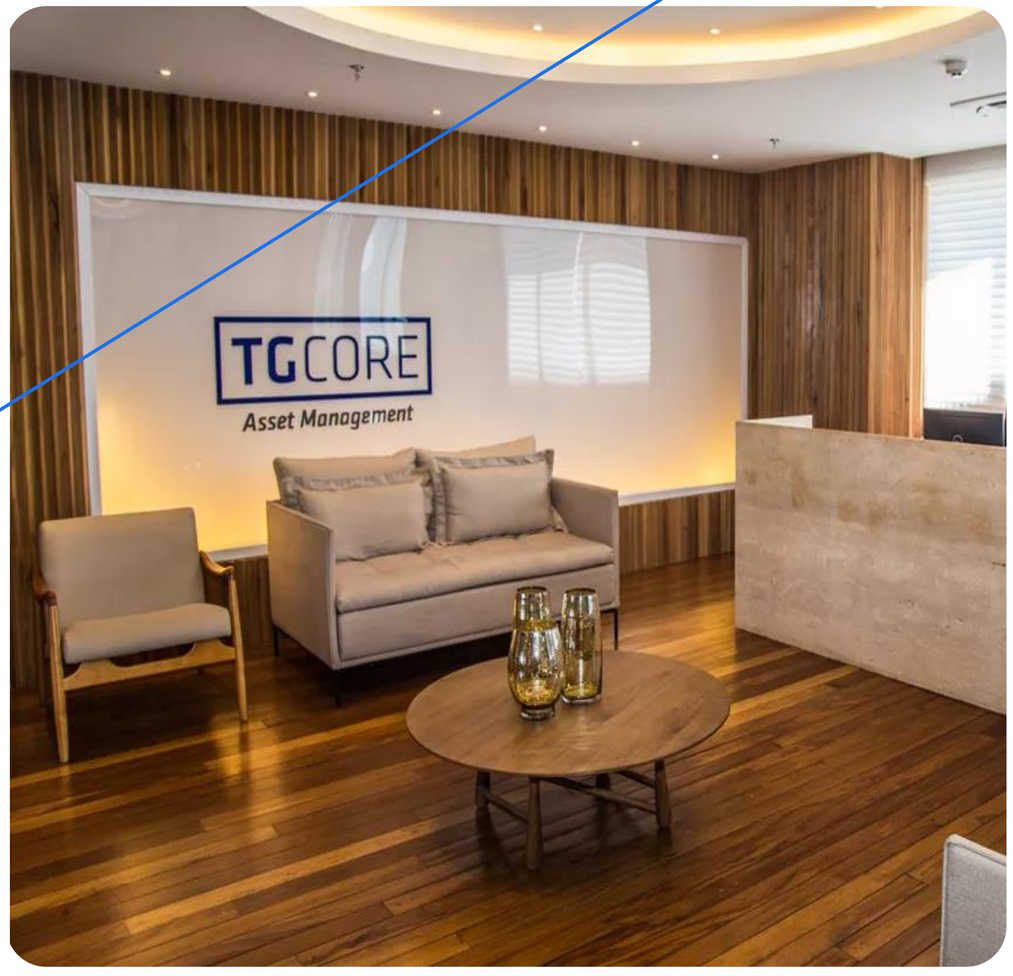


O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# 01

# A Gestora:

# TG Core Asset




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

TGAR11

tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Gestora



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

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

## Atuação



# Presença em mais de **100 municípios do Brasil**

**+ de R$ 3 bilhões** *sob gestão*

**+ de 140 mil** *cotistas*

**+ de 300** *ativos imobiliários*

Fonte: Gestor

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Equipe Responsável

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO

## DIRETORIA EXECUTIVA

### DIEGO SIQUEIRA
FOUNDER & co-CEO

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.

### GIOVANNA DUTRA
FOUNDER

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.

### RICARDO VASQUES
co-CEO

Formado em Publicidade pela Universidade Católica do Salvador com MBA em Negócios pela Kellogg School of Management. Possui experiência em negócios de rápido crescimento, com 19 anos de atuação na AB Inbev, tendo passado por quatro países diferentes.

## DIRETORIA

### LÍVIA MAIA
DIRETORA DE RISCO & COMPLIANCE

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.

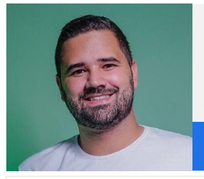
### PEDRO BRAGANÇA
DIRETOR DE GESTÃO

Com mais de 10 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou na área de riscos do Itaú e teve passagem pela *lending desk* do Santander, no segmento de grandes empresas. Atuou como Diretor de Distribuição e *Suitability*. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-SP, possui certificação CGA-ANBIMA.

## COORDENAÇÃO

### HENRIQUE LEÃO
HEAD GESTÃO DE FUNDOS

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.



### FELIPE MEDEIROS
HEAD GESTÃO DE PORTFÓLIO

Graduado em Engenharia Aeronáutica pela UFU-MG, com parte da graduação na Universidade Politécnica da Califórnia (Cal Poly). Atuação no mercado financeiro desde 2017, ingressou na TG Core em 2019.

### MATHEUS SIQUEIRA
HEAD RELAÇÃO COM INVESTIDORES

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.

## SUPERVISÃO

### TIAGO GRANATO
RESEARCH / RELATORIA

### BRUNO BARBOSA
OPERACIONAL

### GABRIEL FERNANDES
MESA DE CRÉDITO

### ISMAR GUIMARÃES
MESA DE EQUITY

### RAFAEL DIAS
FP&A

Fonte: Gestor.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Estrutura Organizacional



Trinus.co

*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 CAPITAIS E ACESSO A REDES DE SUPRIMENTOS EM ESCALA.**

## PRESTADORES DE SERVIÇO:

### *SERVICERS*

As *servicers* 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.

### ESCRITÓRIO JURÍDICO

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 com relação às funções que por este serão exercidas.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# 02

# Panorama Macro **e de Real Estate**

Liv Urban Marista

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

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Cenário Macro



Taxas de juros em queda

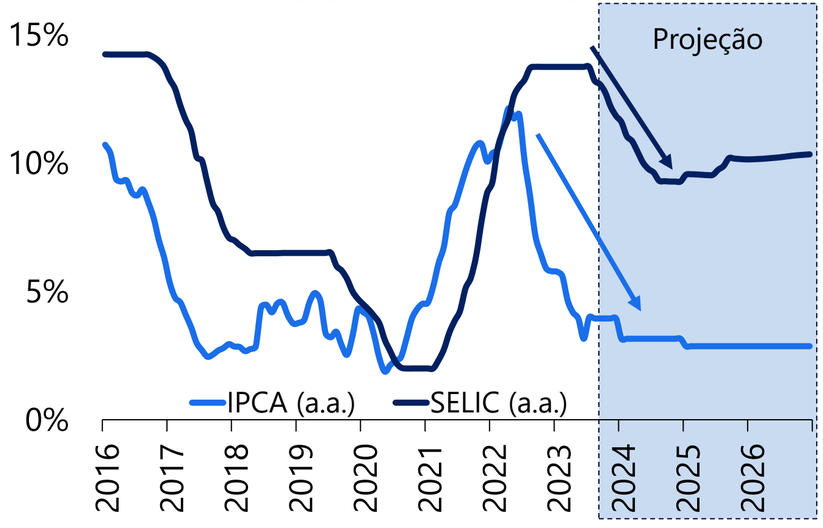
\+

Atividade resiliente

>>>

Potencial **valorização** de ativos de **renda variável** e **aumento na demanda por imóveis***

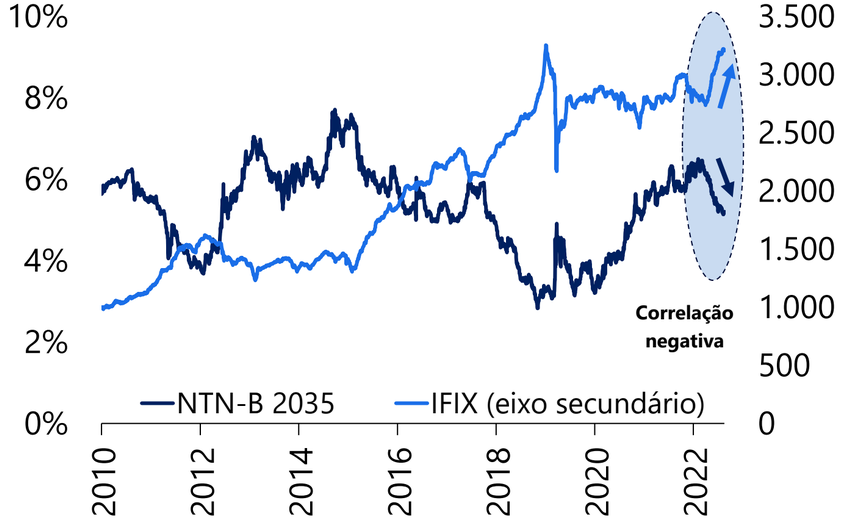
## Taxa Selic e IPCA




Fonte: Economática e BNY Mellon

O arrefecimento da inflação permite a redução dos juros, como já está sendo observado nos últimos meses.

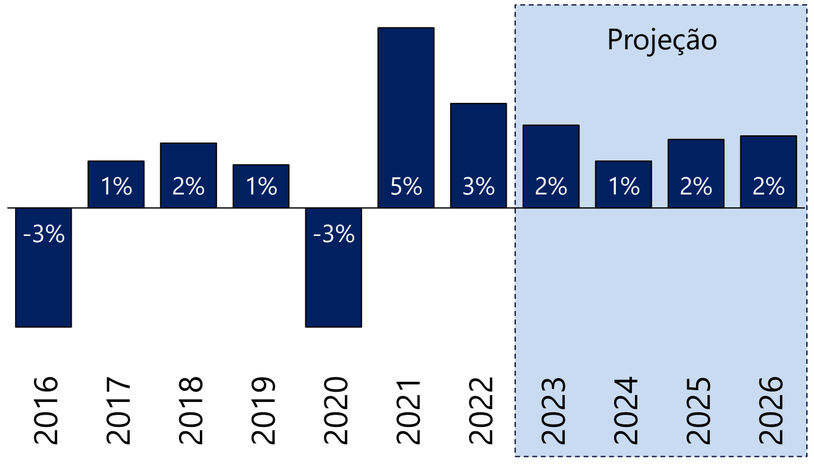
## NTN-B 35 e IFIX (agosto/23)




Fonte: Economática

A correlação negativa entre os juros da NTN-B e o IFIX indica um cenário favorável para os FII's.

## PIB do Brasil (variação percentual por ano)




Fonte: IBGE e Boletim Focus

O PIB segue resiliente, o que contribui para a confiança no setor da construção civil e no crescimento do mercado imobiliário.

*Na visão do 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. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

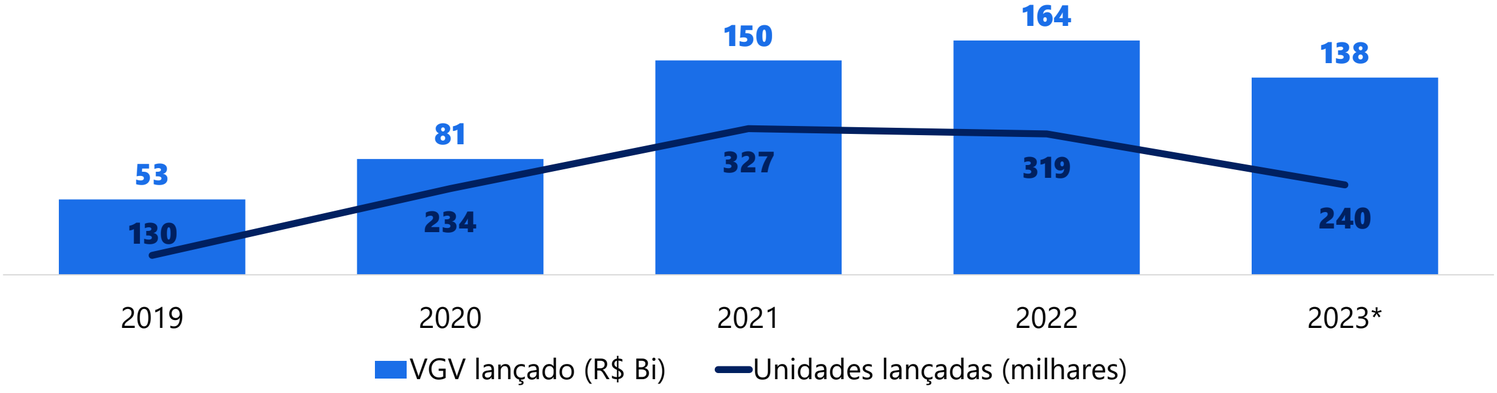


O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Cenário Real Estate



## Lançamentos



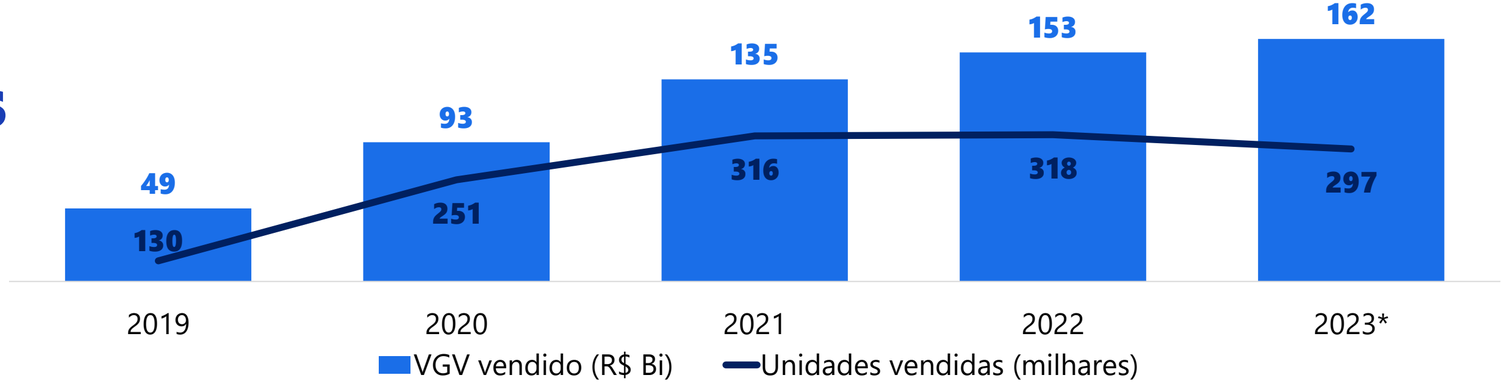

**Crescimento consistente**

No volume de lançamentos e vendas de imóveis

Média de **R$ 117 bilhões** de VGV vendido por ano

nas 217 cidades acompanhadas pela CBIC

## Vendas




Fonte: CBIC.

* Projeção baseada nos resultados do 1S23.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# 03

# Tese de **Investimento**

Portal do Sol Green e Garden

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

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Tese



**91 milhões** ***de residências*** **+34%** ***em relação a 2010***

**Fonte:** ***IBGE, Censo Demográfico 2022***

***média de***
**1,9 milhão**
***de residências por ano***

**Fonte:** ***IBGE, Censo Demográfico 2022***

**236** *bilhões*

*de VGV por ano para o período de 2020 a 2030*

**Fonte: JP Morgan, 2022.**

**5.570** *cidades*

**Fonte:** ***IBGE***

**22** *incorporadoras listadas no segmento novo mercado da B3 tendem a focar em cidades maiores.*

**Fonte:** ***B3***

**116** *cidades com população acima de* ***250 mil habitantes.***

**Fonte:** ***IBGE***

QUEM ESTÁ OLHANDO PARA O RESTO DO MERCADO?

**O MÉDIO EMPREENDEDOR BRASILEIRO***

* Na opinião do 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. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

## Tese



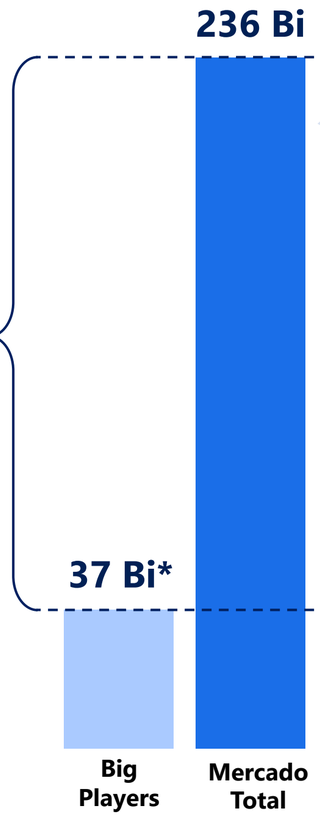
# Os *big players* evitam o mercado regional

Valores em R$ bilhões

**84% do mercado pulverizado regionalmente, ou...**

**199 Bi**

**de oportunidade**




**Oportunidade de crescimento**

*VGV vendido pelas incorporadoras listadas em bolsa no ano de 2022.

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 PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

## Tese



Trinus.co
Juntos para transformar.

1 GOVERNANÇA E CONTROLE
*Contabilidade • Controladoria • Auditoria*

2 FUNDING ($$)

3 CRÉDITO ESTRUTURADO E MERCADO DE CAPITAIS

***A solução é oferecer o que ele não possui***

# Great Deal

**Médio empreendedor regional**

1 RELACIONAMENTO
2 NOVOS NEGÓCIOS
3 VENDAS
4 APROVAÇÕES

Fonte: Gestor. Nota: informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas.

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

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

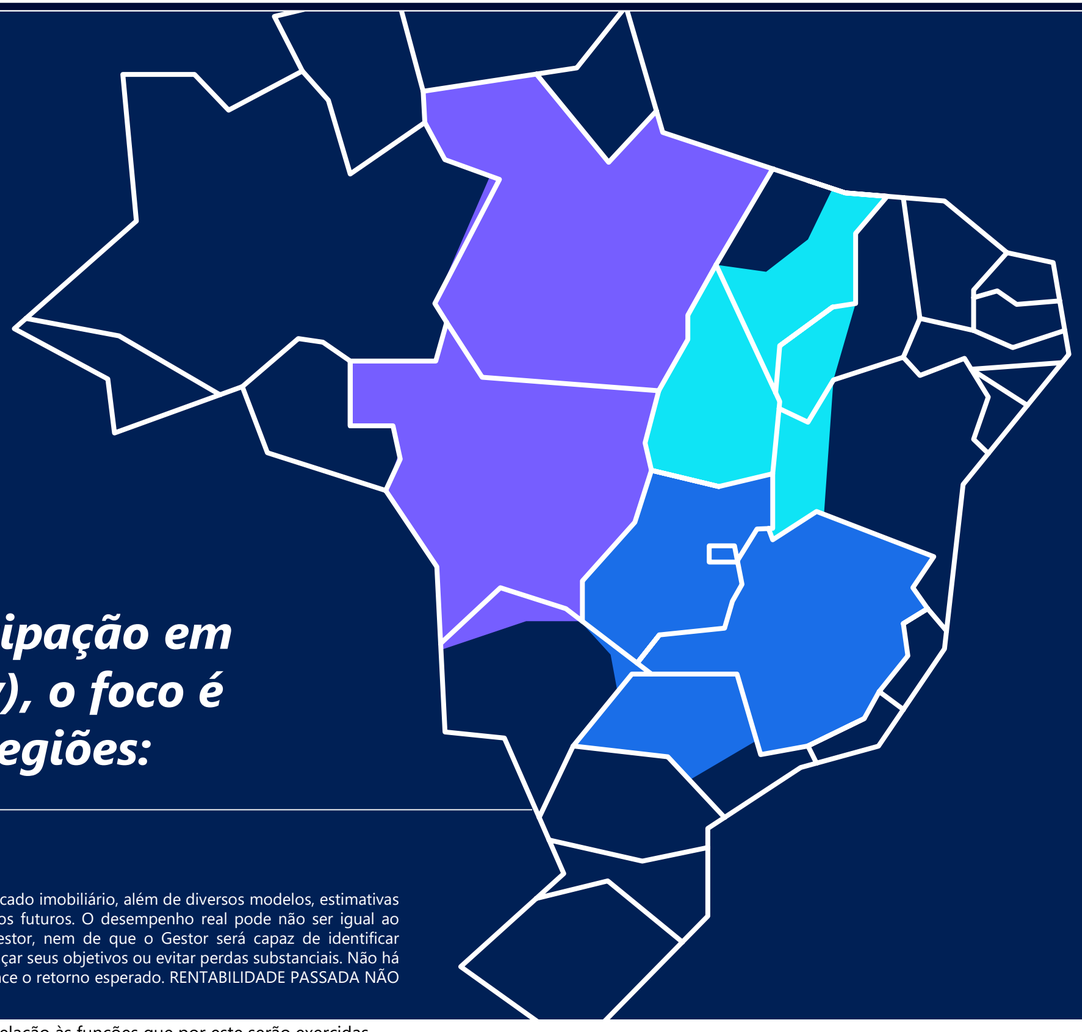
XP

# Estratégia de Alocação Territorial



*Pulverização do portfólio, analisando todo o território nacional.*

***Para estruturas de participação em SPEs imobiliárias (equity), o foco é voltado para 3 grandes regiões:***



1 Região do MATOPIBA, considerada a grande fronteira agrícola nacional da atualidade, respondendo por grande parte da produção brasileira de grãos e fibras.

2 Região do Cinturão da Soja, caracterizada por forte produtividade e escoamento de grãos através da BR-163.

3 Região que engloba o Estado de Goiás, Triângulo Mineiro e proximidades, além do interior paulista.

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. RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

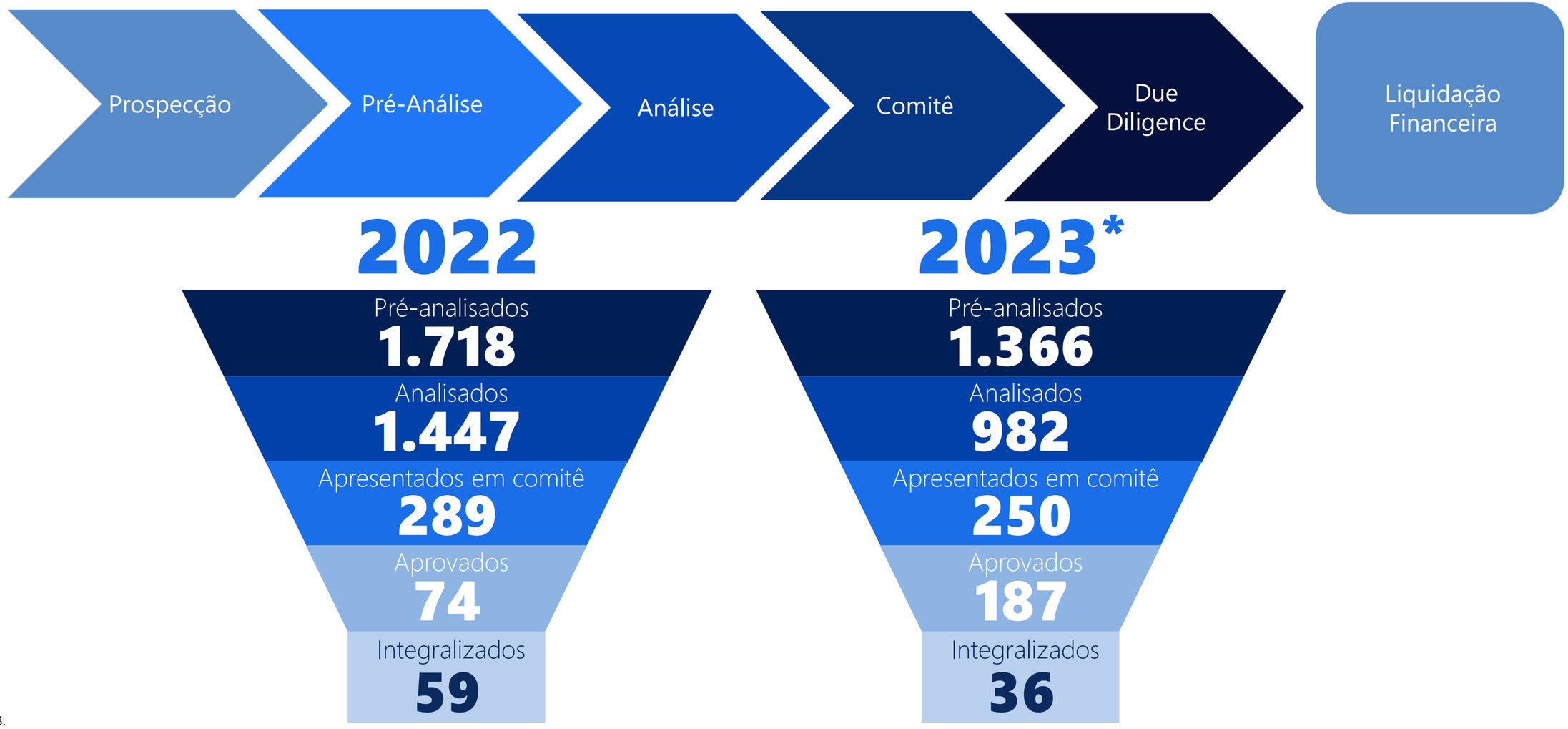
Fonte: Gestor. Nota: informações refletem as intenções e expectativas do Gestor com relação às funções que por este serão exercidas.



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Originação de Novos Negócios






Fonte: Gestor.

*Informação referente ao 1S23.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Modelo de Negócios: Crédito Estruturado (CRI)



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**

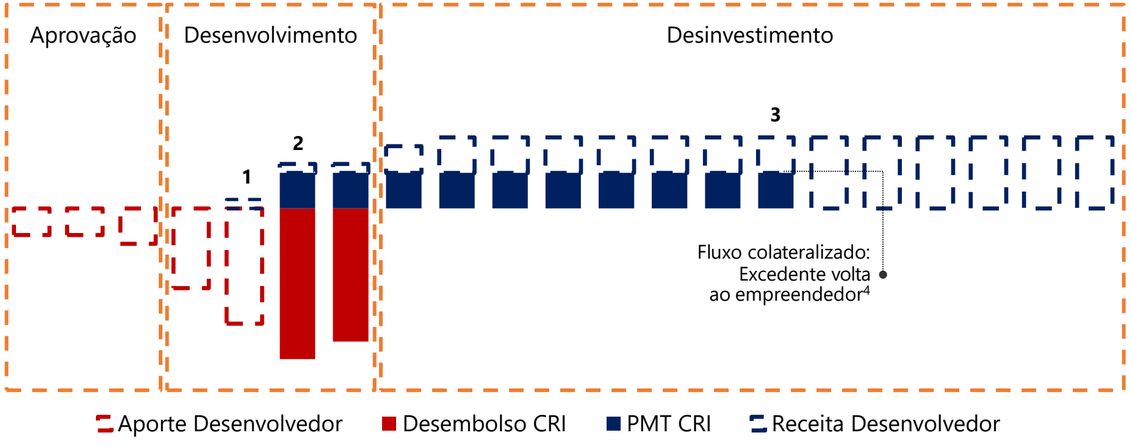
**INFLAÇÃO + 13 % a.a.**

## 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 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Modelo de Negócios: Participação em SPE (*Equity*)



No modelo de participação societária (*equity*), o Fundo entra como **sócio da SPE** desenvolvedora do projeto.

**RETORNO MÉDIO ESPERADO**

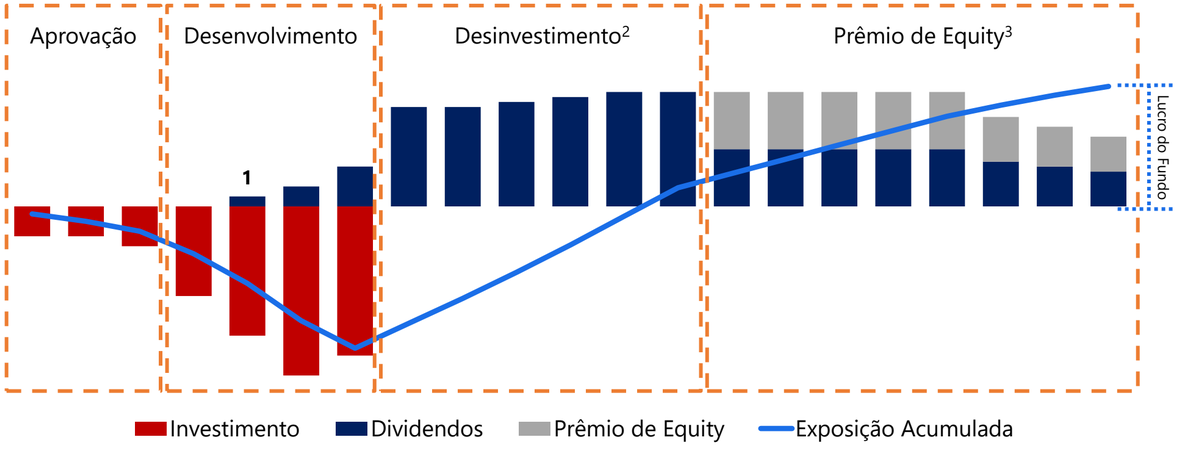
**INFLAÇÃO + 20 % a.a.**

## Empreendimentos para desenvolvimento:

- ✓ Tipologia preponderante: loteamento residencial aberto;
- ✓ Preferência do Fundo nos recebíveis dos empreendimentos;
- ✓ Estrutura robusta de governança*; e
- ✓ Portfólio pulverizado geograficamente.

*Conforme apresentado na seção "ESTRUTURA DE CONTROLE E MONITORAMENTO"

**Fluxo modelo Participação em SPE***




1: Lançamento
2: Recebimento do fluxo financeiro para atingimento da 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.

LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# 04

# O Fundo:
# TG Ativo Real

Aura Resort Residence

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11

tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# TGAR11 em números



TGAR11

R$ **1,63 Bi**
de Patrimônio Líquido[1]

**164** ativos
localizados em
**23 estados e 101 municípios**[1]

**15,02%**
Dividend Yield nos últimos 12 meses[2]

**+ 6**
anos de histórico

**+ 110 mil**
cotistas[1]

R$ **4,35 Mi**
liquidez média diária[1]

[1]Referente ao mês de julho de 2023.

[2]Referente ao período de agosto de 2022 a julho de 2023.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Portfólio do Fundo



**96%** do PL
alocado em *equity*[1]

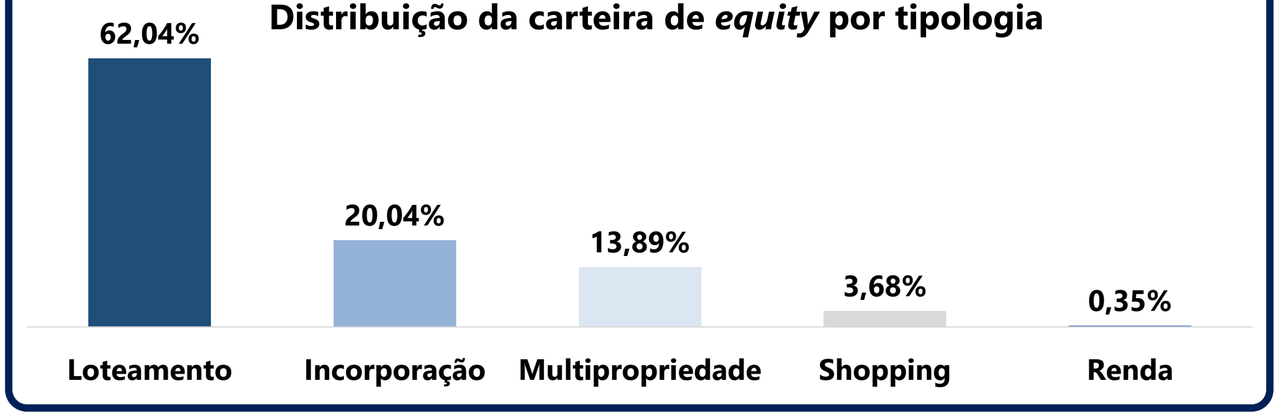
**156**
ativos de *equity*[1]

R$ **1,08 Bi**
VP[2] da carteira vendida a receber

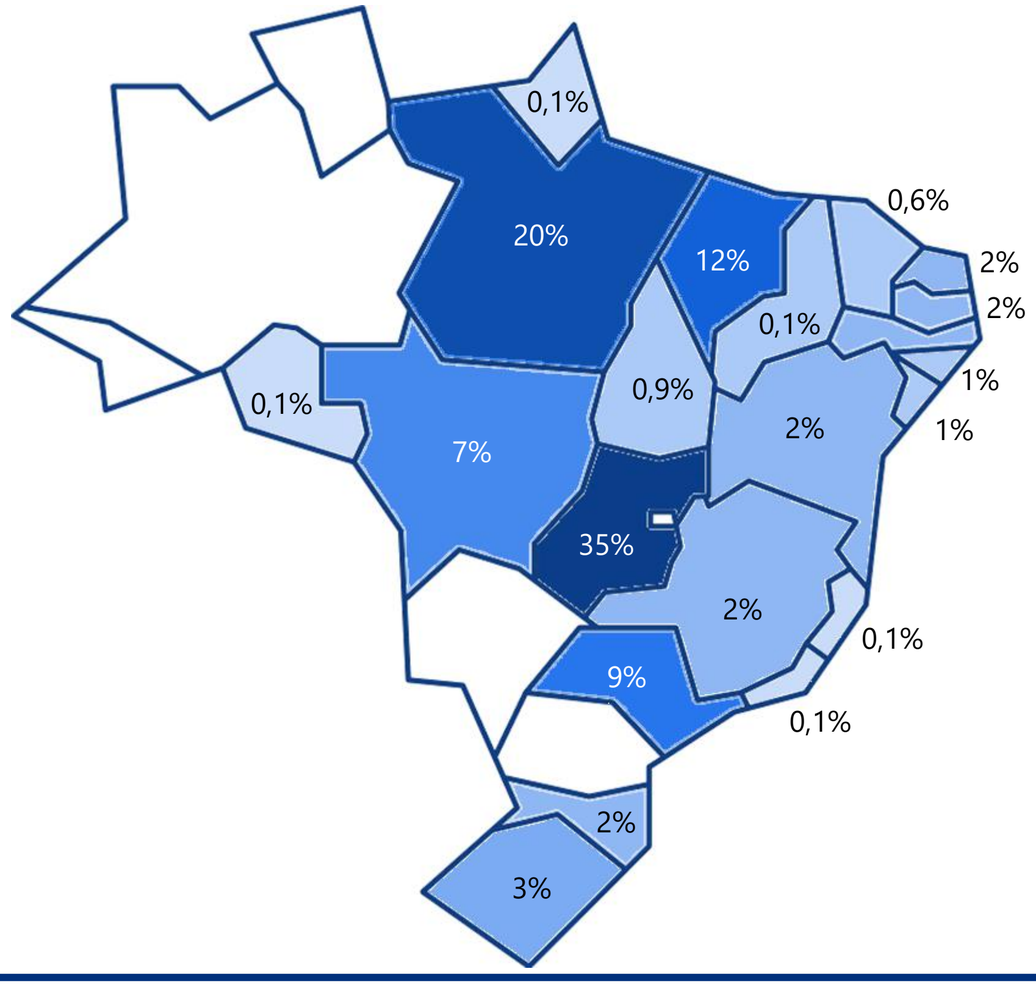
**17,91% a.a.**
**+ inflação**
TIR real projetada

R$ **3,74 Bi**
VGV[3] de estoque
+ *landbank*

**Distribuição da carteira de *equity* por tipologia**




**Diversificação Geográfica (% do PL)**




Dados referentes ao mês de julho de 2023.
[1]Participação societária em SPEs com o objetivo de desenvolver projetos imobiliários.
[2]Valor Presente
[3]Valor Geral de Vendas
RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

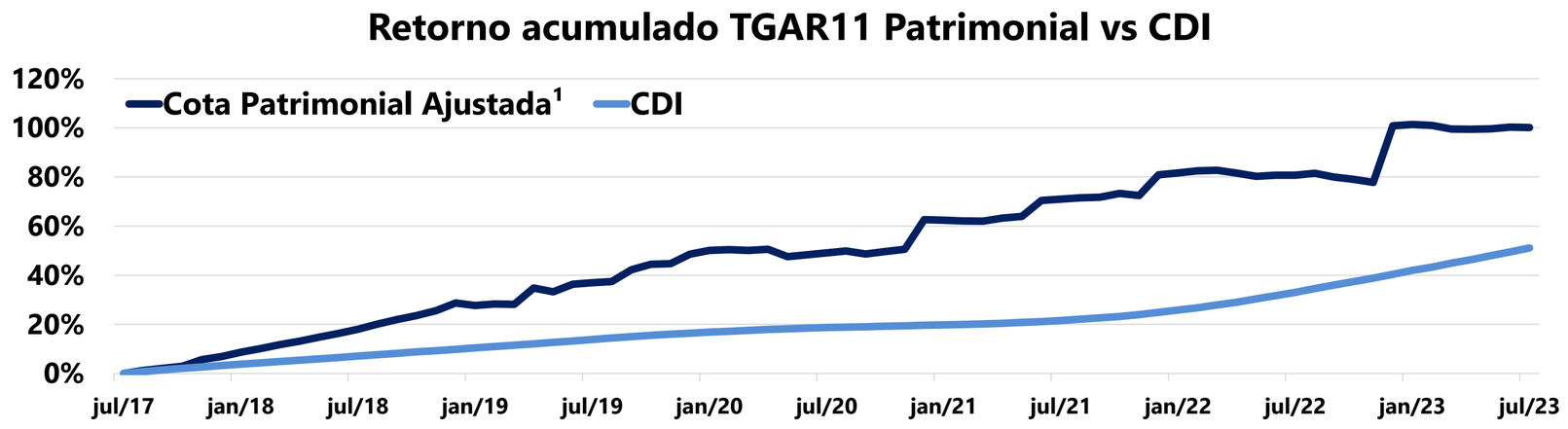
TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Rentabilidade

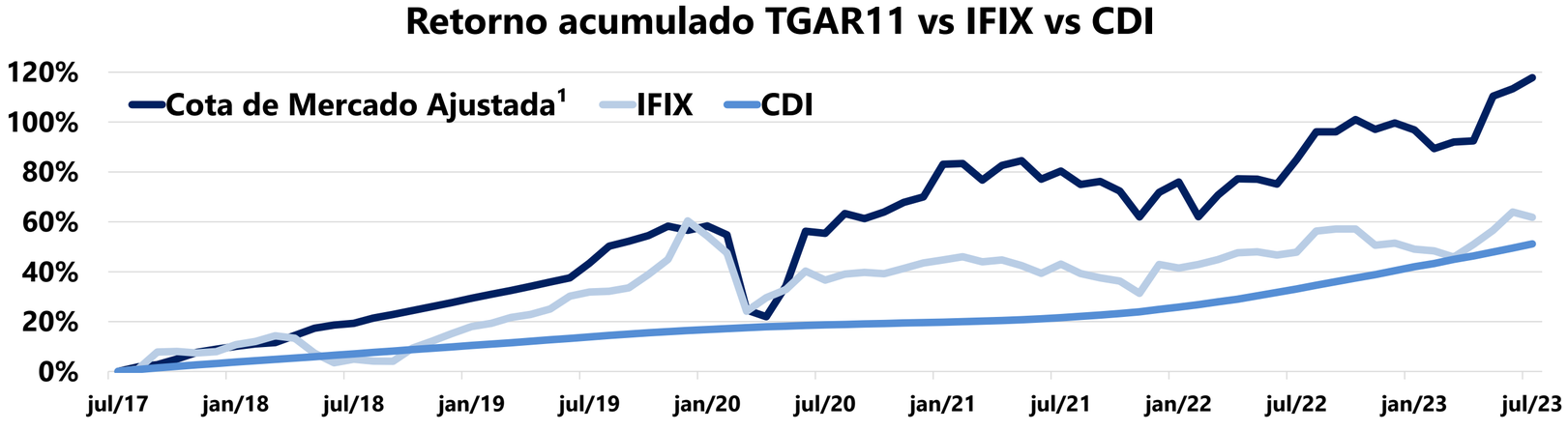





Retorno Patrimonial[1]

**230% do CDI**

líquido* desde jul/17[2]




Retorno Total[1]

**271% do CDI**

líquido* desde jul/17[2]

[1]Variação da cota + rendimentos.
[2]Até julho de 2023.
*Considera 15% de imposto.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

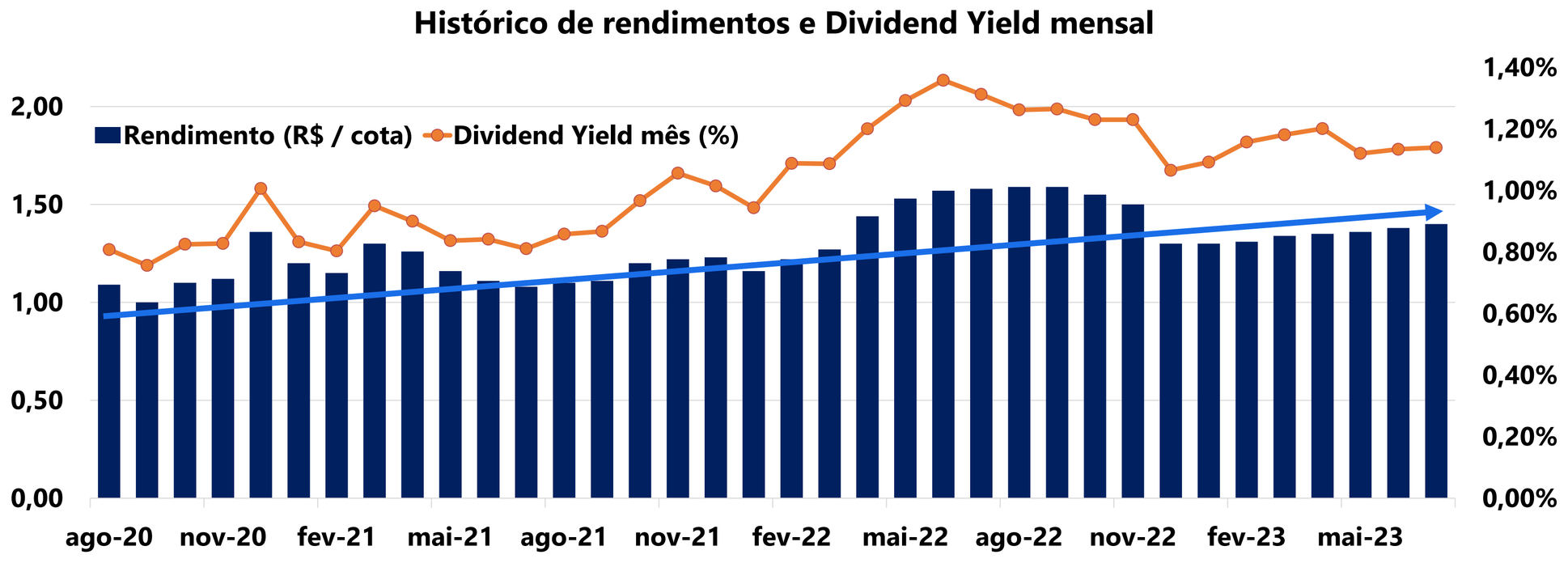
TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Rendimento e Dividend Yield






Rendimento mensal **consistente e crescente**

Dividend Yield de

**15,02%**

últimos 12 meses[1]

Rendimento médio de

**R$ 1,41**

**por cota**

últimos 12 meses[1]

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

[1]Referente ao período de agosto de 2022 a julho de 2023.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# ESG



## MORADIA DIGNA

Procura **democratizar** o acesso à medida que visa financiar o comprador final de unidades imobiliárias, que, pelo entendimento do Gestor, é desassistido pelo sistema bancário tradicional.

## EMPREENDEDOR REGIONAL

Pretende **assistir o empreendedor regional** na execução dos projetos com **capital** e com boas práticas de **governança e gestão**.

## VERSATILIDADE DE PRODUTO

Busca **disponibilizar aos investidores** uma opção alternativa e com **boas perspectivas de retorno** dentre os produtos de investimento tradicionais.

Estratégia focada no **desenvolvimento residencial**

Geração de **emprego, renda e habitação** à população de regiões pouco assistidas pelo mercado de capitais

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# 05

# Pipeline e **Viabilidade**

Valle do Açaí

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

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Pipeline de Crédito



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 | Santo Amaro do Imperatriz, SC | 2,21 | Série Única | 49,18% | 12,68% | IPCA | 14,70 |
| 2 | Incorporação Vertical | Uberlândia, MG | 3,05 | Série Única | 63,11% | 12,68% | IPCA | 24,00 |
| 3 | Incorporação Vertical | Itajaí, SC | 4,21 | Série Única | 53,21% | 12,68% | IPCA | 27,50 |
| 4 | Incorporação Vertical | Belém, PA | 3,22 | Série Única | 47,71% | 12,68% | IPCA | 18,50 |
| 5 | Incorporação Vertical | Cuiabá, MT | 3,74 | Série Única | 59,40% | 12,68% | IPCA | 15,00 |
| 6 | Incorporação Vertical | Teresina, PI | 3,08 | Série Única | 66,94% | 13,00% | IPCA | 45,00 |

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:
**3,29** anos

LTV médio:
**58,65%**

Taxa de Juros média:
**12,78%**
ao ano **+ IPCA**

Ticket total: R$
**144,70**
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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Pipeline de Equity



Os ativos de *equity* do *pipeline* propositivo são representados por loteamentos e incorporações para vendas de unidades residenciais.

VGV total: R$

**1.910,40**

milhões

TIR média:

**19,35%**

ao ano **+ inflação**

Exposição total: R$

**475,57**

milhões

| N. | TIPOLOGIA | LOCALIZAÇÃO | VGV (R$ MILHÕES) | TIR REAL (% a.a.) | INDEXADOR | EXPOSIÇÃO (R$ MILHÕES) |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Condomínio Fechado | Indaial, SC | 65,50 | 16,90% | IPCA | 21,64 |
| 2 | Condomínio Fechado | Lorena, SP | 78,94 | 17,46% | IPCA | 27,56 |
| 3 | Condomínio Fechado | Senador Canedo, GO | 122,12 | 16,21% | IPCA | 39,82 |
| 4 | Condomínio Horizontal | Goiania, GO | 90,98 | 18,86% | INCC | 28,72 |
| 5 | Incorporação Vertical | Chapecó, SC | 264,40 | 25,19% | INCC | 45,76 |
| 6 | Incorporação Vertical | Curitiba, PR | 126,05 | 27,72% | INCC | 16,77 |
| 7 | Incorporação Vertical | Goiania, GO | 72,44 | 23,58% | INCC | 14,05 |
| 8 | Incorporação Vertical | Goiania, GO | 147,59 | 26,08% | INCC | 21,48 |
| 9 | Incorporação Vertical | Goiania, GO | 79,30 | 23,14% | INCC | 17,27 |
| 10 | Incorporação Vertical | Santa Bárbara d'Oeste, SP | 62,75 | 27,12% | INCC | 13,37 |
| 11 | Incorporação Vertical | São Paulo, SP | 111,66 | 23,29% | INCC | 28,80 |
| 12 | Loteamento Aberto | Açailândia, MA | 125,57 | 14,30% | IPCA | 39,57 |
| 13 | Loteamento Aberto | Alta Floresta, MT | 58,15 | 16,77% | IPCA | 26,59 |
| 14 | Loteamento Aberto | Candeias, BA | 36,46 | 14,98% | IPCA | 11,56 |
| 15 | Loteamento Aberto | Confresa, MT | 136,65 | 17,04% | IPCA | 20,94 |
| 16 | Loteamento Aberto | Divinópolis, MG | 52,39 | 18,72% | IPCA | 16,36 |
| 17 | Loteamento Aberto | Itaituba, PA | 34,60 | 15,94% | IPCA | 16,27 |
| 18 | Loteamento Aberto | Petrolina, PE | 143,30 | 15,80% | IPCA | 28,91 |
| 19 | Loteamento Aberto | Pindoretama, CE | 33,67 | 18,58% | IPCA | 14,20 |
| 20 | Loteamento Aberto | Rio Grande, RS | 67,89 | 15,39% | IPCA | 25,94 |

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

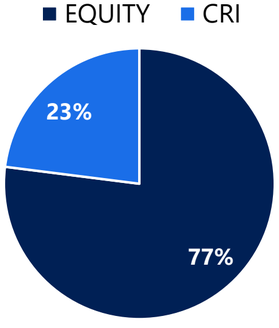
# Pipeline Consolidado



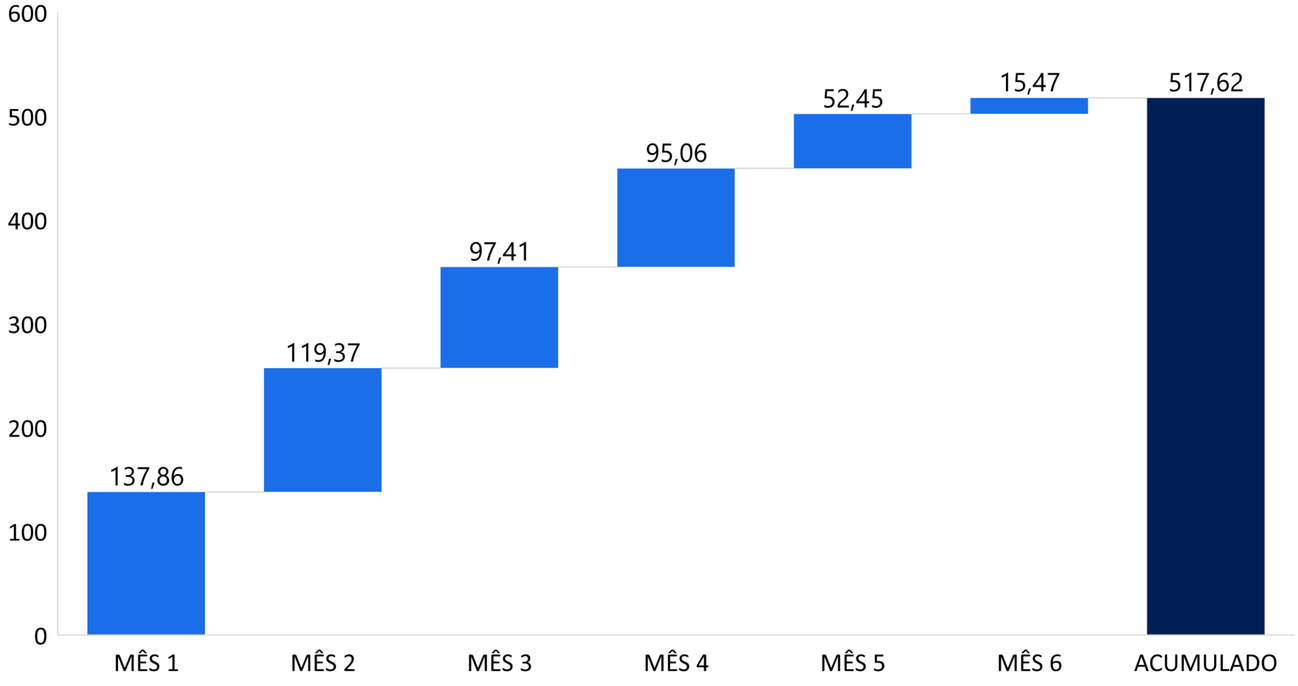
Pipeline total: R$
**620,27**
milhões

com retorno esperado de
**17,82%**
ao ano
**acima da inflação**

## COMPOSIÇÃO DO *PIPELINE*




## PREVISÃO DE ALOCAÇÃO




Valores em milhões de reais.

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.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Estudo de Viabilidade

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO

Rendimento médio: R$

**1,39**

nos primeiros 12 meses

Dividend Yield médio:

**1,17% a.m.**

nos primeiros 12 meses

Dividend Yield:

**14,98%**

no primeiro ano

| | MÊS 1 | MÊS 2 | MÊS 3 | MÊS 4 | MÊS 5 | MÊS 6 | (...) | MÊS 12 | ANO 1 | ANO 2 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| CAPTAÇÃO LÍQUIDA | 500.000.000 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | | | | |
| ALOCAÇÃO DE RECURSOS | 137.857.379 | 119.371.806 | 97.414.453 | 95.061.714 | 52.451.464 | 15.466.251 | | 0 | 517.623.067 | 0 |
| CRI | 33.200.000 | 32.600.000 | 29.000.000 | 36.500.000 | 12.700.000 | 0 | | 0 | 144.000.000 | 0 |
| EQUITY (CARTEIRA DE RECEBÍVEIS) | 104.657.379 | 86.771.806 | 68.414.453 | 58.561.714 | 39.751.464 | 15.466.251 | | 0 | 373.623.067 | 0 |
| EVOLUÇÃO DO CAIXA | 399.764.450 | 284.380.494 | 188.243.680 | 93.806.902 | 41.314.307 | 25.531.627 | | 29.407.109 | 29.407.109 | 19.796.528 |
| **RECEITAS** | | | | | | | | | | |
| CRI + EQUITY (CARTEIRA DE RECEBÍVEIS) | 27.496.321 | 27.676.434 | 26.859.594 | 27.293.035 | 27.371.830 | 27.696.587 | | 29.971.541 | 339.583.483 | 361.459.994 |
| ZERAGEM | 3.730.711 | 2.704.325 | 1.804.553 | 1.152.518 | 485.212 | 216.544 | | 142.446 | 10.985.716 | 1.136.489 |
| TOTAL DE RECEITAS | 31.227.031 | 30.380.759 | 28.664.147 | 28.445.553 | 27.857.042 | 27.913.131 | | 30.113.987 | 350.569.199 | 362.596.483 |
| **DESPESAS** | | | | | | | | | | |
| TOTAL DE DESPESAS | 21.747.582 | 2.375.513 | 3.007.948 | 3.261.475 | 2.977.869 | 2.948.090 | | 2.976.976 | 54.668.736 | 64.495.470 |
| **RESULTADO** | | | | | | | | | | |
| RESULTADO | 9.479.449 | 28.005.245 | 25.656.198 | 25.184.077 | 24.879.173 | 24.965.040 | | 27.137.012 | 295.900.463 | 298.101.014 |
| Nº DE COTAS | 18.058.192 | 18.058.192 | 18.058.192 | 18.058.192 | 18.058.192 | 18.058.192 | | 18.058.192 | 18.058.192 | 18.058.192 |
| DISTRIBUIÇÃO POR COTA | 1,32 | 1,33 | 1,35 | 1,36 | 1,38 | 1,40 | | 1,42 | 16,66 | 17,04 |
| VALOR DE SUBSCRIÇÃO | 118,65 | 118,65 | 118,65 | 118,65 | 118,65 | 118,65 | | 118,65 | 118,65 | 118,65 |
| **DIVIDEND YIELD** | **1,11%** | **1,12%** | **1,14%** | **1,15%** | **1,16%** | **1,18%** | | **1,20%** | **14,98%** | **15,35%** |

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADA, A QUAL É EMBASADA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZA- DAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE 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 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 FOI ELABORADO PELO GESTOR E PODE NÃO TER A OBJETIVIDADE E IMPARCIALIDADE ESPERADA, O QUE PODERÁ AFETAR ADVERSAMENTE A DECISÃO DE INVESTIMENTO PELO INVESTIDOR DA OFERTA.

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# 06
# Características **da Oferta**

Talk Marista

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

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

## Características da Oferta

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 12ª EMISSÃO

| | |
|---|---|
| **Fundo** | FII TG ATIVO REAL (TGAR11) |
| **Administrador** | Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda. |
| **Gestor** | TG Core Asset Ltda. |
| **Coordenadores** | XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Líder) e Genial Investimentos Corretora de Valores Mobiliários S.A. (Coordenador Contratado) |
| **Emissão** | 12ª (décima segunda) Emissão de Cotas |
| **Tipo de Oferta** | Instrução CVM nº 160 – Rito de Registro Automático |
| **Público-Alvo** | Investidores em Geral |
| **Montante da Oferta** | Até R$ 500.000.063,42 (quinhentos milhões, sessenta e três reais e quarenta e dois centavos) |
| **Lote Adicional** | Até 25%, podendo chegar a R$ 124.999.987,20 (cento e vinte e quatro milhões e novecentos e noventa e nove mil e novecentos e oitenta e sete reais e vinte centavos) |
| **Captação Mínima** | R$ 80.000.060,58 (oitenta milhões e sessenta reais e cinquenta e oito centavos) |
| **Preço de Emissão** | R$ 114,62 (cento e quatorze reais e sessenta e dois centavos) |
| **Preço de Subscrição** | R$ 118,66 (cento e dezoito reais e sessenta e seis centavos) |
| **Aplicação Mínima** | No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 44 (quarenta e quatro) Novas Cotas, perfazendo um montante mínimo de R$ 5.221,04 (cinco mil, duzentos e vinte e um reais e quatro centavos), considerando a Taxa de Distribuição Primária. |

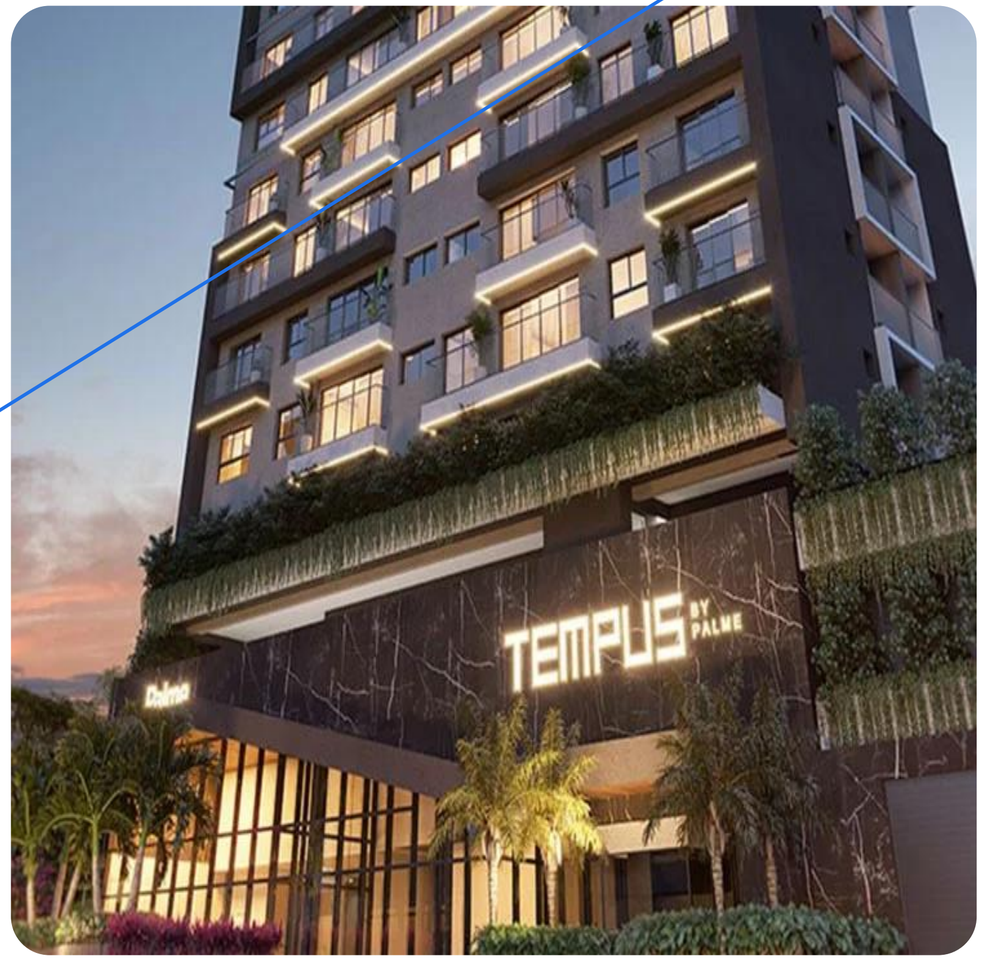
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# 07
# Cronograma **da Oferta**




Tempus by Palme

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Cronograma



| | Evento | Data Prevista |
|---|---|---|
| 1 | Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM<br>Registro da Oferta pela CVM<br>Divulgação do Prospecto Definitivo<br>Divulgação do Anúncio de Início | 17/10/2023 |
| 2 | Início das apresentações de *roadshow* para potenciais investidores | 18/10/2023 |
| 3 | Data de Corte para o exercício do Direito de Preferência (Data Base) | 20/10/2023 |
| 4 | Início do Período de Exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador | 24/10/2023 |
| 5 | Encerramento do período de negociação do Direito de Preferência na B3 | 01/11/2023 |
| 6 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3 e da negociação do Direito de Preferência no Escriturador | 06/11/2023 |
| 7 | Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador<br>Data de Liquidação do Direito de Preferência<br>Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 07/11/2023 |
| 8 | Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência | 08/11/2023 |
| 9 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 23/11/2023 |
| 10 | Data de Realização do Procedimento de Alocação e divulgação do Comunicado de Resultado de Alocação | 24/11/2023 |
| 11 | Data de Liquidação | 29/11/2023 |
| 12 | Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento | 14/04/2024 |

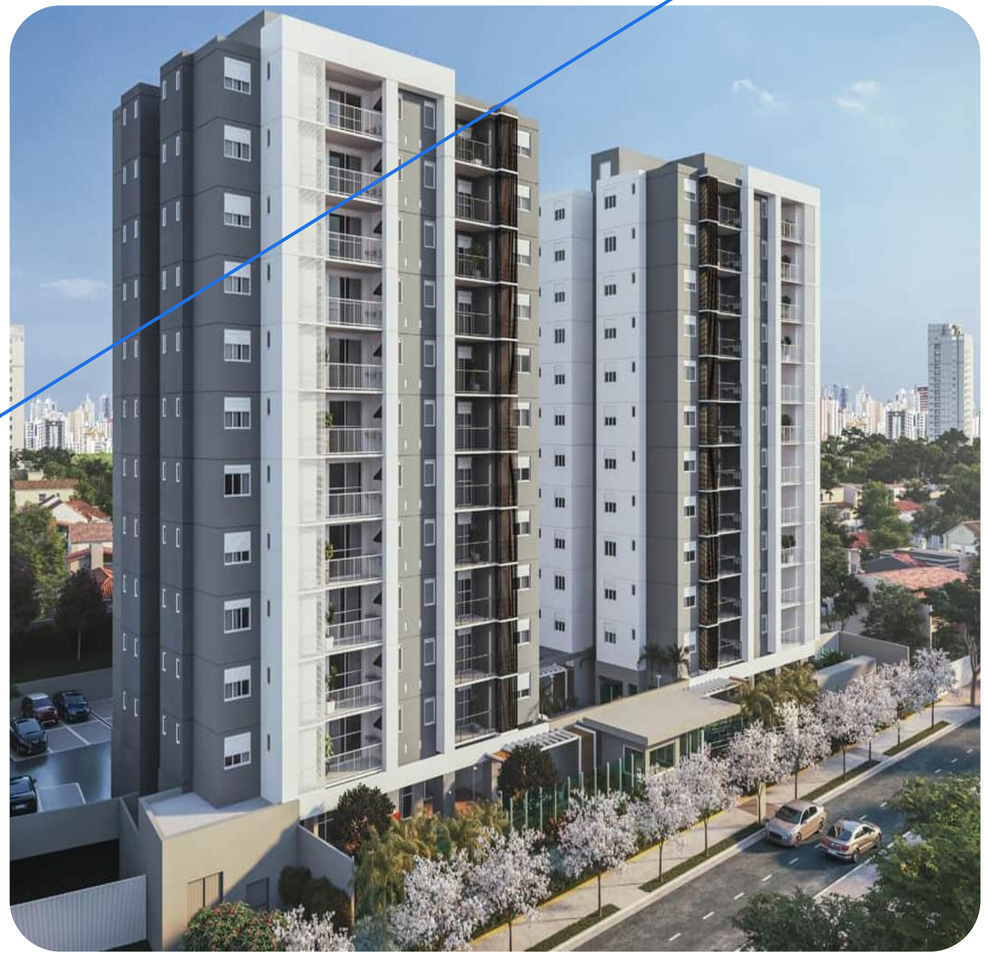
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# 08 Fatores de Risco



Wish Parque Faber

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



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 160/22.

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

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

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.

Consequentemente, 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, consequentemente, 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) 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, consequentemente, seus Cotistas.

***Risco de Mercado***

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



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



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, consequentemente, os Cotistas.

***Risco relacionado à liquidez***

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 para 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 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, 50 (cinquenta) cotistas e 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.

Em agosto de 2023 foi publicado a Medida Provisória nº 1.184/2023 ("MP nº 1.184/2023"), que trouxe alterações a determinadas regras de tributação de fundos de investimento, com vigência a partir de 01 de janeiro de 2024.

Em relação aos fundos imobiliários e aos fundos de investimento nas cadeias produtivas agroindustriais, a MP nº 1.184/2023 aumentou o número mínimo de quotistas do fundo, de 50 (cinquenta) para 500 (quinhentas), para aplicação da isenção fiscal descrita acima, com efeitos a partir de 01 de janeiro de 2024 e desde que a medida provisória seja convertida em lei.

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.

***Riscos jurídicos e regulatórios***

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.

***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.



**O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.**

# Fatores de Risco



***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 de potencial conflito de interesse***

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 e 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. 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.

***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, consequentemente, dos Cotistas.

***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 consequências 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 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, consequentemente, dos Cotistas, em função da impossibilidade de aquisição de ativos a fim de propiciar rentabilidade das Cotas.

***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 Atreladas a CRI***

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente 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



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



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, consequentemente, dos Cotistas.

***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.

***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, consequentemente, 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.

***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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 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



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



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, consequentemente, 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.

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, consequentemente, 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



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

XP

# Fatores de Risco



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, bom como sua negociação no mercado secundário e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

***Risco de sinistro***

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, consequentemente, 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, o valor das suas Cotas e a rentabilidade dos Cotistas.

**(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 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 ocaso, 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, consequentemente, 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 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.



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



***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 daráa 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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 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, consequentemente, 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, portanto, não foi realizada a análise de toda a documentação e do estado de todos os Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo que podem revelar passivo financeiro, ambiental, legal ou estrutural, ocasionando despesas inesperadas. A materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas.

***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.



**O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.**

# Fatores de Risco



***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, consequentemente, 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, consequentemente, 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 de Emissão 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 Termos de Aceitação ou Ordens de Investimento 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.

***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.**

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**

TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



***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 ou terceiros cessionários do Direito de Preferência, terão suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta e da obtenção de autorização da B3. 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 quaisquer juros ou correção monetária.

Sendo assim, o Investidor da Oferta e o Cotista que exercer o Direito de Preferência ou terceiros cessionários do Direito de Preferência devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham 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 de desligamento do Participante Especial***

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o consequente cancelamento de todos os Termos de Aceitação feitos perante tais Participantes Especiais. Na hipótese de haver descumprimento de quaisquer das obrigações previstas na Carta Convite, no Contrato de Distribuição, ou, ainda, na legislação e regulamentação aplicável ao Participante Especial no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na regulamentação aplicável à Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, o Participante Especial (i) deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, devendo cancelar todas as ordens de investimento que tenha recebido e informar imediatamente aos respectivos investidores sobre o referido cancelamento, além de restitui-los integralmente quanto aos valores eventualmente depositados para das Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) Dias Úteis contados da data de divulgação do descredenciamento do Participante Especial; (ii) arcará com quaisquer custos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações e indenizações decorrentes de eventuais demandas de potenciais investidores, inclusive honorários advocatícios; e (iii) poderá deixar, por um período de até 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação do Coordenador Líder. O Coordenador Líder não será, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem suas ordens de investimento canceladas por força do descredenciamento do Participante Especial.

***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.

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



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



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, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

***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, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.

***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.

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

***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.

***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,



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# Fatores de Risco



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.

***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, seus rendimentos e, consequentemente, seus Cotistas.

**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 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.

***A 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 e, consequentemente, a rentabilidade dos Cotistas.



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Fatores de Risco



***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.

***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, consequentemente, 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 em 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.

**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.**



TGAR11 tgcore

O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

xp

# Consultas



O Prospecto Definitivo e a Lâmina da Oferta estão disponíveis nos seguintes endereços e páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3:

**(i) Administrador:** www.vortx.com.br (neste website acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar", digitar "TG Ativo Real", clicar em "Documentos", localizar "Documentos da Oferta" e, então, localizar o Prospecto ou a Lâmina da Oferta);

**(ii) Gestor:** www.tgcore.com.br (neste website acessar "Fundos", clicar no ícone "TG Ativo Real", clicar em "Documentos" e, então, localizar o Prospecto);

**(iii) Coordenador Líder:** www.xpi.com.br/ (neste website acessar "Produtos e Serviços", depois clicar em "Oferta Pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Oferta Pública Primária da 12ª Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real" e, então, localizar o Prospecto, a Lâmina da Oferta e os demais documentos da Oferta);

**(iv) Coordenador Contratado:** www.genialinvestimentos.com.br (neste website clicar na aba "Para Investir" clicar em "Ofertas Públicas", em seguida clicar em "Lista de Ofertas Públicas" localizar "FII TG Ativo Real - 12ª Emissão" e, então clicar em "+" e localizar o documento desejado**;;**

**(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 Ativo Real", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado);

**(vi) B3:** www.b3.com.br (neste website 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 Ativo Real" 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 website em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado);

**(viii) Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 (www.b3.com.br).

**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO".**



O PARTICIPANTE NÃO PODERÁ UTILIZAR QUAISQUER MECANISMOS DE GRAVAÇÃO OU QUE PERMITAM A REPRODUÇÃO FUTURA DE FORMA PARCIAL OU TOTAL DO CONTEÚDO DA APRESENTAÇÃO E, PORTANTO, NÃO PODERÁ TAMBÉM REPASSAR A TERCEIROS DE QUALQUER FORMA A INTEGRALIDADE OU PARTE DO CONTEÚDO DAS APRESENTAÇÕES.

# MATERIAL PUBLICITÁRIO

## Equipe de distribuição

**Investidor Não Institucional**

Distribuição Fundos Varejo
E-mail: comercial.alternativos@xpi.com.br

Leandro Bezerra
Rafael Culbert

**Investidor Institucional**

Distribuição Institucional
E-mail: distribuicaoinstitucional.rf@xpi.com.br

Getúlio Lobo
Carlos Antonelli
Fernando Leite
Guilherme Pescaroli
Guilherme Pontes
Gustavo Oxer
Gustavo Padrão
Lara Anatriello
Lucas Sacramone
Raphaela Oliveira
Vitor Amati

**Investidor Não Institucional**

Distribuição Fundos

E-mail: ol-distribuicao@genial.com.vc

Rodrigo Hiltz
Julia Duarte
Isabella Suleiman

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