

PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA

CNPJ nº 55.471.968/0001-98

ADMINISTRADORA



OLIVEIRA TRUST

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

CNPJ nº 36.113.876/0001-91

Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



tgcore RENDA

TG CORE RENDA LTDA.

CNPJ nº 48.331.232/0001-59

Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, Goiânia - GO

REGISTRO DA OFERTA NA CVM SOB O Nº [•], EM [•]
CÓDIGO ISIN DAS COTAS DO FUNDO Nº BR03XCTF002
CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO B3: TGRU11

Tipo ANBIMA: Tijolo Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Multicategoria



Oferta pública de distribuição primária de, inicialmente, 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de cotas ("Cotas") sem considerar o Lote Adicional, integrantes da 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Oferta" e "Classe", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 10,00 (dez reais) por Cota ("Preço de Emissão"). Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta (conforme abaixo definido), o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota ("Custo Unitário de Distribuição"), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

R\$ 450.000.000,00*

(quatrocentos e cinquenta milhões de reais)

("Montante Inicial da Oferta")

* podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido).

A Oferta será realizada sob a coordenação da XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 02.332.886/0001-04 ("Coordenador Líder"). O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo ("Participantes Especiais", e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Instituições Participantes da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), correspondente a 11.250.000 (onze milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), a serem emitidas nas mesmas condições e mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"), que, somado à quantidade de Cotas originalmente ofertadas, totalizará até R\$ 562.500.000,00 (quinhentos e sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais), equivalente a 56.250.000 (cinquenta e seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas.

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"); e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

A SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 foi contratada como consultora imobiliária do Fundo ("Consultor Imobiliário").

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 12 de junho de 2024. O registro da Oferta foi concedido em [•] de [•] de 2024, sob o nº [•].

É admissível o recebimento de intenções de investimento, a partir de 31 de julho de 2024. Os Documentos de Aceitação (conforme abaixo definido) são irrevogáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme abaixo definido), conforme os termos e condições da Oferta.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM.

A responsabilidade do cotista será limitada ao valor das cotas do Fundo por ele subscritas, nos termos do Regulamento do Fundo e da Resolução CVM 175 (conforme definido abaixo).

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

Os Investidores devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, nas páginas 15 a 39.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade dos Ofertantes, bem como sobre as Cotas a serem distribuídas.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo ("Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM, do Fundos.NET e da B3 ("Meios de Divulgação").

Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo, as Cotas, a Oferta e este Prospecto poderão ser obtidos junto à Administradora, à Gestora, ao Coordenador Líder e/ou CVM, por meio dos endereços, telefones e e-mails indicados neste Prospecto.

A DATA DESTA PROSPECTO PRELIMINAR É 25 DE JULHO DE 2024.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DO COORDENADOR LÍDER

CESCON
BARRIEU

CONSULTOR IMOBILIÁRIO



ASSESSOR LEGAL DA GESTORA

i2a

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



| | |
|--|-----------|
| 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA..... | 1 |
| 2.1 Breve descrição da oferta..... | 3 |
| 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a Administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento | 3 |
| 2.3 Identificação do público-alvo..... | 3 |
| 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados | 4 |
| 2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição..... | 4 |
| 2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta | 5 |
| 2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso..... | 5 |
| 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS | 7 |
| 3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente | 9 |
| 3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações..... | 11 |
| 3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários..... | 14 |
| 4. FATORES DE RISCO..... | 15 |
| 4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor..... | 17 |
| Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe | 17 |
| Fatores macroeconômicos relevantes | 17 |
| Riscos relacionados à rentabilidade da Classe..... | 18 |
| Riscos relativos ao setor imobiliário..... | 18 |
| Risco imobiliário | 19 |
| Risco de vacância | 19 |
| Risco de crédito | 19 |
| Risco de exposição associados à locação de imóveis | 19 |
| Risco relacionado à aquisição de imóveis | 20 |
| Riscos relacionados à liquidez..... | 20 |
| Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora | 20 |
| Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto..... | 20 |
| Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento..... | 20 |
| Risco de mercado das Cotas da Classe | 21 |
| Riscos institucionais | 21 |
| Risco de desempenho passado..... | 21 |
| Risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital..... | 21 |
| Risco de mercado dos Ativos da Classe | 21 |
| Informações contidas neste Prospecto Preliminar..... | 22 |
| Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários | 22 |
| Cobrança dos Ativos e Possibilidade de Perda do Capital Investido | 22 |
| Riscos regulatórios | 22 |
| Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados | 23 |
| Risco de não contratação de seguro..... | 23 |
| Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas..... | 23 |
| Risco de potencial conflito de interesse..... | 24 |
| Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior..... | 24 |
| Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo..... | 24 |
| A importância da Gestora..... | 24 |
| Risco do incorporador/construtor | 25 |
| Riscos tributários..... | 25 |
| Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH..... | 26 |
| Risco da precificação dos Ativos..... | 26 |
| Riscos de alterações nas práticas contábeis | 26 |
| Risco da morosidade da justiça brasileira | 26 |
| Risco do Estudo de Viabilidade..... | 27 |
| Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções | 27 |
| Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta | 27 |
| Risco de regularidade dos imóveis | 27 |
| Riscos relacionados à regularidade de área construída | 27 |
| A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito..... | 28 |
| Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção..... | 28 |
| Risco de execução das garantias atreladas aos CRI | 28 |
| Risco de disponibilidade de caixa..... | 28 |
| Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo | 29 |



| | |
|--|-----------|
| Risco relativo às novas emissões de Cotas | 29 |
| Risco decorrente de alterações do Regulamento..... | 29 |
| Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos..... | 29 |
| Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras | 29 |
| Riscos jurídicos | 30 |
| Risco do Investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez..... | 30 |
| Risco de não concretização da Oferta..... | 30 |
| Risco de restrição na negociação..... | 30 |
| Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento | 30 |
| Riscos operacionais | 30 |
| Risco de decisões judiciais desfavoráveis..... | 31 |
| Risco de concentração da carteira da Classe..... | 31 |
| Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos..... | 31 |
| Risco relativo à concentração e pulverização | 31 |
| Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos..... | 31 |
| Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes..... | 32 |
| Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora | 32 |
| Risco de governança..... | 32 |
| Riscos de flutuações no valor dos Ativos | 32 |
| Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI | 33 |
| Participação de pessoas vinculadas na Oferta..... | 33 |
| Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta..... | 33 |
| Risco de falha de liquidação pelos Investidores | 34 |
| Riscos do uso de derivativos..... | 34 |
| Risco de liquidação antecipada da Classe..... | 34 |
| Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças | 34 |
| Risco de não cumprimento de Condições Precedentes | 35 |
| Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários..... | 35 |
| Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos | 35 |
| Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste | 35 |
| Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI | 35 |
| Riscos de despesas extraordinárias | 35 |
| Risco de desenquadramento passivo involuntário | 36 |
| Risco de sinistro | 36 |
| Risco de desapropriação | 36 |
| Risco de desastres naturais | 36 |
| Riscos ambientais | 36 |
| Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo | 37 |
| Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional | 37 |
| Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário..... | 38 |
| Risco relativo à ausência de garantia..... | 38 |
| Inexistência de rendimento pré-determinado..... | 38 |
| Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis | 38 |
| 5. CRONOGRAMA | 41 |
| 5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:..... | 43 |
| 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS | 45 |
| 6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses | 47 |
| 6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas | 47 |
| 6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) | 47 |
| 6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação..... | 47 |
| 7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA | 49 |
| 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas | 51 |
| 7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado..... | 51 |
| 7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor..... | 51 |
| Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta..... | 51 |
| 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA | 53 |
| 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida..... | 55 |
| Distribuição Parcial | 55 |
| Condições Suspensivas..... | 55 |



| | | |
|------------|--|-----------|
| 8.2 | Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores..... | 55 |
| | Oferta Não Institucional | 56 |
| | Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional | 57 |
| | Oferta Institucional | 57 |
| | Critério de Colocação da Oferta Institucional..... | 58 |
| | Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional | 58 |
| 8.3 | Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação..... | 59 |
| 8.4 | Regime de distribuição | 59 |
| 8.5 | Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa..... | 59 |
| | Procedimento de Alocação | 61 |
| | Liquidação | 61 |
| 8.6 | Admissão à negociação em mercado organizado..... | 62 |
| 8.7 | Formador de mercado | 62 |
| 8.8 | Contrato de estabilização, quando aplicável | 62 |
| 8.9 | Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam..... | 62 |
| 9. | VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA | 63 |
| 9.1 | Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração..... | 65 |
| 10. | RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES..... | 67 |
| 10.1 | Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta | 69 |
| 11. | CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO..... | 73 |
| 11.1 | Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução | 75 |
| 11.2 | Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado | 79 |
| 12. | INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS | 81 |
| 12.1 | Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: | 83 |
| 13. | DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA..... | 85 |
| 13.1 | Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo de classe de cotas, se for o caso..... | 87 |
| 13.2 | Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período..... | 87 |
| 14. | IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS..... | 89 |
| 14.1 | Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor..... | 91 |
| 14.2 | Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto | 91 |
| 14.3 | Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais..... | 92 |
| 14.4 | Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto ao coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM | 92 |
| 14.5 | Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado | 92 |
| 14.6 | Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto | 92 |
| 15. | OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS..... | 93 |
| 16. | INFORMAÇÕES ADICIONAIS | 97 |
| | Base Legal | 99 |
| | Prazo de duração do Fundo..... | 99 |
| | Política de divulgação de informações..... | 99 |
| | Público-alvo do Fundo..... | 99 |
| | Objetivo e Política de Investimento | 99 |
| | Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço | 100 |
| | Taxa de administração e gestão | 100 |
| | Política de amortização e de distribuição de resultados | 101 |



| | |
|--|-----|
| Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas..... | 102 |
| Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente | 103 |
| Perfil da Administradora | 103 |
| Perfil da Gestora | 103 |
| Regras de Tributação do Fundo | 103 |
| Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo | 104 |
| A) IOF/Títulos | 104 |
| B) IOF/Câmbio..... | 104 |
| C) IR..... | 104 |
| (i) Cotistas residentes no Brasil | 104 |
| (ii) Cotistas residentes no exterior. | 105 |
| Tributação aplicável ao Fundo..... | 105 |
| A) IOF/Títulos..... | 105 |
| B) IR..... | 105 |
| C) Outras considerações | 106 |

ANEXOS

| | | |
|------------------|---|-----|
| ANEXO I | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA..... | 109 |
| ANEXO II | REGULAMENTO VIGENTE..... | 159 |
| ANEXO III | ESTUDO DE VIABILIDADE | 219 |
| ANEXO IV | INFORME ANUAL DO FUNDO | 241 |
| ANEXO V | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES | 247 |
| ANEXO VI | MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO | 259 |

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2.1 Breve descrição da oferta

As Cotas da 1ª (primeira) emissão do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA** (“Fundo”) serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo Coordenador Líder, de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”) e a Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 175”), nos termos e condições do regulamento do Fundo, aprovado em 25 de julho de 2024, por meio do “*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada*”, (“Regulamento”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, Sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 1ª (Primeira) Emissão de Cotas da Classe Única do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada*” (“Contrato de Distribuição”), celebrado entre o Fundo, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, de 18 de janeiro de 2024, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 (“Gestora”) em 25 de julho de 2024.

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como as “Ofertantes”.

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

As Cotas da Classe: (i) serão emitidas em série única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas da mesma classe) e conferem aos seus titulares idênticos direitos, inclusive no que se refere a direitos políticos, patrimoniais e econômicos, e aos pagamentos de rendimentos e amortizações; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido da Classe; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos da Classe, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira da Classe ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pela Classe, conferirão aos seus titulares direito de preferência na subscrição de novas Cotas, salvo se aprovado em sentido contrário pelos Cotistas; (viii) cada Cota corresponderá a um voto nas assembleias especiais da Classe ou assembleia geral do Fundo; e (ix) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, que poderá, a seu critério, contratar outra instituição para tal atividade, nos termos do Regulamento e da legislação aplicável, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas (“Escriturador”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista da Classe (“Cotista”), sem emissão de certificados.

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

Sem prejuízo do disposto nos itens “(i)” e “(viii)” acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: (i) o prestador de serviço, essencial ou não, do Fundo; (ii) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (iii) as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (iv) o Cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo ou à sua classe de Cotas; e (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica o disposto acima quando estas pessoas forem os únicos cotistas do Fundo, da Classe ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia de Cotistas da Classe ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pela Administradora.

2.3 Identificação do público-alvo

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 (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam entidades administradoras de recursos de terceiros



registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil; assim como (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Documento de Aceitação (conforme adiante definido), em valor igual ou superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), que equivale à quantidade mínima de 100.000 (cem mil) Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Documento de Aceitação em valor igual ou inferior a R\$ 999.990,00 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e noventa reais), que equivale à quantidade máxima de 99.999 (noventa e nove mil, novecentas e noventa e nove) Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público-alvo da Classe, conforme previsto no Regulamento.

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

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas “Pessoas Vinculadas” os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, ou administradores, dos Ofertantes, do Consultor Imobiliário e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos das Instituições Participantes da Oferta, dos Ofertantes e/ou do Consultor Imobiliário diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas Instituições Participantes da Oferta, pelos Ofertantes, pelo Consultor Imobiliário e/ou por pessoas a eles vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas.

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo os respectivos Documentos de Aceitação automaticamente cancelados, observado o previsto no parágrafo 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

Não serão realizados esforços de colocação de Cotas em qualquer outro país que não o Brasil.

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

2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Cotas serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

As Cotas serão custodiadas eletronicamente na B3.

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

2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição

O preço de emissão de cada Cota será, nos termos do “*Instrumento Particular de Constituição do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada*”, celebrado pela Administradora em 10 de junho de 2024 (“Ato de Aprovação da Oferta”), equivalente a R\$ 10,00 (dez reais) e será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão” e “Anúncio de Encerramento”, respectivamente).



Caso seja distribuído o Montante Inicial da Oferta, o custo unitário de distribuição, ou seja, o custo de distribuição dividido pelo número de Cotas subscritas no âmbito da Oferta será de R\$ 0,45 (quarenta e cinco centavos) por Cota (“Custo Unitário de Distribuição”), observado que, no âmbito da Oferta, não haverá cobrança de taxa de distribuição primária das Cotas, sendo que tais custos serão arcados diretamente pelo Fundo. O Custo Unitário de Distribuição da Oferta irá variar conforme a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas no âmbito desta Emissão.

2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Cotas pelo Preço de Emissão, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme definido abaixo) (“Montante Inicial da Oferta”). O Fundo poderá, a seu critério, por meio da Administradora, em comum acordo com a Gestora e com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até 11.250.000 (onze milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a até R\$ 112.500.000,00 (cento e doze milhões e quinhentos mil reais), totalizando 56.250.000 (cinquenta e seis milhões, duzentas e cinquenta mil) Cotas, equivalente a R\$ 562.500.000,00 (quinhentos e sessenta e dois milhões e quinhentos mil reais) sendo certo que a definição acerca do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional ocorrerá na data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), e, caso haja o exercício, deverá ocorrer nos mesmos termos e condições das Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e/ou da Oferta. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a colocação das Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder e a participação dos Participantes Especiais.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

A realização da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais), correspondente a 15.000.000 (quinze milhões) de Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atendido tal montante, as demais Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

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

Serão objeto da Oferta, inicialmente, 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de Cotas, podendo tal quantidade inicial ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados pelo Fundo de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Anexo I ao Regulamento. Considerando a distribuição das Cotas em montante correspondente ao Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), estima-se que os recursos captados serão destinados para a aquisição de novos Ativos Alvo e/ou Outros Ativos.

Para fins deste Prospecto Preliminar, define-se como “Ativos-Alvo”: (a) quaisquer direitos sobre imóveis; (b) outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (d) cotas de Fundos de Investimento em Participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor; (g) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; e (h) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

Não obstante ao acima previsto, para fins deste Prospecto Preliminar, define-se como “Outros Ativos”: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”); (b) letras Hipotecárias (“LH”); (c) letras de Crédito Imobiliário (“LCI”); (d) letras Imobiliárias Garantidas (“LIG”); (e) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (f) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como “Ativos Financeiros”).

O FUNDO NÃO POSSUI UM ATIVO ESPECÍFICO, SENDO CARACTERIZADO COMO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO GENÉRICO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS ALVO CONSTANTES NO PIPELINE INDICATIVO, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA O INVESTIMENTO EM NOVOS ATIVOS ALVO, OUTROS ATIVOS E ATIVOS FINANCEIROS, AINDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA.

Atualmente, o Fundo selecionou os novos Ativos-Alvo a serem potencialmente adquiridos através dos recursos da Oferta, considerando a captação do Volume Base:

| Segmento | UF | Cidade | ABL (m ²) |
|------------------------|----|-------------------|-----------------------|
| Centro de conveniência | SP | Atibaia | 1.237 |
| Centro de conveniência | SP | Bragança Paulista | 2.147 |
| Centro de conveniência | SP | Campinas | 1.843 |
| Centro de conveniência | SP | Campinas | 1.634 |
| Centro de conveniência | SP | Cotia | 5.801 |
| Centro de conveniência | SP | Cotia | 1.724 |
| Centro de conveniência | SP | Embu das Artes | 1.672 |
| Centro de conveniência | SP | Guaratinguetá | 1.481 |
| Centro de conveniência | SP | Hortolândia | 2.907 |



| Segmento | UF | Cidade | ABL (m ²) |
|------------------------|----|---------------------|-----------------------|
| Centro de conveniência | SP | Indaiatuba | 6.126 |
| Centro de conveniência | SP | Itatiba | 2.029 |
| Centro de conveniência | SP | Jacareí | 2.119 |
| Centro de conveniência | SP | Jacareí | 1.480 |
| Centro de conveniência | SP | Jaguariúna | 1.386 |
| Centro de conveniência | SP | Paulínia | 3.055 |
| Centro de conveniência | SP | Ribeirão Preto | 2.515 |
| Centro de conveniência | SP | Santo André | 2.258 |
| Centro de conveniência | SP | São José dos Campos | 1.493 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 1.867 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 2.615 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 2.936 |
| Centro de conveniência | SP | Sorocaba | 3.416 |
| Centro de conveniência | SP | Sorocaba | 1.774 |
| Centro de conveniência | SP | Sumaré | 2.017 |
| Centro de conveniência | SP | Vinhedo | 2.132 |
| Lojas de rua | SP | São Carlos | 1.150 |
| Lojas de rua | SP | Cubatão | 1.671 |
| Lojas de rua | GO | Goiânia | 2.696 |
| Lojas de rua | SP | Rio Claro | 1.884 |
| Lojas de rua | SP | São Caetano Do Sul | 1.902 |

Em caso de captação do Lote Adicional, os novos Ativos-Alvo a serem potencialmente adquiridos pelo Fundo são:

| Segmento | UF | Cidade | ABL (m ²) |
|------------------------|----|-----------------------|-----------------------|
| Centro de conveniência | SP | Araraquara | 2.003 |
| Centro de conveniência | SP | Avaré | 1.969 |
| Centro de conveniência | SP | Boituva | 1.002 |
| Centro de conveniência | SP | Campinas | 1.332 |
| Centro de conveniência | SP | Cotia | 2.220 |
| Centro de conveniência | SP | Diadema | 1.925 |
| Centro de conveniência | SP | Indaiatuba | 1.628 |
| Centro de conveniência | SP | Itapetininga | 1.619 |
| Centro de conveniência | RJ | Macaé | 2.507 |
| Centro de conveniência | SP | Mogi das cruces | 1.649 |
| Centro de conveniência | SP | Mogi Mirim | 2.954 |
| Centro de conveniência | SP | Piracicaba | 2.191 |
| Centro de conveniência | SP | Piracicaba | 1.458 |
| Centro de conveniência | SP | Piracicaba | 1.200 |
| Centro de conveniência | RJ | Pirassununga | 1.432 |
| Centro de conveniência | SP | São João de Meriti | 3.409 |
| Centro de conveniência | SP | São José do Rio Preto | 1.206 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 3.134 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 2.038 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 800 |
| Centro de conveniência | SP | São Paulo | 2.324 |
| Centro de conveniência | SP | Taubaté | 1.769 |
| Lojas de rua | SP | Cidada Nova | 2.377 |
| Lojas de rua | SP | Andradina | 1.491 |



| Segmento | UF | Cidade | ABL (m ²) |
|--------------|----|---------------------|-----------------------|
| Lojas de rua | SP | Araçatuba | 1.103 |
| Lojas de rua | SP | Assis | 2.046 |
| Lojas de rua | PR | Curitiba | 1.981 |
| Lojas de rua | SP | Fernandópolis | 1.566 |
| Lojas de rua | SP | Franca | 4.497 |
| Lojas de rua | SP | Matão | 1.041 |
| Lojas de rua | PR | Ponta Grossa | 2.510 |
| Lojas de rua | SP | Santa Fé Do Sul | 987 |
| Lojas de rua | RS | São Leopoldo | 2.082 |
| Lojas de rua | SP | São Paulo | 962 |
| Lojas de rua | SP | São Vicente | 2.479 |
| Lojas de rua | SP | Vicente de Carvalho | 1.928 |

É possível que parte desses ativos sejam emitidos, ofertados ou estruturados pela Gestora, pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas, ou que tenham como contraparte veículos de investimento geridos ou administrados pela Gestora, pela Administradora, ou pessoas a elas ligadas, de modo que sua aquisição configura situação de potencial conflito de interesses, e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, nos termos descritos no item 3.2. deste Prospecto.

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

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

É POSSÍVEL QUE O FUNDO SE COMPROMETA A ADQUIRIR UM OU MAIS ATIVOS ALÉM DO MENCIONADO NO PIPELINE ACIMA, UTILIZANDO OS RECURSOS PROVENIENTES DESTA OFERTA. PORÉM, AINDA QUE SEJAM ASSINADAS PROPOSTAS VINCULANTES, NÃO É POSSÍVEL ASSEGURAR QUE AS TRATATIVAS NEGOCIAIS COM OS PROPRIETÁRIOS AVANÇEM, TENDO EM VISTA QUE A CONCRETIZAÇÃO DOS NEGÓCIOS EM QUESTÃO DEPENDERÁ DA IMPLEMENTAÇÃO DE DIVERSAS CONDIÇÕES ESTABELECIDAS, INCLUINDO APONTAMENTOS IDENTIFICADOS NA DILIGÊNCIA DOS IMÓVEIS, PERDA DA EXCLUSIVIDADE NA AQUISIÇÃO DE TAIS IMÓVEIS, OU, AINDA, FATORES EXÓGENOS E NÃO FACTÍVEIS DE PREVISÃO NESTE MOMENTO. NESSE SENTIDO, OS INVESTIDORES DEVEM CONSIDERAR QUE OS POTENCIAIS NEGÓCIOS AINDA NÃO PODEM SER CONSIDERADOS COMO ATIVOS PRÉ-DETERMINADOS PARA AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS A SEREM CAPTADOS NA OFERTA.

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

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), entre o Fundo e a Gestora e Pessoas Ligadas (conforme abaixo definido), entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175.



Adicionalmente, para fins deste Prospecto, considera-se como “Pessoas Ligadas”, nos termos do parágrafo 2º do artigo 31 do Anexo III da Resolução CVM 175, (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, da Gestora, do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do administrador, gestor ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos itens “(i)” e “(ii)” acima.

Nesse sentido, após a Oferta, caso o Fundo (i) venha a adquirir e/ou alienar os Ativos-Alvo da Oferta, cujo vendedor/alienante seja considerado Pessoa Ligada ao Consultor Imobiliário (“Ativos-Alvo da Oferta Conflitados”), com a consequente manutenção de Pessoa Ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos; ou (ii) venha a adquirir e/ou alienar Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item “(i)” e não caracterizados como imóveis, conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas) bem como adquirir e/ou alienar Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item “(i)” e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados” e, quando em conjunto com os Ativos-Alvo da Oferta Conflitados, simplesmente “Ativos Conflitados”), configurar-se-á um potencial conflito de interesses, nos termos da regulamentação vigente aplicável e sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175.

Dessa forma, caso aconteça alguma dessas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175, sua concretização dependerá de aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e (ii.a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a Classe tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou (ii.b) metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a Classe tenha até 100 (cem) cotistas.

Nesse sentido, os Investidores que efetivamente subscreverem e integralizarem as Cotas poderão votar a favor, contra ou se abster de votar em relação à deliberação sobre a (i) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, dos Ativos-Alvo da Oferta Conflitados; e a (ii) aquisição e/ou alienação, pelo Fundo, dos Ativos Financeiros Conflitados (“Assembleia de Conflito de Interesses”).

A potencial aquisição e/ou alienação de Ativos Conflitados dependerá de aprovação prévia, específica e informada de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, após o encerramento da Oferta, observado o quórum previsto no Regulamento e nos termos do inciso IV, artigo 32, Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, ocasião em que os Cotistas deverão deliberar sobre tais aprovações, sendo certo que, especificamente para fins dos Ativos Financeiros Conflitados, observar-se-á os critérios de elegibilidade listados abaixo, os quais constarão em cada procuração de conflito de interesses (“Procuração de Conflito de Interesses”):

Os Ativos Financeiros Conflitados podem compreender: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; (vii) letras imobiliárias garantidas; (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (ix) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (x) moeda nacional; (xi) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “ix”; (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (xiii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (xiv) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Para os Ativos Financeiros Conflitados identificados na definição acima pelos itens “i” (que se tratem de títulos de renda fixa), “iv” (exceto no que se refere a cotas de FIDC), “v”, “vi” e “vii” serão observados os seguintes critérios:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:



- (a) pós-fixada;
- (b) pré-fixada; ou
- (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável; e
- (vi) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (vii) ter prazo máximo de duração de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo Fundo.

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (iii) o Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido;

A minuta da Procuração de Conflito de Interesses ficará à disposição dos Investidores por meio do seguinte *website*: www.oliveiratrust.com.br (neste *website* acessar “Acesse a plataforma OT”, depois clicar em “Sou Investidor”, depois em “Fundos em Captação” e procurar pelo “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana” e, então, clicar na opção desejada).

A Procuração de Conflito de Interesses também se encontra anexa ao presente Prospecto na forma do Anexo V.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses poderá ser realizada, por meio digital ou por meio físico, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A outorga da Procuração de Conflito de Interesses (i) será dada sob condição suspensiva de que os seus outorgantes se tornem cotistas do Fundo; (ii) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição dos Ativos-Alvo e de contratação do Consultor Especializado; e (v) será dada por investidor que teve acesso, antes de outorgar a procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto e no respectivo “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta.

A outorga de poderes específicos via Procuração de Conflito de Interesses é facultativa e, caso formalizada, poderá ser revogada e cancelada, unilateralmente, pelo respectivo Investidor (i) mediante envio físico de comunicação para a sede da Administradora até o dia imediatamente anterior àquele de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, no endereço “Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, Rio de Janeiro – RJ” com o assunto “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana - Responsabilidade Limitada - AGE”; ou (ii) digitalmente, até o momento de realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante envio de e-mail para “assembleia.fundos@oliveiratrust.com.br”, com o assunto “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana - Responsabilidade Limitada - AGE”; ou, ainda, (iii) mediante comparecimento pelo Investidor à Assembleia de Conflito de Interesses.

Não obstante, a Administradora e o Consultor Imobiliário incentivam os Investidores a comparecerem à Assembleia de Conflito de Interesses e exercer diretamente seu direito de voto, considerando que a matéria em deliberação se enquadra entre as hipóteses de potencial conflito de interesses entre o Fundo e o Consultor Imobiliário, como ressaltado acima.

O outorgado não poderá ser o Consultor Imobiliário, a Gestora do Fundo ou qualquer Parte Relacionada a eles.



CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ NÃO ENCONTRAR ATIVOS SEMELHANTES AOS ATIVOS-ALVO E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA PARA AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES”, CONSTANTES NA PÁGINA 24 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

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

Em caso de distribuição parcial das Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 deste Prospecto Preliminar, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

4. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Antes de tomar uma decisão de investimento no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e seu perfil de risco, avaliar cuidadosamente todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento, inclusive, mas não se limitando a, aquelas relativas à política de investimento do Fundo, 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 a Administradora e a Gestora 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, reputação, situação financeira ou resultados da Classe podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento da Administradora e da Gestora 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 artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.

Risco de crédito dos investimentos da carteira da Classe

Os bens integrantes do patrimônio do Fundo estão sujeitos ao inadimplemento dos devedores e coobrigados, diretos ou indiretos, dos Ativos que integram a carteira de ativos da Classe. Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos Ativos integrantes da carteira de ativos da Classe e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira de ativos da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante o Fundo. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. **A CLASSE ESTÁ SUJEITA A RISCO DE PERDA SUBSTANCIAL DE SEU PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM CASO DE EVENTOS QUE ACARRETEM O NÃO PAGAMENTO DOS ATIVOS INTEGRANTES DE SUA CARTEIRA, INCLUSIVE POR FORÇA DE INTERVENÇÃO, LIQUIDAÇÃO, REGIME DE ADMINISTRAÇÃO TEMPORÁRIA, FALÊNCIA, RECUPERAÇÃO JUDICIAL OU EXTRAJUDICIAL DOS EMISSORES RESPONSÁVEIS PELOS ATIVOS DA CLASSE.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Fatores macroeconômicos relevantes

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro, o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar as atividades do Fundo, o patrimônio da Classe, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. 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, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira da Classe e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados da Classe; ou (b) liquidação da Classe, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.



No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito à 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) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China; (iv) o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “Hamas” e o estado de Israel; 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.

Adicionalmente, os ativos financeiros da Classe 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 das Cotas de emissão do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia, de modo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim, existe o risco de que em caso de venda de ativos integrantes da carteira da Classe e distribuição aos Cotistas o valor a ser distribuído ao Cotista não corresponda ao valor que este aferiria em caso de venda de suas Cotas no mercado.

Não será devida pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo o Coordenador Líder, os demais Cotistas da Classe e a Administradora, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão: (a) o alongamento do período de amortização das Cotas e/ou de distribuição dos resultados da Classe; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à rentabilidade da Classe

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário pode ser considerado uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que significa que a rentabilidade a ser paga ao Cotista dependerá do resultado dos Ativos adquiridos pela Classe, além do resultado da administração dos Ativos que comporão a carteira da Classe. No presente caso, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado da Classe, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes dos direitos decorrentes de Ativos objeto de investimento pela Classe. Assim, eventual inadimplência verificada em relação aos Ativos, ou demora na execução de eventuais garantias constituídas nas operações imobiliárias relacionadas aos Ativos, poderá retardar o recebimento dos rendimentos advindos dos Ativos e conseqüentemente impactar a rentabilidade da Classe, podendo também ocorrer desvalorização do lastro atrelado aos Ativos ou insuficiência de garantias atreladas aos mesmos. Adicionalmente, vale ressaltar que, entre a data da integralização das Cotas objeto da presente Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros de Liquidez, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo adquirirá Ativos com retorno atrelado à exploração de imóveis e poderá, sem prejuízo da Política de Investimentos (conforme adiante definido), se tornar titular de imóveis ou direitos reais em razão da execução das garantias ou liquidação dos demais Ativos, conforme disposto no Regulamento. Tais ativos e eventualmente os valores mobiliários com retorno ou garantias a eles atrelados estão sujeitos aos riscos imobiliários, risco do incorporador/construtor, risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento, risco de aumento dos custos de construção, risco de desvalorização dos imóveis, riscos relacionados à regularidade de área construída, risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”), risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, risco de exposição associados à locação de imóveis, riscos ambientais, risco de vacância, risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos, risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário, risco relacionado à aquisição de imóveis, risco de exposição associados à locação e venda de imóveis, risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis, conforme descritos neste Prospecto Preliminar, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco imobiliário

Os empreendimentos investidos indiretamente pela Classe poderão sofrer eventual desvalorização, ocasionada por, não se limitando, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia; (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda; (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos se encontrem, como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial; (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso aos empreendimentos; (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros; (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; (vii) atraso e/ou não conclusão das obras dos empreendimentos imobiliários; (viii) aumento dos custos de construção; (ix) lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos ao imóvel investido; (x) flutuação no valor dos imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xi) risco relacionados aos contratos de locação dos imóveis dos fundos investidos pela Classe e de não pagamento; (xii) risco de não contratação de seguro para os imóveis integrantes da carteira dos fundos investidos pela Classe; (xiii) riscos relacionados à possibilidade de aquisição de ativos onerados; e (xiv) riscos relacionados às garantias dos ativos e o não aperfeiçoamento das mesmas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de vacância

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de crédito

Os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira da Classe podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal, como os respectivos juros de suas dívidas para com a Classe. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira da Classe estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os Ativos em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, a Classe poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos da Classe poderá impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores e dos devedores dos lastros que compõem os Ativos, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação da Classe em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos da Classe, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade da Classe sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pela Classe e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos alugueis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade da Classe de alienação dos Ativos que integram o seu patrimônio. Além disso, os bens imóveis detidos direta ou indiretamente pela Classe podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas: (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica. Nestes casos, a Classe poderá sofrer um efeito material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco relacionado à aquisição de imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil, sendo que estas hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos nos investimentos realizados pela Classe e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à liquidez

Os ativos componentes da carteira da Classe poderão ter baixa liquidez em comparação a outras modalidades de investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são, por força regulamentar, constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas Cotas. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Desse modo, o Investidor que adquirir as Cotas da Classe deverá estar consciente de que o investimento na Classe consiste em investimento de longo prazo. Além disso, o Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a assembleia geral poderá optar pela liquidação da Classe e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira da Classe aos Cotistas. Os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos no caso de liquidação da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora

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 à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pela Classe, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos à Classe e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços à Classe. 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 a Classe e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas neste Prospecto

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos ativos que poderão ser objeto de investimento pela Classe, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. O Fundo não conta com garantia da Administradora, do Coordenador Líder, da Gestora ou de qualquer mecanismo de seguro, ou do Fundo Garantidor de Crédito (“FGC”). Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

Os veículos investidos pela Classe poderão ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior



Risco de mercado das Cotas da Classe

Pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo, podendo, inclusive, acarretar perdas do capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos institucionais

O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. As atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados poderão ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam, por exemplo, as taxas de juros, controles cambiais e restrições a remessas para o exterior; flutuações cambiais; inflação; liquidez dos mercados financeiro e de capitais domésticos; política fiscal; instabilidade social e política; alterações regulatórias; e outros acontecimentos políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem. Em um cenário de aumento da taxa de juros, por exemplo, os preços dos imóveis podem ser negativamente impactados em função da correlação existente entre a taxa de juros básica da economia e a taxa de desconto utilizada na avaliação de imóveis. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. O ambiente político brasileiro tem influenciado historicamente, e continua influenciando, o desempenho da economia do país. A crise política afetou e poderá continuar afetando a confiança dos investidores e da população em geral e já resultou na desaceleração da economia e no aumento da volatilidade dos títulos emitidos por empresas brasileiras.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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 a Administradora, a Gestora 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de a Classe 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. Nesse caso, a Administradora deve suspender as subscrições de cotas e elaborar um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, em conjunto com a Gestora, bem como convocar assembleia geral de cotistas para deliberar acerca do plano de resolução do patrimônio líquido negativo. Caso o plano de resolução do patrimônio líquido negativo não seja aprovado em assembleia geral, os cotistas devem deliberar sobre I – cobrir o patrimônio líquido negativo, mediante aporte de recursos, próprios ou de terceiros, em montante e prazo condizentes com as obrigações da Classe, hipótese que afasta a proibição disposta no artigo 122, inciso I, alínea “b” da Resolução CVM 175; II – cindir, fundir ou incorporar a Classe a outro fundo que tenha apresentado proposta já analisada pelos prestadores de serviços essenciais; III – liquidar a Classe que estiver com patrimônio líquido negativo, desde que não remanesçam obrigações a serem honradas pelo seu patrimônio; ou IV – determinar que a Administradora entre com pedido de declaração judicial de insolvência da Classe. Nesse cenário, o cotista do Fundo será afetado negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de mercado dos Ativos da Classe

Os Ativos integrantes da carteira da Classe estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis à Classe e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos que compõem a sua carteira, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Informações contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca da Classe, bem como perspectivas de desempenho da Classe que envolvem riscos e incertezas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro da Classe seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para a Classe e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos do patrimônio da Classe. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pela Classe com receita e/ou a negociação dos ativos em que a Classe venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pela Classe. Assim, existe a possibilidade de a Classe ser obrigada a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

Não obstante, os valores mobiliários objeto de investimento da Classe apresentam seus próprios riscos, que podem não ter sido analisados em sua completude, podendo inclusive serem alcançados por obrigações do originador ou de terceiros, em decorrência de pedidos de recuperação judicial ou de falência, ou planos de recuperação extrajudicial, processos judiciais ou em outros procedimentos de natureza similar.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Cobrança dos Ativos e Possibilidade de Perda do Capital Investido

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira da Classe e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas da Classe são de responsabilidade da Classe. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso ocorra movimentação nos ativos da Classe com o intuito de gerar a liquidez necessária. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão observar negociação de ativos para gerar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pela Administradora antes da constatação da geração dos recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos regulatórios

A legislação aplicável à Classe, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pela Classe, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, exigir novas licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios relativos aos Ativos, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos à Classe. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco relacionado à aquisição de imóveis onerados

Nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), a Classe 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 a Classe, bem como a obtenção dos rendimentos relativos aos imóveis onerados, o que, por conseguinte, pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, 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 a Classe, 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 à Classe ou acarretar a ineficácia da aquisição pela Classe. Ademais, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a executar as garantias que recaem sobre os imóveis, a Classe perderá a propriedade do ativo, o que pode impactar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de não contratação de seguro

Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

A Classe poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira da Classe e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre a Classe.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade da Classe e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos, sejam em caráter transitório ou permanente, poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo.

Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 31, Anexo III, da Resolução CVM 175: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, para prestação dos serviços referidos no artigo 27, do Anexo III, da Resolução CVM 175, exceto o de primeira distribuição de cotas do fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no artigo 41, do Anexo III, da Resolução CVM 175.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos da Classe decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. Portanto, os resultados da Classe estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

Risco de ausência de proposta vinculante para o pipeline indicativo

Não obstante a determinação no Regulamento de que, nos termos da Política de Investimentos (conforme adiante definido), os recursos deverão ser aplicados primordialmente em Ativos, a Classe não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico” que alocará seus recursos em Ativos regularmente estruturados e registrados junto à CVM, quando aplicável, ou junto aos órgãos de registro competentes. Desta forma, é possível que a Classe se comprometa a adquirir um ou mais ativos além do mencionado no *pipeline* indicativo constante na página 9 deste Prospecto, utilizando os recursos provenientes desta Oferta. Porém, ainda que sejam assinadas propostas vinculantes, não é possível assegurar que as tratativas negociais com os vendedores dos ativos avancem, tendo em vista que a concretização dos negócios em questão dependerá da implementação de diversas condições estabelecidas, incluindo apontamentos identificados em *due diligence*, perda da exclusividade na aquisição de tais ativos, ou, ainda, por outros fatores exógenos e não factíveis de previsão neste momento. Nesse sentido, os Investidores devem considerar que os potenciais negócios ainda não podem ser considerados como ativos pré-determinados para aquisição com os recursos a serem captados na Oferta, de forma que a Classe poderá investir em ativos que não estejam ali indicados e, consequentemente, poderá afetar o resultado indicado no Estudo de Viabilidade. Nesse cenário, o Cotista estará sujeito à discricionariedade da Gestora na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos ou Ativos Financeiros de Liquidez pela Gestora, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Média

A importância da Gestora

A substituição da Gestora 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 pela Gestora, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Média



Risco do incorporador/construtor

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens integrantes da carteira da Classe podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a 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 uma diminuição nos resultados da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente da Administradora quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, inciso III, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004 (“Lei nº 11.033”), ficam isentos do IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal, nos termos do artigo 3º, parágrafo único, da mesma lei, **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 100 (cem) Cotistas, **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e **(iii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por Investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, **(ii)** o Cotista pessoa física titular de Cotas que, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo e/ou **(iii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 100 (cem) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas.

Ainda, o parágrafo único do artigo 10 da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei 8.668”) estabelece que o Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. A responsabilidade pela apuração dos lucros recai sob os prestadores de serviço essenciais do Fundo que, caso não observem o disposto no Regulamento, poderão causar prejuízos ao tratamento tributário do Fundo.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

Ainda, pode haver alterações futuras na legislação tributária sobre investimentos financeiros que fazem parte da política de investimentos da Classe, de forma que referidas alterações poderão eventualmente reduzir a rentabilidade do Fundo em relação a esses investimentos, na qualidade de investidor e, conseqüentemente, reduzir a rentabilidade dos Cotistas.

À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos da Classe, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos aos CRI, às LCI e às LH

O governo federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de IR sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRI, as LCI e LH, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução RFB 1.585. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI, das LCI e das LH para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do IR. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da precificação dos Ativos

Os Ativos objeto de investimento pela Classe podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuir baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor de face para os fins da contabilidade do Fundo é realizado via marcação a mercado. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira da Classe visando o cálculo do Patrimônio Líquido deste, pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do Patrimônio Líquido da Classe pela quantidade de Cotas emitidas até então. Dessa forma, as Cotas da Classe poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme em vigor (“Lei das Sociedades por Ações”) e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (“CPC”), diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados até então. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco da morosidade da justiça brasileira

O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, conseqüentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio





Risco do Estudo de Viabilidade

As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação ou qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião da Gestora e são baseadas em dados que não foram submetidos à verificação independente, bem como de informações e relatórios de mercado produzidos por empresas independentes. O Estudo de Viabilidade está sujeito a importantes premissas e exceções nele contidas. Adicionalmente, o Estudo de Viabilidade não contém uma conclusão, opinião ou recomendação relacionada ao investimento nas Cotas e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor.

O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

O Fundo, a Administradora, a Gestora 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 da Classe e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade (conforme adiante definido), 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 adiante definido), conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

Existe a possibilidade de que, ao final do prazo da Oferta, não sejam subscritas ou adquiridas a totalidade das Cotas ofertadas, fazendo com que o Fundo tenha um patrimônio inferior ao Montante Inicial da Oferta. O Investidor deve estar ciente de que, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo estará condicionada aos Ativos que a Classe conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar em decorrência da distribuição parcial das Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), a quantidade de Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas da Classe em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de regularidade dos imóveis

Os veículos investidos pela Classe poderão adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos aos veículos investidos pela Classe e, conseqüentemente, à Classe, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de área construída edificada sem a autorização prévia da prefeitura municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os imóveis vinculados a investimentos feitos pela Classe, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, podendo ainda, culminar na obrigação da Classe de demolir as áreas não regularizadas, o que poderá afetar adversamente as atividades e os resultados operacionais dos imóveis e, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade da Classe e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta (que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição de um ou mais ativos alvo da Oferta, que poderá ser conduzida por assessores jurídicos a serem contratados pelo Fundo) apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Preliminar, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto todos os riscos jurídicos relacionados aos ativos alvo Oferta. A não aquisição dos ativos alvo Oferta em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Adicionalmente, a auditoria legal de escopo restrito não contempla a análise de documentos relacionados aos ativos que já integram a carteira da Classe, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Carteira de Ativos da Classe” deste Prospecto Preliminar. Eventuais passivos relacionados aos ativos imobiliários em carteira podem impactar a rentabilidade da Classe e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Por fim, faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade da Classe também.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de execução das garantias atreladas aos CRI

O investimento em CRI inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à existência de bens imóveis na composição da carteira Fundo, nos casos previstos no Regulamento, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade da Classe ser afetada.

Em um eventual processo de execução das garantias dos CRI, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pela Classe, na qualidade de investidor dos CRI. Adicionalmente, a garantia constituída 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 na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de disponibilidade de caixa

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendações da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor do Capital Autorizado, ou, conforme o caso, poderá convocar os Cotistas para que em assembleia geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio



Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate de Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco relativo às novas emissões de Cotas

No caso de realização de novas emissões de Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do cotista. Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida. Na eventualidade de novas emissões de Cotas, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a cotas e/ou títulos investidos pela Classe, 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 nos quais a Classe investe, direta ou indiretamente, poderá impactar a capacidade de alienação, locação ou de renovação da locação de espaços de tais imóveis em condições favoráveis, o que poderá impactar negativamente os rendimentos e o valor dos investimentos da Classe que estejam vinculados a esses resultados, podendo gerar também uma redução na receita da Classe e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

Riscos relativos ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras

Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A medida provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, conforme em vigor, em seu artigo 76, estabelece que *“as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”*. Em seu parágrafo único, estabelece que: *“desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”*. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com a Classe, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Riscos jurídicos

A estrutura financeira, econômica e jurídica do Fundo apoia-se em um conjunto de obrigações e responsabilidades contratuais e na legislação em vigor e, em razão da pouca maturidade e da escassez de precedentes em operações similares e de jurisprudência no que tange a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros de Liquidez

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros de Liquidez e tais Ativos Financeiros de Liquidez, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Documentos de Aceitação cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme adiante definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de restrição na negociação

Alguns dos Ativos que compõem a carteira da Classe, incluindo títulos públicos, podem estar sujeitos a restrições de negociação pela bolsa de mercadorias e futuros ou por órgãos reguladores. Essas restrições podem estar relacionadas ao volume de operações, na participação nas operações e nas flutuações máximas de preço, dentre outros. Em situações em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimentos (conforme adiante definido), de modo que a Classe poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos para aquisição pela Classe poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos operacionais

(a) Decorrentes de Falhas Operacionais e de Troca de Informações: os Ativos objeto de investimento pela Classe serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados da Classe dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço da Classe. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

(b) Decorrentes de Falhas Procedimentais e Interrupção dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os Ativos objeto de investimento pela Classe e o funcionamento da Classe dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento da Classe.



(c) Decorrentes de Substituição de Prestadores de Serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços da Classe, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre a Classe e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos da Classe com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade da Classe.

(d) Decorrentes de Aumento de Custos dos Contratos de Prestadores de Serviço: Os contratos celebrados entre a Classe e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos aa Classe afetando sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista. 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, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de concentração da carteira da Classe

O objetivo da Classe é o de investir preponderantemente em valores mobiliários. Dessa forma, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação na Classe terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de a Classe sofrer perda patrimonial. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de formalização das garantias atreladas aos Ativos

As eventuais garantias outorgadas no âmbito das operações dos Ativos deverão atender aos critérios legais e regulamentares estabelecidos para sua regular emissão e formalização. Falhas na elaboração e formalização das respectivas garantias, de acordo com a legislação aplicável, e no seu registro cartório competente podem afetar os eventos relacionados à eventual execução das respectivas garantias e, conseqüentemente, afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento na Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento da Classe e/ou dos Cotistas minoritários. Caso a Classe esteja muito pulverizada, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras conseqüências, a liquidação antecipada da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Fundo não possui um ativo específico ou Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo “genérico”, de política de investimento ampla. A Gestora poderá não encontrar ativos atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos pela Classe, este poderá adquirir um número restrito de Ativos, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pela Classe estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos (conforme adiante definido), o que pode resultar em



investimentos menores ou mesmo a não realização destes investimentos. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pela Classe, considerando os custos da Classe, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão e consultoria imobiliária para outros fundos de investimento ou disposição ou alocação de ativos para outras partes

A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, bem como o Consultor Imobiliário, prestam ou poderão prestar serviços de gestão e consultoria para outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor ou consultor imobiliário do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora ou o Consultor Imobiliário, conforme o caso, acabe por decidir alocar ou vender determinados empreendimentos ou oportunidades a 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. O Consultor Imobiliário e a Gestora não concederam ao Fundo qualquer direito de preferência, exclusividade ou prioridade na aquisição de ativos sob gestão do Consultor Especializado e da Gestora, ou por suas afiliadas, de modo que não é possível garantir que tais ativos serão ofertados ao Fundo ou adquiridos por este no futuro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora

Durante a vigência do Fundo, a Gestora poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou a Administradora poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do Banco Central do Brasil, 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 à Classe e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de governança

Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(i)** o prestador de serviço, essencial ou não, da Classe; **(ii)** os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; **(iii)** as partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; **(iv)** o Cotista que tenha interesse conflitante com a Classe ou à sua classe de Cotas; e **(v)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(i)”, “(ii)”, “(iii)” e “(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 a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de flutuações no valor dos Ativos

O Fundo adquirirá Ativos Imobiliários, de acordo com a Política de Investimentos prevista no Regulamento. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira da Classe ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRI ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCI e LH pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos da Classe decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pela Classe.



Adicionalmente, como os recursos da Classe destinam-se em parte à aplicação em CRI, um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração com relação à rentabilidade da Classe é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, da região onde estão localizados os imóveis que gerarão os recebíveis dos CRI componentes de sua carteira. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor dos imóveis e, por consequência, sobre as Cotas.

Não obstante a diligência da Administradora em colocar em prática a Política de Investimentos (conforme adiante definido) delineada, os investimentos nos Ativos e nos outros Ativos integrantes da carteira da Classe, por sua própria natureza, estão sujeitos, conforme o caso, a flutuações de mercado e/ou riscos de crédito e/ou operacionais das contrapartes, incluindo a eventual incapacidade de os respectivos devedores honrarem suas obrigações, podendo, assim, gerar perdas para a Classe até o montante das operações contratadas e não liquidadas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI

Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos da Classe nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelo(s) devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra o(s) devedor(es), correspondentes aos saldos do(s) contrato(s) imobiliário(s), que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo da Classe e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI. A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Participação de pessoas vinculadas na Oferta

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme adiante definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário; e (b) prejudicar a rentabilidade da Classe. Nesse último caso favor ver o “Risco Relativo à Concentração e Pulverização” descrito acima. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever Cotas terá suas Cotas bloqueadas para negociação pela Administradora e pelo Coordenador Líder, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme adiante definido).



Também não será atribuído aos Investidores recibo para as Cotas com direito ao recebimento de quaisquer rendimentos sobre o valor eventualmente pago a título de preço de integralização. Em caso de cancelamento da Oferta ou de não atendimento das ordens por qualquer motivo, inclusive em caso de não atendimento do Montante Mínimo da Oferta ou não atendimento da condição eventualmente estipulada em caso de Distribuição Parcial (conforme adiante definido), será restituído o valor eventualmente pago com base no Preço de Emissão, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação (conforme adiante definido) os Investidores não integralizem as Cotas conforme seus respectivos Documentos de Aceitação, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos do uso de derivativos

A contratação de instrumentos derivativos pela Classe, mesmo que exclusivamente com a finalidade de proteger a carteira da Classe, poderá aumentar a volatilidade da Classe, limitar as possibilidades de retorno nas suas operações, não produzir os resultados desejados bem como poderá provocar significativas perdas do patrimônio da Classe e dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de liquidação antecipada da Classe

No caso de aprovação em assembleia geral de Cotistas pela liquidação antecipada da Classe, os Cotistas poderão receber Ativos e/ou Ativos Financeiros de Liquidez 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. 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, podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, que podem vir a prejudicar os resultados das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de não cumprimento de Condições Precedentes

O Contrato de Distribuição prevê diversas Condições Precedentes que devem ser satisfeitas até a data da obtenção do registro da Oferta na CVM ou até a data da liquidação da Oferta, conforme o caso, sendo certo que as condições verificadas anteriormente à obtenção do registro da Oferta deverão ser mantidas até a data de liquidação. A não implementação de qualquer uma das Condições Precedentes, sem renúncia por parte do Coordenador Líder e tal fato deverá ser tratado (a) caso a Oferta já tenha sido divulgada publicamente por meio do Aviso ao Mercado e o registro da Oferta ainda não tenha sido obtido, como modificação da Oferta, podendo, observado o disposto no Contrato de Distribuição, implicar rescisão do Contrato de Distribuição; ou (b) caso o registro da Oferta já tenha sido obtido, como evento de rescisão do Contrato de Distribuição, provocando, portanto, o cancelamento do registro da Oferta, nos termos do artigo 70, parágrafo 4º, da Resolução CVM 160. Em caso de rescisão do Contrato de Distribuição, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta, causando, portanto, perdas financeiras ao Fundo, bem como aos investidores. Em caso de cancelamento da Oferta, todos as intenções de investimentos serão automaticamente canceladas e o Fundo e o Coordenador Líder não serão responsáveis por eventuais perdas e danos incorridos pelos potenciais investidores. A possibilidade de cancelamento da Oferta deve ser levada em consideração no momento de decisão de investimento dos Investidores. Não há garantias de que, em caso de cancelamento da Oferta, estarão disponíveis para investimento ativos com prazos, risco e retorno semelhante aos valores mobiliários objeto da presente Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Propriedade da Cota em contraposição à propriedade dos títulos e valores mobiliários

Não obstante a Classe deter uma carteira composta por títulos e valores mobiliários, as Cotas da Classe não dão quaisquer direitos aos seus titulares com relação aos Ativos da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos ativos

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira da Classe em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos (conforme adiante definido). Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio da Classe e a rentabilidade das Cotas, não sendo devida pela Classe, pela Administradora, pela Gestora ou pelo Escriturador, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, nos termos do Regulamento e do Código Civil, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, após a alienação dos Ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos serão entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles. Nos termos do descrito no Regulamento, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão ser afetados por sua baixa liquidez no mercado, podendo seu valor aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação, podendo acarretar, assim, eventuais prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI

Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente a Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias. Caso a reserva de contingência não seja suficiente para arcar com tais despesas, a Classe poderá realizar nova emissão de Cotas com vistas a arcar com as mesmas. O Fundo estará sujeito, ainda, a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de valores ou execução de garantias relacionadas aos Ativos, caso, dentre outras hipóteses, os recursos mantidos nos patrimônios separados de operações de securitização submetidas a regime fiduciário não sejam suficientes para fazer frente a tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de desenquadramento passivo involuntário

Sem prejuízo do quanto estabelecido no Regulamento, na ocorrência de algum evento que ensejar o desenquadramento passivo involuntário, a CVM poderá determinar à Administradora, 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 da Classe, ou de ambas; (ii) incorporação a outro fundo de investimento; ou (iii) liquidação da Classe. A ocorrência das hipóteses previstas nos itens “(i)” e “(ii)” acima poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade da Classe. Por sua vez, na ocorrência do evento previsto no item “(iii)” acima, não há como garantir que o preço de venda dos Ativos da Classe será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de sinistro

No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pela Classe, direta ou indiretamente, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora não serem suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada assembleia geral de cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis direta ou indiretamente integrantes da carteira da Classe, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades da Classe, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada ao(s) imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pela Classe que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de desastres naturais

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos imóveis que representam lastro ou garantia dos títulos investidos pela Classe ou que extraordinariamente integrem a carteira da Classe, nos casos previstos no Regulamento, afetando negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, a Classe poderá, direta ou indiretamente, sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional da Classe.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos ambientais

Os imóveis (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira da Classe podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação



de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que podem compor, excepcionalmente, o portfólio da Classe, conforme previsto no Regulamento; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações eventualmente podem ser aplicadas sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente os valores mobiliários detidos pelo Fundo e, conseqüentemente, o patrimônio da Classe, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa, que varia de R\$ 500,00 (quinhentos reais) a R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais).

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os alugueis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Riscos de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo

Durante a vigência da Classe, existe o risco de a Classe vir a ter patrimônio líquido negativo, o que acarretará na necessidade de deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital na Classe, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital na Classe. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte a Classe passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relacionado ao critério de rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais seja superior ao percentual destinado à Oferta Não Institucional, será realizado rateio das Cotas, por ordem de chegada dos Documentos de Aceitação considerando o momento de apresentação do Documento de Aceitação, conforme o caso, pelo respectivo Investidor Não Institucional ao Coordenador Líder

O processo de alocação dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais por ordem de chegada poderá acarretar: (1) alocação parcial do Documento de Aceitação pelo Investidor Não Institucional, hipótese em que o Documentos de Aceitação do Investidor Não Institucional poderá ser atendido em montante inferior ao Investimento Mínimo por Investidor e, portanto, o último Investidor Não Institucional poderá ter o seu Documento de Aceitação atendido parcialmente; ou (2) nenhuma alocação, conforme a ordem em que o Documento de Aceitação for recebido e processado.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei nº 8.245/91, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a ação renovatória, sendo que para a proposição desta ação é necessário que (i) o contrato seja escrito e com prazo determinado de vigência igual ou superior a cinco anos (ou os contratos de locação anteriores tenham sido de vigência ininterrupta e, em conjunto, resultem em um prazo igual ou superior a cinco anos); (ii) o locatário esteja explorando seu comércio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos; (iii) o aluguel seja proposto de acordo com o valor de mercado; e (iv) a ação seja proposta com antecedência de um ano, no máximo, até seis meses, no mínimo, do término do prazo do contrato de locação em vigor.

Nesse sentido, as ações renovatórias apresentam dois riscos principais que, caso materializados, podem afetar adversamente a condução de negócios no mercado imobiliário: (i) caso o proprietário decida desocupar o espaço ocupado por determinado locatário visando renová-lo, o locatário pode, por meio da propositura de ação renovatória, conseguir permanecer no imóvel; e (ii) na ação renovatória, as partes podem pedir a revisão do valor do contrato de locação, ficando a critério do Poder Judiciário a definição do valor final do contrato. Dessa forma, os títulos que têm seus rendimentos vinculados a locação podem ser impactados pela interpretação e decisão do Poder Judiciário, sujeitando-se eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco relativo à ausência de garantia

As aplicações realizadas na Classe não contam com garantia da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, do Escriturador ou do FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Inexistência de rendimento pré-determinado

O Fundo não tem histórico de operações nem registro de rendimentos determinados. É incerto se a Classe gerará algum rendimento dos seus investimentos, sendo certo que tal rendimento não é garantido aos cotistas pelo Administrador, pelo Gestor, pelo FGC – ou por qualquer mecanismo de seguro.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se esse cenário prejudicar o fluxo de amortização dos CRI ou demais papéis detidos pela Classe, os ativos objeto da carteira da Classe podem não gerar a receita esperada pela Administradora e a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

Adicionalmente, o valor de mercado dos ativos objeto da carteira da Classe está sujeito a variações em função das condições econômicas ou de mercado, de modo que uma alteração nessas condições pode causar uma diminuição significativa nos seus valores. Uma queda significativa no valor de mercado dos ativos imobiliários objeto da carteira da Classe poderá impactar de forma negativa a situação financeira da Classe, bem como a remuneração das Cotas.

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pela Classe, 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 da Classe que estejam vinculados a esses resultados, impactando também a rentabilidade e o valor das suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



A CLASSE TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITA A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS DE LIQUIDEZ INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NA CLASSE.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5.1 Cronograma das etapas da oferta, destacando no mínimo:

- as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e
- os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação; (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso; (iii) distribuição junto ao público investidor em geral; (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia; (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso; e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

O cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta é o seguinte:

| Ordem dos Eventos | Evento | Data Prevista ^{(1) (2)} |
|-------------------|--|----------------------------------|
| 1 | Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM | 12/06/2024 |
| 2 | Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar | 25/07/2024 |
| 3 | Início das apresentações a potenciais Investidores | 26/07/2024 |
| 4 | Início do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 01/08/2024 |
| 5 | Obtenção do Registro da Oferta na CVM | 15/08/2024 |
| 6 | Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo | 16/08/2024 |
| 7 | Encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento | 29/08/2024 |
| 8 | Data de realização do Procedimento de Alocação | 30/08/2024 |
| 9 | Data da Divulgação aos Investidores sobre o Procedimento de Alocação | 02/09/2024 |
| 10 | Data da Liquidação da Oferta | 04/09/2024 |
| 11 | Data máxima para divulgação do Anúncio de Encerramento | 12/02/2025 |

⁽¹⁾ Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nas páginas da rede mundial de computadores do Coordenador Líder, da Administradora, da Gestora e da CVM, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto e da Lâmina.

⁽²⁾ As datas indicadas acima são estimativas e a principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 51 DESTES PROSPECTO.

Quaisquer informações referentes à Oferta, incluindo este Prospecto, os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma acima, as informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas páginas da rede mundial de computadores da:

Administradora: www.oliveiratrust.com.br (neste *website* acessar “Acesse a plataforma OT”, depois clicar em “Sou Investidor”, depois em “Fundos em Captação” e procurar pelo “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana” e, então, clicar na opção desejada);

Coordenador Líder: www.xpi.com.br (neste *website* clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Oferta Pública”, em seguida clicar em “Oferta Pública de Distribuição da Primeira Emissão de Cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada);

Gestora: <https://www.tgcorerenda.com.br/> (neste *website* clicar em “Documentos”, clicar no ícone “TG Renda Urbana”, e então, clicar na opção desejada);



CVM: 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 em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada”, e, então, clicar na opção desejada);

Fundos.NET: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada);

B3: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Home”, depois clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar em “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Rendas Variáveis”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada” e, então, clicar na opção desejada); e

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

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

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará o Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações da Classe em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome da Classe, nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero (“Crítérios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis (conforme definido abaixo) contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

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

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Considerando que esta é a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não houve negociação das Cotas em mercado secundário.

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

Tendo em vista que a presente Oferta é relativa à 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, não haverá abertura de período de subscrição de direito de preferência. Conforme disposto no Regulamento, no caso de novas emissões de Cotas realizadas pela Classe, aos Cotistas que tiverem Cotas devidamente subscritas e integralizadas em data a ser definida nos documentos da referida oferta, será assegurado o direito de preferência, na proporção de suas respectivas participações, observados os prazos e procedimentos operacionais aplicáveis, e observado o previsto no Regulamento.

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

Considerando que a presente Emissão se caracteriza como a 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe do Fundo, não haverá diluição econômica dos Cotistas do Fundo.

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

Considerando que se trata da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, o Preço de Emissão foi definido a partir de parâmetro de mercado adotado para as primeiras emissões de cotas de fundo de investimento imobiliário, considerando um valor por Cota que, no entendimento do Coordenador Líder, da Administradora e da Gestora, pudesse despertar maior interesse do público investidor no Fundo, bem como gerar maior dispersão das Cotas no mercado. O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação para negociação, a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento, divulgação de rendimentos *pro rata*, se houver, e de obtida a autorização da B3, momento em que as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

O investimento em cotas de 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, a despeito da possibilidade de esses terem suas cotas negociadas em bolsa. 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.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 39 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

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

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS.

NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM COTAS UM RETORNO DE INVESTIMENTO.

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

Alteração das Circunstâncias, Modificação, Revogação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta

Nos termos do artigo 67 e seguintes da Resolução CVM 160, havendo, a juízo da CVM, alteração substancial, posterior e imprevisível nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro da Oferta, ou que o fundamentem, a CVM poderá: (i) deferir requerimento de modificação da Oferta; (ii) reconhecer a ocorrência de modificação da Oferta e tomar as providências cabíveis; ou (iii) caso a situação acarrete aumento relevante dos riscos inerentes à própria Oferta, deferir requerimento de revogação da Oferta.

Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 67 da Resolução CVM 160, a modificação da Oferta realizada após a concessão do registro da Oferta, exceto se exclusivamente relacionada ao cronograma, deverá ser submetida à aprovação prévia da CVM.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 67 da Resolução CVM 160, eventual requerimento de modificação ou revogação da Oferta deve ser analisado pela CVM em 10 (dez) Dias Úteis contados da data do protocolo do pleito na CVM, acompanhado de todos os documentos e informações necessários à sua análise, sendo que, após esse período, o requerimento pode ser deferido, indeferido ou podem ser comunicadas exigências a serem atendidas.

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

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

Nos termos do parágrafo sétimo do artigo 67 da Resolução CVM 160, tendo sido deferida a modificação da Oferta, a CVM poderá, por sua própria iniciativa ou a requerimento do ofertante, prorrogar o prazo da Oferta por até 90 (noventa) dias.

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

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta, nos termos da Resolução CVM 160.

A Resilição Voluntária, conforme definida no Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado, nos termos da Resolução CVM 160. Nos termos do parágrafo primeiro do artigo 71 da Resolução CVM 160/22, em caso de (i) suspensão da Oferta, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas; ou (ii) cancelamento da Oferta, todos os investidores que tenham aceitado a Oferta e já tenham efetuado a integralização das Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.



8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que respeitado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.

Atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e as Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu Documento de Aceitação (conforme abaixo definido), que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou por Investidores Institucionais até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta. No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber: (1) a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas efetivamente distribuídas e o número de Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Cotas objeto do Documento de Aceitação (“Crítérios de Aceitação da Oferta”).

Caso o Investidor indique o item “(2)” acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para retratação dos Documentos de Aceitação dos Investidores.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Caso sejam subscritas e integralizadas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução do Documento de Aceitação das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTO.

Condições Suspensivas

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

O cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento cumulativo das Condições Suspensivas, previstas na Cláusula 5.1 do Contrato de Distribuição e na seção 11.1 deste Prospecto.

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2 deste Prospecto.



Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar um ou mais Documentos de Aceitação, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Cotas que pretendem subscrever (observado o Investimento Mínimo por Investidor), e a única Instituição Participante da Oferta, os quais serão considerados de forma cumulativa (“Oferta Não Institucional”). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Documento(s) de Aceitação, ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação.

Observado o disposto acima, no mínimo 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, podendo, inclusive, aumentar até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irreatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Documento de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação, o Coordenador Líder alocará as Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, em observância ao Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado no(s) Documento(s) de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo, limitado ao valor do(s) Documento(s) de Aceitação, e ressalvada a possibilidade de rateio, observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (vi) cada Investidor Não Institucional deverá efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, com base no Preço de Emissão, à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação até às 11:00 (onze) horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participantes da Oferta; e
- (vii) até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Documento(s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do(s) Documento(s) de Aceitação e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.





Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do volume final da Oferta, não haverá rateio, de forma que todos os Documentos de Aceitação, desde que não cancelados, serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais, nos termos da Oferta Institucional.

Entretanto, caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, seja superior à quantidade de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, nos termos do Contrato de Distribuição), será realizado rateio por meio da divisão igualitária e sucessiva das Cotas entre todos os Investidores Não Institucionais que tiverem realizado Documentos de Aceitação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Documento de Aceitação e à quantidade total de Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Cotas (“Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”).

A quantidade de Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro. Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Documento de Aceitação poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional e/ou ao Investimento Mínimo por Investidor, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Cotas desejada, conforme indicada no Documento de Aceitação. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Documentos de Aceitação.

A divisão igualitária e sucessiva das Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado o Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Documento de Aceitação integralmente atendido, atendido o menor número de Cotas entre (i) a quantidade de Cotas objeto do Documento de Aceitação de tal Investidor, excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Cotas objeto da Oferta (excluídas as Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Documentos de Aceitação integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Cotas. Eventuais sobras de Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

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

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

Oferta Institucional

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

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar seus Documentos de Aceitação, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado, no entanto, o Investimento Mínimo por Investidor. Os Documentos de Aceitação serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto, devendo observar, dentre outras previstas no Documento de Aceitação, os procedimentos e normas de liquidação da B3;



- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no Documento de Aceitação, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que, no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar seu Documento de Aceitação;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Cotas que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até as 16:00 (dezesesseis) horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Documentos de Aceitação, serão automaticamente desconsiderados.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso os Documentos de Aceitação, apresentados pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com os Ofertantes, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever as Cotas no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à disponibilização do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção da autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas do Fundo, os detentores de tais recibos de Cotas farão jus a direitos iguais às Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, independentemente da sua conversão em Cota do Fundo.

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”) e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Documento de Aceitação formalizado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

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

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NOS DOCUMENTOS DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 15 A 39 DESTA



PROSPECTO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados conforme Ato de Aprovação da Oferta, constante no Anexo I a este Prospecto.

O Fundo será registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto “Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros”, da Associação Brasileira de Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”).

A Oferta deverá ser objeto de registro na ANBIMA, nos termos dos artigos 15 das regras e procedimentos do “Código de Ofertas Públicas”, da ANBIMA, bem como nas “Regras e Procedimentos de Ofertas Públicas”, conforme em vigor (“Código de Ofertas da ANBIMA” e, em conjunto com o Código de Administração e Gestão de Recursos de Terceiros da ANBIMA, “Códigos ANBIMA”), em até 7 (sete) dias contados da data de divulgação anúncio de encerramento da Oferta, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160 (“Anúncio de Encerramento”).

8.4 Regime de distribuição

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelo Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Cotas, inclusive eventuais cotas oriundas do Lote Adicional que venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Resolução CVM 175 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com a Gestora, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para a Gestora e o Fundo.

os Participantes Especiais deverão aderir expressamente (i) à carta convite a ser disponibilizada no website da B3 e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (“Carta Convite”); ou (ii) ao termo de adesão ao Contrato de Distribuição (“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”).

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

Nos termos do artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens (b) e (c) deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro.

A subscrição das Cotas objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, na data de liquidação da Oferta (“Data de Liquidação”).

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição: (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes do Prospecto e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; (iii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM 160 e diligenciar para verificar se os Investidores



acessados podem adquirir as Cotas ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (iv) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nos Meios de Divulgação.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização do Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”), nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*), conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários e/ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação; sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (v) observado o disposto no item “(vi)” abaixo, (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante do Prospecto (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, o Coordenador Líder receberá os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, observado, em qualquer caso, o Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) as Instituições Participantes da Oferta, conforme aplicável, deverão receber os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive, ainda que o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder no Procedimento de Alocação;
- (vii) o Investidor Não Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, conforme disposto no item “(x)” abaixo;
- (viii) o Investidor Institucional, incluindo aquele considerado Pessoa Vinculada, que esteja interessado em investir em Cotas deverá formalizar o Documento de Aceitação, junto ao Coordenador Líder, durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, ou enviar o Documento de Aceitação para o Coordenador Líder, até a data do Procedimento de Alocação, inclusive;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Cotas deverão enviar o Documento de Aceitação a uma única Instituição Participante da Oferta, podendo indicar, em ambos os casos, a quantidade de Cotas que desejam adquirir, observado o Investimento Mínimo por Investidor, e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Documento de Aceitação, deverá: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração pelo Investidor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina; e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo Investidor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;



- (x) cada Instituição Participante da Oferta disponibilizará o modelo aplicável de documento de aceitação da Oferta a ser formalizado pelo Investidor interessado, observado o disposto no item “(ix)” acima, e que poderá ser assinado por qualquer meio admitido por lei, inclusive eletronicamente, nos termos do artigo 9º da Resolução CVM 160 (“Documento de Aceitação”). As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Documentos de Aceitação, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** os Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Documentos de Aceitação alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação;
- (xiii) posteriormente ao registro da Oferta pela CVM, à divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo e ao encerramento do Período de Coleta de Intenções de Investimento, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Prospecto e no Contrato de Distribuição;
- (xiv) a colocação das Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

Não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Cotas no âmbito da Oferta.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo, do Anúncio de Início e da Lâmina nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), observado o Investimento Mínimo por Investidor, para: **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior ou menor, nos termos previstos no Prospecto) e, assim, definir a quantidade de Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar e observar o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertadas no âmbito da Oferta (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), os Documentos de Aceitação das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas no parágrafo 1º do referido artigo.

Liquidação

A liquidação financeira das Cotas se dará na Data de Liquidação, conforme prevista no cronograma indicativo da Oferta constante deste Prospecto, desde que cumpridas as Condições Suspensivas (conforme abaixo definido), conforme aplicáveis, observados os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o volume financeiro recebido em seu ambiente de liquidação. O Coordenador Líder fará a liquidação exclusivamente conforme o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto.

A liquidação será realizada via B3 ou Escriturador, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação, pelo Preço de Emissão.

Caso após a possibilidade de integralização das Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores.

8.6 Admissão à negociação em mercado organizado

As Cotas serão admitidas para (i) distribuição e liquidação, no mercado primário por meio do DDA; e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados pela B3.

Durante a colocação das Cotas, o Investidor que subscrever a Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto aqueles nos termos previstos no artigo 27 da Resolução CVM 175 e do Regulamento, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

8.7 Formador de mercado

Nos termos do Código de Ofertas da ANBIMA, o Coordenador Líder recomendou aos Ofertantes a contratação de instituição para desenvolver a atividade de formador de mercado. Na data de celebração deste Prospecto, o Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro.

Em caso de contratação de partes relacionadas aos Ofertantes para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM 175.

8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável

Não será: (i) constituído fundo de sustentação de liquidez; ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Cotas no âmbito da Oferta.

8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

O investimento mínimo por investidor é de 500 (quinhentas) Cotas, totalizando a importância de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) por Investidor (“Investimento Mínimo por Investidor”), salvo se (i) o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, ocasião em que as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, o que poderá reduzir o Investimento Mínimo por Investidor; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Cotas, o Investidor tiver condicionado sua adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas da Classe, observado o limite máximo de aplicação por Investidor Não Institucional, conforme previsto neste Prospecto, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressaltado que (i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas da Classe, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade em percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural; e (iii) a propriedade em percentual igual ou superior a 30% (trinta por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, em conjunto com pessoas a ele ligadas, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.



9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos do Fundo, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Resolução CVM 175 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo III deste Prospecto (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora e o Consultor Imobiliário não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Resolução CVM 175 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

A RENTABILIDADE ESPERADA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA. POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

Considerando que a própria Administradora prestará os serviços de escrituração para o Fundo, aplicam-se ao seu relacionamento com a Gestora e Coordenador Líder as mesmas informações reportadas acima.

Relacionamento entre a Administradora e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, a Administradora e o Consultor Imobiliário não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

A Administradora e o Consultor Imobiliário não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e a Gestora

O Headline Venture Capital 3 Master Fundo de Investimento em Participações Multiestratégia (“FIP Headline”), fundo de investimento em participações gerido pela XP Vista Asset Management Ltda. e administrado pela XP Investimentos, detém, na presente data, 26.751.987 ações Preferenciais Série B emitidas pela Trinusco Ltd. (“Trinus”). Tais ações foram adquiridas em 12 de dezembro de 2023 pelo montante total de aproximadamente R\$ 25 milhões. As ações adquiridas pelo FIP Headline representam participação inferior a 5% (cinco por cento) do capital social da Trinus que, por sua vez, é a atual controladora da Gestora. O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 24 deste Prospecto.

Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Custodiante

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





Relacionamento entre o Coordenador Líder e o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta, o Consultor Imobiliário não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 24 deste Prospecto.

Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento entre a Gestora e o Consultor Imobiliário

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

Não obstante, o Consultor Imobiliário poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Consultor Imobiliário ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

Relacionamento entre a Administradora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 5 do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no artigo 7º, §1º do Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos da regulamentação vigente aplicável.

Potenciais Conflitos de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de cotistas e o Fundo e a Gestora, dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral, nos termos da regulamentação vigente aplicável. Para mais informações sobre potenciais conflitos de interesse, veja a seção “Fatores de Risco” em especial o Fator de Risco “Risco de potencial conflito de interesses” na página 24 deste Prospecto.

tgcore
RENDA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por sua Administradora, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 89 deste Prospecto.

Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão observado o previsto nos artigos 58, 80 e seguintes da Resolução CVM 160, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento das seguintes condições suspensivas (“Condições Suspensivas”) (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil), a exclusivo critério do Coordenador Líder, anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM e mantidas até a Data de Liquidação (exclusive), sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados no âmbito da Oferta (inclusive em decorrência da *due diligence* a ser realizada):

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



- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude, atualidade e precisão das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pela Gestora, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e a Gestora serão responsáveis pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pela Gestora com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pela Gestora, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) conclusão, de forma satisfatória ao Coordenador Líder, da *due diligence* jurídica realizada por assessor legal contratado pela Gestora nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;
- (xiv) recebimento pelo Coordenador Líder, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis da Data de Liquidação da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, e elaborada de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza;
- (xv) obtenção pela Gestora, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (a) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (b) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (c) órgão dirigente competente da Gestora;
- (xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos, que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvii) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xviii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária da Gestora e da Administradora e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada da Gestora e da Administradora (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum da Gestora e/ou da Administradora, conforme o caso (sendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e do Grupo Econômico da Administradora, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto da Gestora e/ou da Administradora;
- (xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão à Gestora e/ou à Administradora e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xx) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Cotas, todas as declarações feitas pela Gestora e/ou pela Administradora e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (b) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora; (c) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta;

(d) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora, de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano ou medidas preparatórias ou antecipatórias para quaisquer procedimentos da espécie ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; (e) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente ou qualquer processo preparatório, antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição; ou (f) pedido de suspensão de execução de dívidas para fins de preparação para pedido de recuperação judicial, nos termos dos artigos 20-A e 20-B da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005;

- (xxii) não ocorrência, com relação à Administradora ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência da Administradora; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxiii) cumprimento pela Gestora e pela Administradora de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento aos Códigos ANBIMA;
- (xxiv) cumprimento, pela Gestora, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxv) recolhimento, pela Gestora e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxvi) inexistência de violação de quaisquer normas que tratem de atos lesivos, nos termos da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor (“Lei nº 12.846/13”) ou normas sobre crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, o mercado de capitais ou a administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, atos ilícitos que possam ensejar responsabilidade administrativa, civil ou criminal nos termos da Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme em vigor (“Lei nº 12.529/11”), bem como violação a qualquer dispositivo das leis ou regulamentos aplicáveis, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, incluindo sem limitação, as regras dispostas na Lei nº 6.385/76, Lei nº 7.492, de 16 de junho de 1986, conforme em vigor, Lei nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990, conforme em vigor, Lei nº 8.429, de 2 de junho de 1992, conforme em vigor, Lei nº 14.133, de 01 de abril de 2021, conforme em vigor (ou outras normas de licitações e contratos da administração pública), Lei nº 9.613, de 3 de março de 1998, conforme em vigor, Lei nº 12.529/11, Lei nº 12.846/13, o Decreto nº 11.129, de 11 de julho de 2022, conforme em vigor (“Decreto nº 11.129/22”), o Decreto-Lei nº 2.848/40, Decreto nº 5.687, de 31 de janeiro de 2006, conforme em vigor, que promulgou a Convenção das Nações Unidas contra a Corrupção, adotada pela Assembleia Geral das Nações Unidas em 31 de outubro de 2003, *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977*, e o *UK Bribery Act*, conforme aplicável (em conjunto “Leis Anticorrupção”) pela Gestora, pela Administradora, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pela Gestora, pela Administradora ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxviii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores. Para fins de elucidação, a previsão em questão não abarca o início da vigência da Resolução CVM 175;
- (xxix) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pela Gestora e/ou pela Administradora, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;



- (xxx) rigoroso cumprimento pela Gestora, pela Administradora e qualquer sociedade do Grupo Econômico da Gestora e/ou do Grupo Econômico da Administradora, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. A Gestora e a Administradora obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;
- (xxxii) autorização, pela Gestora e pela Administradora, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca da Gestora e da Administradora nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxiii) acordo entre a Gestora e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Cotas;
- (xxxiiii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis dos Códigos ANBIMA; e
- (xxxv) o Fundo ou a Gestora, conforme o caso, arcar com todo o custo da Oferta.

Comissionamento

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus às seguintes comissões (“Comissionamento”):

- (i) Comissão de coordenação e estruturação: equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, inclusive as eventuais Cotas oriundas do Lote Adicional, com base no Preço de Emissão; e
- (ii) Comissão de distribuição: equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, inclusive as eventuais Cotas oriundas do Lote Adicional, com base no Preço de Emissão.

O Comissionamento será pago pelo Fundo ao Coordenador Líder, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para o Imposto sobre a Renda (“IR”) e Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido (“CSLL”), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados pelo Fundo ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos ao Comissionamento serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social – PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto IR e CSLL), de forma que o Coordenador Líder receba o Comissionamento como se tais tributos não fossem incidentes (gross up), que, na presente data, corresponde a até 9,65% (nove inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento).

O pagamento do Comissionamento acima descrito ao Coordenador Líder deverá ser feito à vista, em moeda corrente nacional.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto na acima, o Coordenador Líder emitirá recibo ao Fundo.

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos demais documentos da Oferta.

O Comissionamento não inclui os honorários devidos aos Assessores Legais e aos demais prestadores de serviços, os quais deverão ser diretamente contratados e remunerados pelo Fundo, independentemente da liquidação da Oferta. O Coordenador Líder não é, em nenhuma hipótese, responsável pela qualidade e pelo resultado do trabalho de qualquer dos prestadores de serviços contratados no âmbito da Emissão e da Oferta, que são empresas ou profissionais independentes já contratados e/ou a serem contratados e remunerados diretamente pelo Fundo.

As disposições contidas neste item deverão permanecer em vigor, sendo existentes, válidas e eficazes mesmo após o decurso do prazo, resilição, resolução ou término do Contrato de Distribuição, até que todos os pagamentos tenham sido realizados e os recibos do Comissionamento sejam enviados ao Fundo.



O Comissionamento previsto acima, a que fará jus o Coordenador Líder, poderá ser repassado, no todo ou em parte, a critério do Coordenador Líder, às Instituições Participantes da Oferta, devendo respeitar os valores mínimos usualmente praticados no mercado e observados os critérios previstos nos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição e Cartas Convite para adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

O montante indicado acima deverá ser pago ao Coordenador Líder, por meio de depósito ou Transferência Eletrônica Disponível – TED ou outros mecanismos de transferência equivalentes, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil contado da primeira data de liquidação das Cotas.

11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

Todos os custos e despesas da Oferta serão de responsabilidade do Fundo.

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no valor da Oferta na data de emissão, assumindo a colocação da totalidade das Cotas inicialmente ofertadas, podendo haver alterações em eventual emissão das Cotas do Lote Adicional ou de Distribuição Parcial.

| Custos Indicativos da Oferta ⁽¹⁾ | Base R\$ ⁽²⁾ | % em relação à Emissão | Valor por Cota (R\$) | % em relação ao preço unitário da Cota |
|---|-------------------------|------------------------|----------------------|--|
| Comissão de Coordenação e Estruturação | 6.750.000,00 | 1,50% | 0,15 | 1,50% |
| Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação | 480.851,63 | 0,11% | 0,01 | 0,11% |
| Comissão de Distribuição | 11.250.000,00 | 2,50% | 0,25 | 2,50% |
| Tributos sobre a Comissão de Distribuição | 801.419,39 | 0,18% | 0,02 | 0,18% |
| Assessores Legais | 300.000,00 | 0,07% | 0,01 | 0,07% |
| Tributos sobre os Assessores Legais | 40.889,26 | 0,01% | 0,00 | 0,01% |
| CVM - Taxa de Registro | 168.750,00 | 0,04% | 0,00 | 0,04% |
| B3 - Taxa de Listagem do Fundo | 12.744,96 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| B3 - Taxa de Análise de Ofertas Públicas | 15.200,12 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Fixa) | 45.600,43 | 0,01% | 0,00 | 0,01% |
| B3 - Taxa de Distribuição Padrão (Variável) | 157.500,00 | 0,04% | 0,00 | 0,04% |
| ANBIMA –Taxa de Registro do FII | 20.598,75 | 0,00% | 0,00 | 0,00% |
| ANBIMA –Taxa de Registro de Ofertas Públicas | 58.736,25 | 0,01% | 0,00 | 0,01% |
| Custos de Marketing e Outros Custos | 100.000,00 | 0,02% | 0,00 | 0,02% |
| TOTAL | 20.202.290,79 | 4,49% | 0,45 | 4,50% |

¹ Os custos listados acima deverão ser integralmente suportados pelo Fundo.

² Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais). Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional.

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:

- a) **denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**
- b) **informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto, na data deste Prospecto, além dos Ativos do Fundo indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta.

Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Regulamento do Fundo

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste *website*, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Fundos registrados”, e buscar por “Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto.

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

Tendo em vista se tratar da 1ª (primeira) emissão de Cotas da Classe única do Fundo, este iniciará as suas atividades somente após a realização da Oferta. Dessa forma, o Fundo ainda não possui demonstrações financeiras.

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos da Resolução CVM 175 consta do Anexo IV deste Prospecto.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Administradora **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22.640-102 | Rio de Janeiro, RJ
E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br / paulo.sa@oliveiratrust.com.br
Telefone: (21) 3514-0000

Gestora **TG CORE RENDA LTDA.**

Rua 72, nº 325, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, Jardim Goiás
CEP 74805-480 | Goiânia, GO
E-mail: compliance@trinusco.com.br
Telefone: (62) 3773-1500

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

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

Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Sul, 30º andar
CEP 04543-010, São Paulo, SP
Telefone: (11) 3027-2237

Assessor Jurídico do Coordenador Líder **CESCON, BARRIEU, FLESCH & BARRETO ADVOGADOS**

Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar,
CEP 05426-100, São Paulo, SP
Telefone: (11) 3089-6500

Assessor Jurídico da Gestora **I2A ADVOGADOS**

Rua Butantã, 336, nº 336, 4º andar
CEP 05424-000, São Paulo, SP
Telefone: (11) 5102-5400

Consultor Imobiliário **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Rua Dr. Eduardo de Souza Aranha, 153, 12º andar, sala A
CEP 04543-904, São Paulo, SP
E-mail: juridico@scsa.com.br
Telefone: (11) 3048-5409

Escriturador e Custodiante **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca
CEP 22.640-102 | Rio de Janeiro, RJ
E-mail: escrituração.fundos@oliveiratrust.com.br /
sqcustodia@oliveiratrust.com.br / ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Telefone: (21) 3514-0000



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

Auditor Independente

Empresa de auditoria independente de primeira linha, que venha a ser contratada pela Administradora, conforme definido de comum acordo com a Gestora, para a prestação de tais serviços. O Fundo está em fase pré-operacional e, portanto, ainda não foi contratada empresa de auditoria.

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

QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.

Os Investidores poderão obter, no endereço indicado no item 13.1 acima, o Regulamento, o histórico de performance do Fundo, bem como informações adicionais referentes ao Fundo.

14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 10 de junho de 2024 sob o nº 0324097.

14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas por cada uma delas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Item não aplicável à Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas nos Códigos ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto não implica recomendação de investimento.

Base Legal

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, pela Resolução CVM 175, pelo Regulamento, seu respectivo anexo da Classe e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Prazo de duração do Fundo

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Política de divulgação de informações

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Cotas da Classe estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Resolução CVM 175.

A divulgação de informações sobre a Classe deverá ser abrangente, equitativa e simultânea para todos os Cotistas.

As informações exigidas pela Resolução CVM 175 deverão ser passíveis de acesso por meio eletrônico pelos Cotistas. As obrigações de “encaminhamento”, “comunicação”, “acesso”, “envio”, “divulgação” ou “disponibilização” na Resolução CVM 175 serão consideradas cumpridas na data em que as informações se tornarem acessíveis aos Cotistas.

Caso qualquer Cotista deixe de comunicar a atualização de seu endereço eletrônico à Administradora, a Administradora ficará exonerada do dever de enviar as informações previstas na Resolução CVM 175 ou no Regulamento, a partir da primeira correspondência que for devolvida por incorreção no endereço informado.

A Administradora divulgará, assim que tiver conhecimento, qualquer fato relevante ocorrido ou relacionado ao funcionamento do Fundo ou aos ativos integrantes da carteira da Classe. A Gestora e os demais Prestadores de Serviços serão responsáveis por informar imediatamente a Administradora sobre qualquer fato relevante de que venham a ter conhecimento.

Público-alvo do Fundo

As Cotas serão destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados no Brasil ou no exterior, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento e cujo perfil do investidor e/ou sua política de investimento possibilite o investimento em fundos de investimento imobiliários.

Objetivo e Política de Investimento

Os recursos do Fundo serão aplicados pela Gestora e pelo Administrador, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

A política de investimentos a ser adotada pela Gestora e pelo Administrador consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante do Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Ativos Alvo”): (a) quaisquer direitos sobre imóveis; (b) outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais; (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao Fundo; (d) cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo; (e) cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente,





atividades permitidas ao Fundo; (f) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor; (g) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao Fundo; (h) cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

O Fundo poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

Não obstante ao acima previsto, para fins deste Prospecto Preliminar, define-se como “Outros Ativos”: (a) certificados de recebíveis imobiliários (“**CRF**”); (b) letras Hipotecárias (“**LH**”); (c) letras de Crédito Imobiliário (“**LCP**”); (d) letras Imobiliárias Garantidas (“**LIG**”); (e) cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios (“**FIDC**”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao Fundo e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (f) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Adicionalmente, para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos no Regulamento, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio, que, temporariamente, não esteja aplicada em Ativos Alvo, nos termos do Regulamento, permanentemente aplicada em (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como “**Ativos Financeiros**”).

Caberá à Gestora praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições do Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do Administrador com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador no Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço

Taxa de administração e gestão

Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará ao Administrador e à Gestora uma taxa de administração (“**Taxa de Administração**”) correspondente a 1,22% (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“**Base de Cálculo da Taxa de Administração**”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido ao Administrador, o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas.

Pela prestação dos serviços de custódia de ativos, escrituração de cotas e controladoria, o Fundo pagará ao Administrador uma taxa de custódia (“**Taxa de Custódia**”) correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do FUNDO, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

Tais remunerações serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do Fundo.

O Administrador poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

A segregação da Taxa de Administração em Taxa de Administração e Taxa de Gestão estará disponível, conforme Ofício Circular nº 3/2024/CVM/SIN, em forma de sumário no website: <https://tgrealstate.com.br/>.

O Fundo pagará à Gestora, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do Fundo (“**Taxa de Performance**”) do que exceder 6,00% (seis por cento) ao ano (“**Benchmark**”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do Fundo, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito abaixo.

O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas do Fundo até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

A Taxa de Performance (“**TP**”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = Dividend Yield apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = Dividend Yield Benchmark, 6,00% (seis por cento por cento) ao ano.

Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

Em caso de amortização de cotas do Fundo, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

Política de amortização e de distribuição de resultados

Semestralmente, o Administrador distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, se houver, 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.

Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério do Administrador, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo Fundo. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela Gestora.

Observada a obrigação estabelecida acima, a Gestora poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos integrantes da carteira do Fundo, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

O percentual mínimo a que se refere o caput será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Para fins de apuração de resultados, o Fundo manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

A Gestora, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo Fundo.

Caso as reservas mantidas no patrimônio do Fundo venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o Administrador, mediante comunicação recebida da Gestora, a seu critério, deverá convocar, nos termos do Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos.





Caso a assembleia prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos ativos, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do Fundo não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em assembleia, para aportar capital no Fundo, para que as obrigações pecuniárias do Fundo sejam adimplidas.

Informações sobre os quóruns mínimos estabelecidos para as deliberações das assembleias gerais de titulares de Cotas

Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- (i) as demonstrações contábeis, nos termos do artigo 19 do Regulamento;
- (ii) a substituição de prestador de serviço essencial;
- (iii) exceto até o limite de Capital Autorizado (conforme definido no Regulamento), aprovar a emissão de novas cotas, bem como definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;
- (iv) a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do Fundo ou da classe de cotas;
- (v) a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM 175 e §3º abaixo;
- (vi) o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do artigo 122 da Resolução CVM 175;
- (vii) o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- (viii) apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- (ix) eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- (x) aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do Regulamento e da legislação e normas vigentes; e
- (xi) alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

Compete ao Administrador convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos: (a) no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e (b) no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do Administrador, da Gestora e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores.

A assembleia de cotistas pode ser realizada: (a) de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou (b) de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas no Regulamento.

As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do artigo 18 do Regulamento dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem: (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo Fundo, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo Administrador a cada cotista, conforme dados de contato contidos nos documentos de aceitação da oferta ou

disponibilizados pela B3 ou pelo Escriturador, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, e 76, §6º, da Resolução CVM 175.

Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Não se aplica a vedação prevista no item acima quando: (a) os únicos cotistas do Fundo forem, no momento de seu ingresso no Fundo, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e” acima; (b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do Fundo, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo Administrador.

Política de exercício de direito de voto em assembleias de ativos detidos pelo fundo, em conformidade com o disposto na regulação e autorregulação vigente

A política de exercício de voto utilizada pela Gestora pode ser encontrada em sua página na rede mundial de computadores: <https://www.tgcorerenda.com.br/>.

Perfil da Administradora

A Administradora do Fundo é a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91. Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores, com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários. A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, trustee em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures. A empresa é administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Raphael Magalhães Morgado, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 300 (trezentos) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, trustee em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Perfil da Gestora

Fundada em 2022, a TG Core Renda Ltda. é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 20.522, de 18 de janeiro de 2023, além de ser uma sociedade controlada pela holding Trinus Co, sediada em São Paulo e com filial em Goiânia (GO), mesma controladora da gestora TG Core Asset LTDA (CNPJ: 13.194.316/0001-03). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, dedica seus esforços na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário.

Regras de Tributação do Fundo

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme alterada, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.



Tributação Aplicável aos cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

C) IR

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

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

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

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

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





Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, o cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea “a” do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (iii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e, (iv) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme alterada.

Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

B) IR

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item "Destinação de Recursos" acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão



sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

C) Outras considerações

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

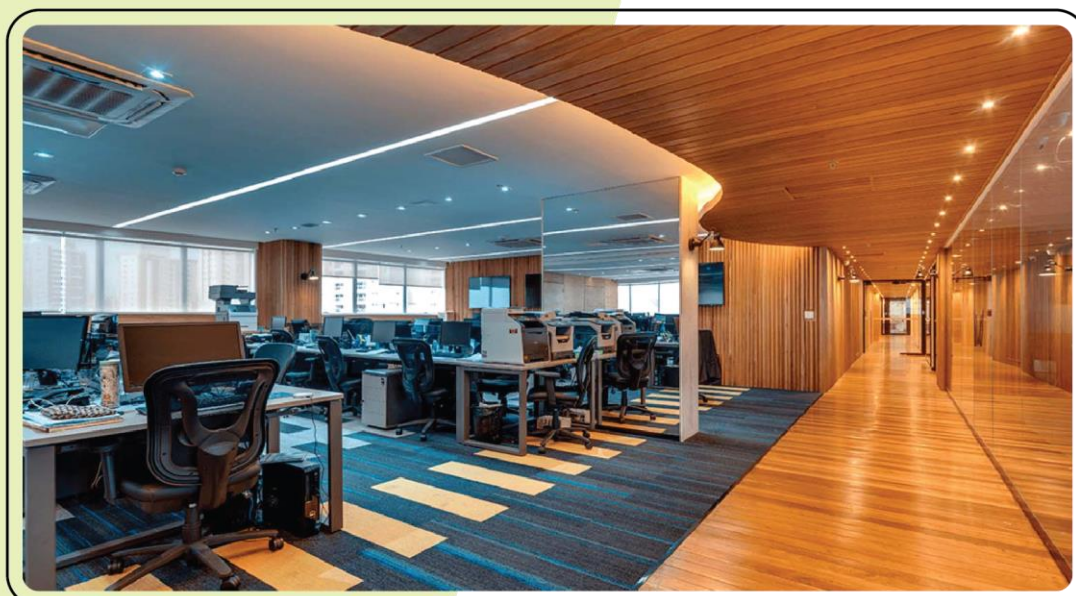
O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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



ANEXOS

| | |
|------------------|--|
| ANEXO I | INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA |
| ANEXO II | REGULAMENTO VIGENTE |
| ANEXO III | ESTUDO DE VIABILIDADE |
| ANEXO IV | INFORME ANUAL DO FUNDO |
| ANEXO V | PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES |
| ANEXO VI | MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO |

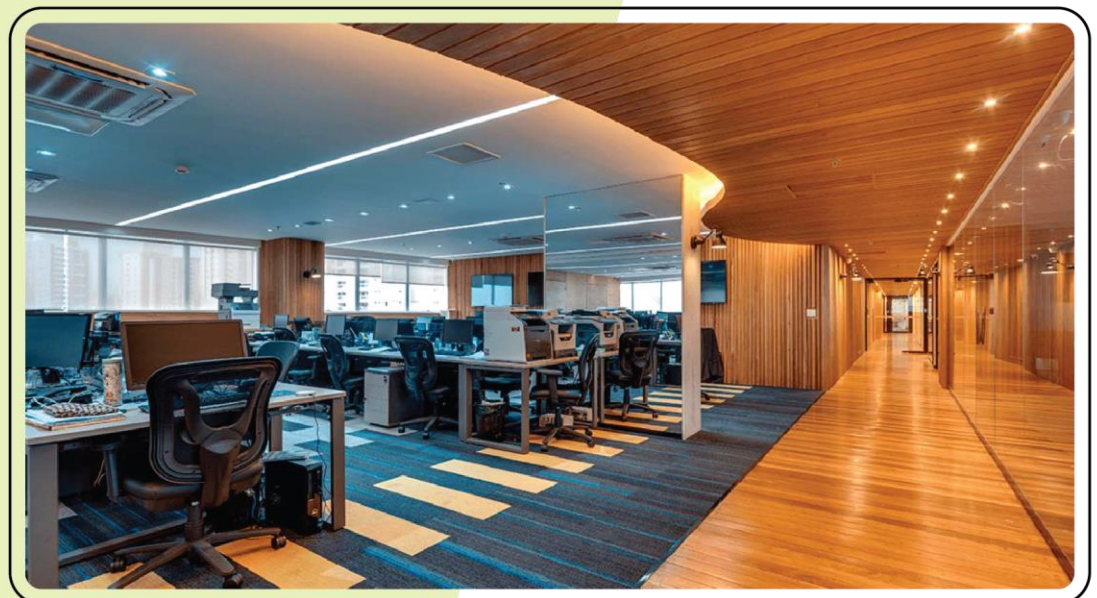


(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO E APROVAÇÃO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento de Constituição"), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91 ("Administradora"), devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, e a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, Goiânia/Goiás, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 ("Gestora" e, em conjunto com a Administradora, "Prestadores de Serviços Essenciais"), resolvem, conjuntamente:

- a)** constituir um fundo de investimento imobiliário, nos termos da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 175"), que se denominará **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo"), com classe única de cotas ("Classe"), organizada sob a forma de condomínio fechado e com prazo de duração indeterminado, cujo objetivo consistirá em proporcionar aos cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do **Apêndice A** deste Instrumento de Constituição ("Regulamento");
- b)** determinar que a Classe será destinada exclusivamente a investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável;
- c)** desempenhar as funções de prestadores de serviços essenciais, na qualidade de administradora fiduciária e de gestora de recursos, respectivamente, em observância aos deveres e responsabilidades previstos na Resolução CVM 175 e no Regulamento;
- d)** aprovar a indicação, pela Administradora, do Sr. José Alexandre Costa de Freitas, brasileiro, casado, advogado, portador da carteira de identidade nº 78657 expedida pela OAB/RJ em 24 de junho de 2009, inscrito no Cadastro de Pessoa Física no Ministério da Fazenda sob o nº 008.991.207-17, com endereço profissional na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas,

nº 3.434, Bloco 07, sala 201, condomínio Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, como o diretor responsável pelas operações do Fundo e da Classe, no limite de sua responsabilidade, nos termos previstos no Regulamento;

e) aprovar a contratação, pelo Fundo, da **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09, para atuar como Consultor Imobiliário, dando suporte e subsidiando as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

f) aprovar o Regulamento, nos exatos termos de conteúdo e forma do documento constante do Apêndice A deste Instrumento de Constituição, em atenção ao disposto no art. 7º da parte geral da Resolução CVM 175, o qual inclui o anexo que disciplina as regras aplicáveis à Classe;

g) submeter à CVM a presente deliberação e os demais documentos exigidos pelas disposições da Resolução CVM 175 aplicáveis ao Fundo e à Classe;

h) aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas da classe única do Fundo ("Primeira Emissão"), bem como a realização da distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada e demais leis e regulamentações aplicáveis, sob o rito de registro ordinário perante a CVM, bem como seus principais termos e condições, conforme descritos no capítulo "Da Emissão de Cotas Para Constituição da Classe Única" do Anexo I da versão vigente e consolidada do Regulamento do Fundo, constante do Apêndice A ao presente instrumento; e

i) aprovar a contratação, nos termos da Resolução CVM 175, das seguintes pessoas jurídicas e/ou serviços para prestarem serviços em favor do Fundo e/ou da Classe:

(a) Auditor Independente, a ser contratada pela Administradora, em nome da Classe, para prestar serviços de auditoria independente, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade;

(b) Custodiante e Escriturador: os serviços de custódia de valores mobiliários integrantes de sua carteira e escrituração das cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade serão exercidas pelo próprio Administrador;

(c) Distribuidor: XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, 5º e 8º andares, Leblon, na

cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22440-033, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de distribuição de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, de 26 de junho de 2009, a ser contratada pela Gestora, em nome do Fundo e/ou da Classe, para prestar serviços de distribuição de cotas, nos termos da Resolução CVM 175 e das demais disposições regulatórias aplicáveis a tal atividade, e que poderá contratar com sociedades habilitadas para atuar em conjunto na distribuição, nos termos dos demais documentos a serem celebrados no âmbito da oferta.

Os Prestadores de Serviço Essenciais declaram, por meio do presente Instrumento de Constituição, que o Regulamento está plenamente aderente à legislação vigente.



O presente Instrumento de Constituição e o Regulamento estão dispensados de registro em cartório de registro de títulos e documentos, em conformidade com o disposto na Lei n.º 13.874, de 20 de setembro de 2019, conforme alterada, sendo devidamente registrados junto à CVM.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2024.




OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Thiago de Gusmão Delfino dos Santos Administradora Paulo Henrique Amaral Sá

TG CORE RENDA LTDA.

Lívia Lemos Maia Gestora PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO

APÊNDICE I – REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA –

RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| DO FUNDO | 7 |
| DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS | 8 |
| DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS | 12 |
| DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES | 15 |
| DAS VEDAÇÕES | 15 |
| DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS | 16 |
| DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS | 19 |
| DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS | 25 |
| DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE | 27 |
| DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS | 29 |
| DO FORO | 29 |
| ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA | 31 |
| DO OBJETO | 31 |
| DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 31 |
| DO PATRIMÔNIO | 34 |
| DAS COTAS | 34 |
| DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA | 35 |
| DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO | 37 |
| DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA | 38 |
| DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 38 |
| DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA | 39 |
| DA ASSEMBLEIA ESPECIALDE COTISTAS | 41 |
| DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO | 42 |

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175") e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("ADMINISTRADOR").

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 ("GESTORA").

§3º. As atividades de consultoria imobiliária ao **FUNDO** serão prestadas pela **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO"), para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§4º. O **FUNDO** conta com classe única de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do seu **ANEXO I**, sem prejuízo da possibilidade de emissão de diferentes classes de cotas durante a vida do **FUNDO**, desde que mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, com direitos e obrigações distintos e patrimônio segregado. As emissões de novas classes de cotas deverão observar os critérios e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na regulação vigente, e dependerão de registro próprio perante a CVM.

§5º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.oliveiratrust.com.br.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 2º. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para administração do patrimônio do **FUNDO** e da classe única de cotas e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** e das classes de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** e da classe única de cotas, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, desde que instruído por escrito pela **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo (definidos em cada Anexo) integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**;
- II. adquirir os Ativos Alvo para as classes de cotas do **FUNDO**.

Art. 3º. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, mediante recomendação da **GESTORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- III. empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas neste Regulamento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§1º. Os serviços a que se referem os incisos I a IV deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados ou qualificados.

§2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** e prestadores de serviços complementares o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR, GESTORA**, e prestadores de serviços complementares do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 4º. O **ADMINISTRADOR** deverá prover as classes de cotas do **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, exceto em relação àquelas atividades cujo respectivo prestador deva estar devidamente credenciado e qualificado, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente.

§1º. O **ADMINISTRADOR** poderá, em nome de cada classe de cotas, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas específicas de cada classe de cotas. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração, conforme descritos nos Anexos respectivos a cada classe de cotas.

Art. 5º. Caberá à **GESTORA**:

- I. avaliar e selecionar os Ativos Alvo, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros a serem realizadas pelo **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida nos Anexos a este Regulamento e

com o acordo operacional celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** ("Acordo Operacional"), representando as classes de cotas, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários das classes de cotas do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelas classes de cotas do **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelas classes de cotas do **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");
- IV. exercer e diligenciar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira das classes de cotas do **FUNDO**;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para as classes de cotas do **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- VI. prestar assessoramento em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos;
- VII. realizar a análise dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, quando da negociação para aquisições e alienações de referidos ativos, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio de determinada classe de cotas do **FUNDO**;
- VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes de cotas do **FUNDO**; e
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente.

§1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes de cotas do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e anexos. O **FUNDO** e suas classes de cotas, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constituem a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Art. 6º. Caberá ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- I. dar suporte e subsidiar a **GESTORA** e o **ADMINISTRADOR** nas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, bem como recomendar a alienação ou a aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em valores mobiliários;
- II. recomendar a realização de expansões, reformas ou benfeitorias, visando a valorização e manutenção dos ativos do **FUNDO**;
- III. nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- IV. sem prejuízo da responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, supervisionar as empresas responsáveis pela comercialização e administração das locações dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- V. monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- VI. monitorar a eventual comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- VII. manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição da **GESTORA** e do **ADMINISTRADOR** toda documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;
- VIII. acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do **FUNDO**;
- IX. elaborar e enviar à **GESTORA** relatório mensal contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;
- X. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XI. sugerir empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo **FUNDO** e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e
- XII. encaminhar à **ADMINISTRADORA** as informações referentes aos Ativos Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão do respectivo contrato de consultoria imobiliária, as atividades descritas no caput do art. 6º acima serão assumidas pela **GESTORA** ou por terceiro por ela contratada para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 7º. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:

§1º. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- I. realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- II. selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;
- III. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições estabelecidas na legislação e regulamentação pertinentes, observado o disposto no art. 30, inciso II, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- IV. observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos arts. 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no art. 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, exceto pelo previsto no art. 42 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 que permite o **FUNDO** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO**;
- V. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- VI. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;
- VII. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;
- VIII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- IX. administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciousa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

- X. custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- XI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;
- XII. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XIII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XIV. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;
- XV. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XVI. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XVII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XVIII. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;
- XIX. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XX. abrir e movimentar contas bancárias;
- XXI. transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;
- XXII. representar as classes de cotas em juízo e fora dele;
- XXIII. Propor, em conjunto com o **GESTORA**, a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos;
- XXIV. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**.

§2º. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional, constituem ainda obrigações e responsabilidades da **GESTORA** do **FUNDO**:

- I. contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos, sendo certo que os serviços descritos sob os itens (a) e (b) acima podem ser prestados pelo **ADMINISTRADOR** ou pela

- GESTORA**, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades, e os serviços descritos sob os itens (c) a (f) não são de contratação obrigatória, exceto se deliberado em assembleia de cotistas;
- II. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
 - III. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que a **GESTORA** deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;
 - IV. negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;
 - V. encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da classe de cotas;
 - VI. expedir ordens de compra e venda de ativos com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da classe de cotas em nome da qual devem ser executadas;
 - VII. observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na regulamentação e neste Regulamento, avaliando os efeitos de operações em nome da classe de cotas para fins de observância aos referidos limites, exceto no caso de descumprimento causado por desenquadramento passivo, decorrentes de fatos alheios à sua vontade, conforme disposto sob o art. 90 da Resolução CVM nº 175;
 - VIII. avaliar a liquidez de eventuais classes investidas, considerando, no mínimo, (a) o volume a ser investido; (b) as regras de pagamento de resgate da classe investida; e (c) os sistemas e ferramentas utilizados na gestão de liquidez da classe investida.
 - IX. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização da classe de cotas;
 - X. exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe;
 - XI. informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;
 - XII. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
 - XIII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
 - XIV. observar as disposições constantes do Regulamento;
 - XV. cumprir as deliberações da assembleia de cotistas, desde que legítimas e admissíveis sob uma perspectiva legal e regulatória; e
 - XVI. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos.

§3º. O **ADMINISTRADOR**, a **GESTORA** e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** não respondem, nos termos do art. 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo **FUNDO**, mas respondem, não solidariamente, nos termos do art. 1.368-D, II, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em decisão judicial transitada em julgado, observadas suas respectivas esferas de atuação.

§4º. Observado o disposto no inciso III, art. 5º deste Regulamento, as classes de cotas do **FUNDO** não participarão obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da sua respectiva carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§5º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA**. Caso a **GESTORA** considere, em função da política de investimentos das classes do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA** possui poderes para o exercício de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste Regulamento e de sua Política de Voto, devendo a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, outorgar procuração à **GESTORA** para esta finalidade.

Art. 8º. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme indicado pelo art. 31 do Anexo III à Resolução CVM nº175, entre uma classe de cotas e o **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** e **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 9º. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III.

§1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§2º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES

Art. 10. Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

Art. 11. É vedado à **GESTORA** e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada na sugestão de investimento.

Art. 12. É vedado aos prestadores de serviço essenciais e complementares o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do **FUNDO** ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 13. Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
- II. renúncia;
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou
- IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º. No caso de destituição e/ou renúncia do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§2º. Caso a **GESTORA** seja destituída sem Justa Causa, permanecerá o **FUNDO** obrigado a realizar o pagamento ao Gestor da parcela da Taxa de Administração devida à **GESTORA** e da Taxa de Performance vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Acordo Operacional, de forma proporcional, apurada até a data da destituição sem Justa Causa, nos 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição ("Remuneração de Descontinuidade").

§3º. Para fins do disposto no item acima, terá ocorrido justa causa (i) nas hipóteses de atuação pela **GESTORA**, conforme o caso, com fraude, negligência, imprudência, imperícia ou violação grave comprovada, no desempenho de suas funções e responsabilidades descritas neste Regulamento ou no Acordo Operacional,

devidamente comprovada por decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (ii) na hipótese de prática, pela **GESTORA**, conforme o caso, de crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iii) se a **GESTORA** for impedida de exercer permanentemente atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro, devidamente comprovado através de decisão administrativa ou decisão arbitral ou judicial, contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal; ou (iv) requerimento de falência pela própria **GESTORA**; ou ainda (v) decretação de falência, ou pedido de recuperação judicial ou extrajudicial pela **GESTORA** ("Justa Causa").

§4º. A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à **GESTORA**; e/ou (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à **GESTORA**, caso esta não houvesse sido destituída, caso a Taxa de Administração devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da **GESTORA** devida no prazo de pagamento estabelecido no parágrafo 2º acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração do **ADMINISTRADOR** recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do **FUNDO** considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§5º. Ainda no caso de destituição e/ou renúncia do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos pro rata temporis até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 14. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede o **ADMINISTRADOR** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

Art. 15. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; e

II. no caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no §1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o *caput*.

§4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§6º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§7º. Aplica-se o disposto no art. 15, inciso II deste Regulamento, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§8º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§9º. Nas hipóteses referidas no art. 15, inciso II deste Regulamento, bem como na sujeição do **ADMINISTRADOR** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Art. 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§1º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Resolução CVM nº 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 17. Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

§1º. É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

- I – a transferência da administração ou gestão do **FUNDO** para outra instituição; ou
- II – a liquidação do **FUNDO**.

§2º. A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS

Art. 18. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 19 do Regulamento;
- II. a substituição de prestador de serviço essencial;

- III. exceto até o limite de Capital Autorizado (conforme abaixo definido), aprovar a emissão de novas cotas, bem como definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;
- V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº 175 e §3º abaixo;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Art. 122 da Resolução CVM nº 175;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes; e
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

§1º. Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do **FUNDO**.

§2º. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

§3º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas, exceto pelo item "iii", ocasião em que a comunicação deverá ser realizada imediatamente.

Art. 19. Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

§1º. A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

§2º. A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no §1º.

§3º. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Art. 20. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§2º. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 21. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores:

§1º. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§2º. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

§3º. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§4º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§5º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 22. A assembleia de cotistas pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

§1º. A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do **ADMINISTRADOR**.

§2º. No caso de utilização de modo eletrônico, o **ADMINISTRADOR** deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

§3º. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** antes do início da assembleia, observado o disposto no Regulamento.

§4º. A convocação para assembleia de cotistas que admita participação por meio de sistema eletrônico conterà informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

§5º. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no §4º, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Art. 23. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;

- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congênere com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§1º. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o art. 23 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do mesmo documento devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§2º. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Art. 23 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 24. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no §2º abaixo.

§2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do art. 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- (ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º. Os percentuais referidos nos incisos do *caput* devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Art. 25. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§1º. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

§2º. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo administrador.

§3º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 26. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o art. 17 da Resolução CVM nº 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, mencionados no §1º supra, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

Art. 27. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos nos documentos de aceitação da oferta ou disponibilizados pela B3 ou pelo Escriturador, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, e 76, §6º, da Resolução CVM nº 175.

§1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do §2º;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 28. Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO** ou de classe de cotas, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento, Anexos e na legislação em vigor.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 29. A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas para exercer a função de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista da classe de cotas;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e

VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não farão jus a qualquer remuneração.

§4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º. Sempre que a assembleia de cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 30. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 da Resolução CVM nº 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
- V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;

- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
- a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia;
 - e) exercer essas atribuições durante a liquidação da classe de cotas; e
 - f) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

§1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo.

§2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM nº 175 e do art. 38 do seu Anexo Normativo III.

Art. 31. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 32. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

Art. 33. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Art. 34. Sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos do art. 21 do Anexo I deste Regulamento, constituem despesas em comum do **FUNDO**, rateadas entre as classes de cotas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nos termos da regulamentação aplicável;
- III. despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV. honorários e despesas do auditor independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos do **FUNDO**;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira do **FUNDO**, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira do **FUNDO**;
- X. despesas com a realização de assembleia de cotistas do **FUNDO**;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO**;
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira do **FUNDO**;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. distribuição primária de cotas;
- XV. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XVI. Taxas de Administração e Taxa de Performance;
- XVII. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XVIII. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do **FUNDO**, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;
- XIX. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham patrimônio do **FUNDO**;
- XX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- XXI. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- XXII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**; e
- XXIV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

§1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**. Adicionalmente, poderão ser arcados pelo **FUNDO** eventuais outras despesas e encargos que venham a ser admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

§2º. As despesas comuns do **FUNDO** serão rateadas de forma equânime entre os cotistas de todas as classes de cotas do **FUNDO**.

§3º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço essenciais e complementares nos termos do Regulamento e deste Anexo serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Art. 34. O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 35. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO** e das suas classes de cotas, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, e o número de cotas emitidas.

Art. 36. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DO FORO

Art. 37. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

TG CORE RENDA LTDA.

Gestora

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE ÚNICA DO TG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA

Art. 1º. O presente Anexo I ("Anexo") ao Regulamento do **TG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– RESPONSABILIDADE LIMITADA** descreve a Classe Única do **FUNDO** ("Classe Única"), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade limitada.

§1º. O público-alvo da Classe Única será composto por investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

DO OBJETO

Art. 2º. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** e pelo **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. A política de investimentos a ser adotada pela **GESTORA** e pelo **ADMINISTRADOR** consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

§1º. O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção. Adicionalmente, a **GESTORA** ou o **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II. decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- III. adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§2º. Para fins de verificação do percentual estabelecido no caput do art. 3º acima, deverão ser levados em considerações os eventuais compromissos de venda e compra, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição ou quaisquer outros instrumentos preliminares celebrados com o propósito de formalizar a potencial aquisição de Ativos Alvo pelo **FUNDO**.

Art. 4º. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. quaisquer direitos sobre imóveis;
- II. outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- IV. cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- V. cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;
- VII. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;
- VIII. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§2º. Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO**.

§3º. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo **ADMINISTRADOR**, pela **GESTORA** ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes da regulamentação pertinente.

§4º. O **ADMINISTRADOR** pode, conforme instruções da **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Art. 5º. O **FUNDO** poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO** na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Art. 6º. A parcela do patrimônio do **FUNDO** que não esteja alocada em Ativos Alvo poderá ser mantida nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- IX. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
- X. letras Hipotecárias ("LH");
- XI. letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- XII. letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
- XIII. cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XIV. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 7º. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**,

cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir Outros Ativos ou Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à **GESTORA**, ao **ADMINISTRADOR** ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável.

§2º. O **FUNDO** poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 8º. O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Art. 9º. Caberá à **GESTORA** praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do **ADMINISTRADOR** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

§1º - É vedado ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

§2º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

DO PATRIMÔNIO

Art. 10. Poderão constar do patrimônio da Classe Única, os Ativos Alvo, Outros Ativos e os Ativos Financeiros.

Parágrafo Único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe Única será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 11. As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º. A Classe Única manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe Única e do **FUNDO**.

§2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe Única, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§4º. De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe, bem como a amortização das cotas.

§5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe Única estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe Única neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Anexo e do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§6º. O titular de cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA

Art. 12. Com vistas à constituição do **FUNDO**, será realizada a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão"), para oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), em série única, observado que referido montante poderá ser

aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício de lote adicional, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

§1º. A Primeira Emissão de cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

§2º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos arts. 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Uma vez atingido tal montante mínimo, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 13. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **GESTORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º. A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

§2º. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela **GESTORA**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do art. 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

§3º. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* do art. 13 acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da **GESTORA**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

§4º. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas

objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

§5º. Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá à deliberação pela assembleia ou à **GESTORA**, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

§6º. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados pelo escriturador ou B3, conforme o caso, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

§7º. Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela assembleia ou pela **GESTORA**, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior à 2 (dois) Dias Úteis.

§8º. No caso de novas emissões de cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da **GESTORA**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

§9º. A critério da **GESTORA**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13. As cotas de emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição (observada a possibilidade de distribuição privada), sendo que, no âmbito da respectiva oferta, o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na

legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

§1º. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

2º. Será permitida a subscrição parcial das cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do **FUNDO**, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o **ADMINISTRADOR** deverá:

- a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com os documentos estabelecidos na respectiva oferta; e
- b) em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 14. O **FUNDO** não terá taxa de ingresso ou saída.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15. Semestralmente, o **ADMINISTRADOR** distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo **FUNDO**, se houver, 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.

§1º. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério do **ADMINISTRADOR**, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**.

§2º. Observada a obrigação estabelecida nos termos do *caput* do art. 15, acima, a **GESTORA** poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§3º. O percentual mínimo a que se refere o *caput* será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

§4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º acima os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Art. 16. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou revendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

Art. 17. A **GESTORA**, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§1º. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o **ADMINISTRADOR**, mediante comunicação recebida da **GESTORA**, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos.

§2º. Caso a assembleia prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos ativos, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em assembleia, para aportar capital no **FUNDO**, para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 18. Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará ao e à **GESTORA** uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 1,22% (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente a partir do mês

subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§1º. Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido ao **ADMINISTRADOR**, o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas.

§2º. Pela prestação dos serviços de custódia de ativos, escrituração de cotas e controladoria, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR** uma taxa de custódia (“Taxa de Custódia”) correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§1º. Tais remunerações serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

§3º. O **ADMINISTRADOR** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração seja pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

Art.19. O **FUNDO** pagará à **GESTORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do **FUNDO** (“Taxa de Performance”) do que exceder 6,00% (seis por cento) ao ano (“Benchmark”), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

§1º. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

§2º. A Taxa de Performance (“TP”) será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DY_{\text{Benchmark}})]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 6,00% (seis por cento por cento) ao ano.

§3º. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

§4º. Em caso de amortização de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

DA ASSEMBLEIA ESPECIALDE COTISTAS

Art. 20. Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe Única e da amortização das cotas da Classe Única deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

§1º. No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

TRIBUTAÇÃO

Art. 21. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos cotistas pessoa natural, o **ADMINISTRADOR** envidará melhores esforços para que (a) o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

§1º. Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o **FUNDO** possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10%

(dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (c) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda, cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (d) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º O **FUNDO** terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item "(a)" do § 1º acima. Caso o **FUNDO** deixe de enquadrar no disposto no item "(a)" do § 1º acima, poderá manter o tratamento tributário do §1º acima desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 (trinta) dias.

§2º. O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO

Art. 22. A Classe Única poderá amortizar parcialmente suas cotas, a critério da **GESTORA**, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 23. A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

Parágrafo Único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas cotas, após o pagamento

de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, observado o disposto na Resolução CVM nº 175.

Art. 24. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

§1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de cotas em circulação.

§2º. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 25. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 26. Após a amortização total das cotas da Classe Única, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

Rio de Janeiro, 10 de junho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 03B1060A439E47AE8BA3F01A58329085

Status: Concluído

Assunto: Complete com o DocuSign: IPC e Regulamento - FII TG SC Renda Urbana - i2a 100624 Versão 04 (lim...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 43

Assinaturas: 4

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Beatriz Baptista Sanceau

Assinatura guiada: Ativado

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

nil

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

São Paulo, BR-SP 05407-003

biia@i2a.legal

Endereço IP: 177.140.107.221

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Beatriz Baptista Sanceau

Local: DocuSign

10/06/2024 10:31:51

biia@i2a.legal

Eventos do signatário

Livia Lemos Maia

livia.maia@tgcore.com.br

Diretora de Compliance, Risco e PLD

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3

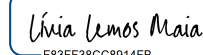
Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2024 10:42:11

ID: 8c90ba2f-0d04-45ec-9c77-b7946c226436

Assinatura

DocuSigned by:



F83FF38CC8914FB...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.107.33.138

Registro de hora e data

Enviado: 10/06/2024 10:35:01

Visualizado: 10/06/2024 10:42:11

Assinado: 10/06/2024 10:45:47

Paulo Henrique Amaral Sá

paulo.sa@oliveiratrust.com.br

Procurador

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card


Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2024 10:46:14

ID: ac51cd3e-6578-4b3f-9489-47336a64a2c2

DocuSigned by:



B0F5312549C447F...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 201.47.123.243

Enviado: 10/06/2024 10:35:04

Visualizado: 10/06/2024 10:46:14

Assinado: 10/06/2024 10:47:19

PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO

pedro.ernesto@tgcore.com.br

Diretor de Gestão

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 10/06/2024 11:32:13

ID: 3092b92f-1ce6-4809-85fc-81ef2efffd1

DocuSigned by:



3B65F64C3DAA49F...

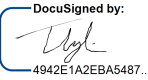
Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.107.33.138

Enviado: 10/06/2024 10:35:02

Visualizado: 10/06/2024 11:32:13

Assinado: 10/06/2024 11:34:13

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|--|
| <p>Thiago de Gusmão Delfino dos Santos thiago.gusmao@oliveiratrust.com.br Procurador</p> <p>Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 10/06/2024 10:44:19 ID: 148c5f13-57d0-4f22-b22f-885138812e87</p> | <p>DocuSigned by:  4942E1A2EBA5487...</p> <p>Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada</p> <p>Usando endereço IP: 177.124.212.130</p> | <p>Enviado: 10/06/2024 10:35:03 Visualizado: 10/06/2024 10:44:19 Assinado: 10/06/2024 10:47:04</p> |

| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
|----------------------------------|------------|-------------------------|
|----------------------------------|------------|-------------------------|

| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
|------------------------------|--------|-------------------------|
|------------------------------|--------|-------------------------|

| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
|-----------------------------|--------|-------------------------|
|-----------------------------|--------|-------------------------|

| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
|-----------------------------------|--------|-------------------------|
|-----------------------------------|--------|-------------------------|

| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
|---------------------------------|--------|-------------------------|
|---------------------------------|--------|-------------------------|

| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
|------------------|--------|-------------------------|
|------------------|--------|-------------------------|

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|-------------------------|------------|-------------------------|
|-------------------------|------------|-------------------------|

| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
|---------------------|------------|-------------------------|
|---------------------|------------|-------------------------|

| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
|-------------------------------|--------|----------------------|
|-------------------------------|--------|----------------------|

| | | |
|----------------------|------------------------|---------------------|
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 10/06/2024 10:35:05 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 10/06/2024 10:44:19 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 10/06/2024 10:47:04 |
| Concluído | Segurança verificada | 10/06/2024 11:34:17 |

| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
|----------------------|--------|----------------------|
|----------------------|--------|----------------------|

| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico |
|--|
|--|

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

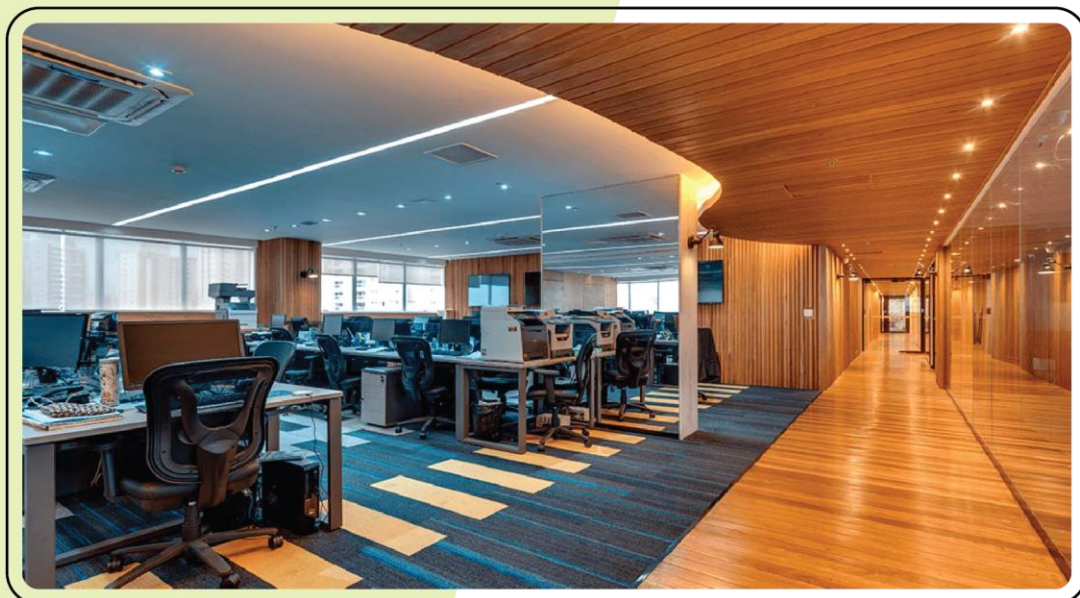
By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



ANEXO II

REGULAMENTO VIGENTE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO
IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

CNPJ nº 55.471.968/0001-98

Pelo presente instrumento particular ("Instrumento"), a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de administrador ("Administradora") e a **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59, na qualidade de gestora ("Gestora") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA** ("Fundo");

CONSIDERANDO QUE:

- (i) Os termos iniciados em letra maiúscula não definidos no presente Instrumento terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo, constante no Apêndice I ("Regulamento");
- (ii) O Fundo encontra-se devidamente constituído;
- (iii) Até a presente data não ocorreu qualquer subscrição de cotas do Fundo, cabendo, assim, única e exclusivamente à Administradora a deliberação acerca de retificações e alterações e documentos relacionados ao Fundo, sobretudo no Regulamento e respectivo anexo;
- (iv) Adicionalmente, foram recebidas determinadas exigências de adequação do regulamento do Fundo, formuladas pela Divisão de Supervisão de Securitização da Comissão de Valores Mobiliários ("DSEC") e pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3").

RESOLVE:

- (a) Alterar as hipóteses previstas no art. 6º da Parte Geral do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

Art. 6º. Caberá ao CONSULTOR IMOBILIÁRIO:

- I. *dar suporte e subsidiar a GESTORA e o ADMINISTRADOR nas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que compõem o patrimônio do FUNDO, bem como recomendar a*

*alienação ou a aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em valores mobiliários;*

- II. *recomendar a realização de expansões, reformas ou benfeitorias, visando a valorização e manutenção dos ativos do **FUNDO**;*
- III. *nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;*
- IV. *sem prejuízo da responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, supervisionar as empresas responsáveis pela comercialização e administração das locações dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;*
- V. *monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;*
- VI. *monitorar a eventual comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;*
- VII. *manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição da **GESTORA** e do **ADMINISTRADOR** toda documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;*
- VIII. *realizar o acompanhamento da situação financeira dos locatários dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, através dos reportes realizados pelo administrador imobiliário eventualmente contratado pelo Administrador, responsável pela administração dos empreendimentos;*
- IX. *acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do **FUNDO**;*
- X. *elaborar e enviar à **GESTORA** relatório mensal contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;*
- XI. *observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;*
- XII. *sugerir empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo **FUNDO** e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e*
- XIII. *encaminhar à **ADMINISTRADORA** as informações referentes aos Ativos Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre*

e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.”

(b) Incluir uma nova obrigação da Administradora do Fundo, junto ao §1º do Art. 7º da Parte Geral do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

*“Art. 7º. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:*

*§1º. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:*

- I. *realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);*
- II. *selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;*
- III. *providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições estabelecidas na legislação e regulamentação pertinentes, observado o disposto no art. 30, inciso II, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;*
- IV. *observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos arts. 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no art. 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, exceto pelo previsto no art. 42 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 que permite o **FUNDO** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO**;*
- V. *manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;*
- VI. *celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;*
- VII. *receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;*
- VIII. *agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;*

- IX. *administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;*
- X. *custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;*
- XI. *manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;*
- XII. *dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;*
- XIII. *divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;*
- XIV. *manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;*
- XV. *observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;*
- XVI. *controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e*
- XVII. *no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.*
- XVIII. *realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;*
- XIX. *exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;*
- XX. *abrir e movimentar contas bancárias;*
- XXI. *transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;*
- XXII. *representar as classes de cotas em juízo e fora dele;*
- XXIII. *Propor, em conjunto com o **GESTORA**, a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos;*
- XXIV. *solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**; deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos."*

(c) Excluir o inciso "(xvi)" do §2º do Art. 7º da Parte Geral do Regulamento do Fundo.

(d) Alterar a redação do Art. 26º da Parte Geral do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte

redação:

*“Art. 26. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas o pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.”*

(e) Incluir o prazo do mandato do representante dos cotistas, previstos no Regulamento, no artigo 29 e em seu § 3º, passando a vigor conforme as seguintes redações:

“Art. 29. A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas, com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, para exercer a função de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. *ser cotista da classe de cotas;*
- II. *não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;*
- III. *não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;*
- IV. *não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;*
- V. *não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e*
- VI. *não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.*

[...]

§3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não farão jus a qualquer remuneração.”

(f) Alterar a data de encerramento do seu exercício social, para 31 de dezembro de cada ano, do Art. 34º da Parte Geral do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

*“Art. 34. O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações*

contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.”

- (g) Alterar a redação prevista no §2º do artigo 3º do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

*“§2º. Para fins de verificação do percentual estabelecido no caput do art. 3º acima, deverão ser levados em consideração os eventuais compromissos de venda e compra, incluindo eventuais parcelas a pagar de imóveis adquiridos, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição ou quaisquer outros instrumentos preliminares celebrados com o propósito de formalizar a potencial aquisição de Ativos Alvo pelo **FUNDO**.”*

- (h) Alterar a redação prevista no §1º do artigo 15 do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

*“§1º. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério do **ADMINISTRADOR**, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**. Os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da **B3** seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as **COTAS** nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.”*

- (i) Alterar o artigo 18 do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

*“**Art. 18.** Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) correspondente a 1,22% (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado*

*anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.”*

(j) Incluir o §4º e o §5º ao artigo 18 do Anexo I do Regulamento, passando a vigor conforme a seguinte redação:

“§4º. A segregação da Taxa de Administração em Taxa de Administração e Taxa de Gestão estará disponível, conforme Ofício Circular nº 3/2024/CVM/SIN, em forma de sumário no website: <https://tgrealestate.com.br/>.

§5º. Todos tributos incidentes (Imposto Sobre Serviços (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Imposto sobre a Renda retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir sobre as parcelas da Taxa de Administração prevista no Art. 18 acima, respectivamente, serão acrescidos à referida remuneração com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.”

(k) Incluir, junto à seção “DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO” do Anexo I do Regulamento do Fundo, o regramento aplicável nos casos de patrimônio líquido negativo, conforme redações a seguir previstas:

“Art. 27. O ADMINISTRADOR deverá verificar se o patrimônio líquido do Fundo está negativo nos seguintes eventos:

- a) se houver pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo; ou*
- b) se o ADMINISTRADOR tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos Alvo, Outros Ativos ou Ativos Financeiros nos quais o Fundo invista.*

Art. 28. Caso verifique, a qualquer tempo, que o patrimônio líquido do Fundo está negativo, o ADMINISTRADOR imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à GESTORA, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O patrimônio líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável (“Patrimônio Líquido”).

Art. 29. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, o ADMINISTRADOR deverá (a) elaborar, em conjunto com a GESTORA, um plano de resolução do

patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

Art. 30. Se, após a adoção das medidas previstas no artigo 28 acima pelo ADMINISTRADOR, os prestadores de serviços essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no artigo 29 acima será facultativa.

Art. 31. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, o ADMINISTRADOR verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo o ADMINISTRADOR divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Art. 32. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, o ADMINISTRADOR verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

Art. 33. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Art. 34. A GESTORA deve comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da GESTORA não impedirá a realização

da Assembleia de Cotistas pelo ADMINISTRADOR. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Art. 35. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, o ADMINISTRADOR deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Art. 36. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Art. 37. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o ADMINISTRADOR deverá divulgar fato relevante neste sentido.

Art. 38. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia do ADMINISTRADOR, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

Art. 39. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o ADMINISTRADOR deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175.”

- (l) Excluir os §2º, §3º, §4º e §5º do artigo 13 do Regulamento.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Renan Dutra Moreno Tavares Administradora

Thiago de Gusmão Delfino dos Santos

TG CORE RENDA LTDA.

Livia Lemos Maia Gestora Pedro Ernesto Bragança Bites Leão

APÊNDICE I – REGULAMENTO DO FUNDO

REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA –
RESPONSABILIDADE LIMITADA

ÍNDICE

| | |
|--|----|
| DO FUNDO | 13 |
| DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS | 14 |
| DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS | 18 |
| DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES | 21 |
| DAS VEDAÇÕES | 22 |
| DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS | 22 |
| DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS | 25 |
| DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS | 30 |
| DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE | 33 |
| DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS | 34 |
| DO FORO | 35 |
| ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA | 36 |
| DO OBJETO | 36 |
| DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS | 36 |
| DO PATRIMÔNIO | 39 |
| DAS COTAS | 39 |
| DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA | 40 |
| DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO | 42 |
| DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA | 43 |
| DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS | 43 |
| DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA | 44 |
| DA ASSEMBLEIA ESPECIALDE COTISTAS | 46 |
| DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO | 47 |

**REGULAMENTO DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**

DO FUNDO

Art. 1º. O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário constituído nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei nº 8.668/93"), e da Resolução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 175, de 23 de dezembro de 2022 ("Resolução CVM nº 175") e do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente Regulamento, seus Anexos e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§1º. O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002 ("ADMINISTRADOR").

§2º. As atividades de gestão da carteira do **FUNDO** serão exercidas pela **TG CORE RENDA LTDA.**, sociedade autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 20.522, com sede na Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 ("GESTORA").

§3º. As atividades de consultoria imobiliária ao **FUNDO** serão prestadas pela **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 ("CONSULTOR IMOBILIÁRIO"), para dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**.

§4º. O **FUNDO** conta com classe única de cotas constituída em regime de condomínio fechado, na forma do seu **ANEXO I**, sem prejuízo da possibilidade de emissão de diferentes classes de cotas durante a vida do **FUNDO**, desde que mediante deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, com direitos e obrigações distintos e patrimônio segregado. As emissões de novas classes de cotas deverão observar os critérios e procedimentos estabelecidos neste Regulamento e na regulação vigente, e dependerão de registro próprio perante a CVM.

§5º. Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou das demais normas aplicáveis, devam ficar disponíveis aos cotistas, poderão ser obtidos e/ou consultados na sede do **ADMINISTRADOR** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: www.oliveiratrust.com.br.

DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Art. 2º. A administração do **FUNDO** compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do **FUNDO**, que podem ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do **FUNDO**. O **ADMINISTRADOR** tem amplos poderes para administração do patrimônio do **FUNDO** e da classe única de cotas e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO** e das classes de cotas, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO** e da classe única de cotas, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação e pela regulamentação aplicáveis em vigor.

§1º. O **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§2º. O **ADMINISTRADOR** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens adquiridos com os recursos do **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, na regulamentação, neste Regulamento, ou ainda, conforme as determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

§3º. O **ADMINISTRADOR** poderá, desde que instruído por escrito pela **GESTORA**, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. vender, permutar ou alienar, no todo ou em parte, Ativos Alvo (definidos em cada Anexo) integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**;
- II. adquirir os Ativos Alvo para as classes de cotas do **FUNDO**.

Art. 3º. O **ADMINISTRADOR** para o exercício de suas atribuições poderá contratar, às expensas do **FUNDO**, mediante recomendação da **GESTORA** e do **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- I. instituição responsável pela distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar as atividades de análise, seleção, acompanhamento e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira de ativos;
- III. empresa especializada para administrar locações, venda, exploração de empreendimentos imobiliários, integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados de empreendimentos análogos a tais ativos, nas hipóteses mencionadas neste Regulamento; e
- IV. formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

§1º. Os serviços a que se referem os incisos I a IV deste artigo poderão ser prestados pelo próprio **ADMINISTRADOR** ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados ou qualificados.

§2º. É vedado ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** e prestadores de serviços complementares o exercício da função de formador de mercado para as cotas do **FUNDO**. A contratação de partes relacionadas ao **ADMINISTRADOR, GESTORA**, e prestadores de serviços complementares do **FUNDO**, para o exercício da função de formador de mercado, deve ser submetida à aprovação prévia da assembleia de cotistas, nos termos da regulamentação aplicável.

Art. 4º. O **ADMINISTRADOR** deverá prover as classes de cotas do **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, exceto em relação àquelas atividades cujo respectivo prestador deva estar devidamente credenciado e qualificado, conforme previsto na legislação e regulamentação aplicáveis, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- IV. custódia de ativos financeiros;
- V. auditoria independente.

§1º. O **ADMINISTRADOR** poderá, em nome de cada classe de cotas, contratar terceiros devidamente habilitados para a prestação dos serviços acima indicados, conforme autorizado por este Regulamento.

§2º. Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, se for o caso, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** compete exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**.

§3º. Os custos com a contratação de terceiros para os serviços de custódia de ativos financeiros e auditoria independente serão considerados despesas específicas de cada classe de cotas. Os custos com a contratação de terceiros para os demais serviços previstos neste artigo deverão ser pagos com parcela da Taxa de Administração, conforme descritos nos Anexos respectivos a cada classe de cotas.

Art. 5º. Caberá à **GESTORA**:

- I. avaliar e selecionar os Ativos Alvo, os Outros Ativos e os Ativos Financeiros a serem realizadas pelo **FUNDO**, em conformidade com a política de investimento definida nos Anexos a este Regulamento e

com o acordo operacional celebrado entre o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** ("Acordo Operacional"), representando as classes de cotas, para todos os fins de direito, para essa finalidade observado, entretanto, que a gestão dos ativos imobiliários das classes de cotas do **FUNDO** competirá exclusivamente ao **ADMINISTRADOR**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**;

- II. monitorar a carteira de títulos e valores mobiliários das classes de cotas do **FUNDO**, incluindo sua estratégia de diversificação e limites;
- III. acompanhar as assembleias de investidores dos valores mobiliários investidos pelas classes de cotas do **FUNDO** podendo, a seu exclusivo critério, comparecer às assembleias gerais e exercer o direito de voto decorrente dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros detidos pelas classes de cotas do **FUNDOS**, realizando todas as demais ações necessárias para tal exercício, observado o disposto em sua política de exercício de direito de voto em assembleias ("Política de Voto");
- IV. exercer e diligenciar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, para que sejam recebidos todos os direitos relacionados aos títulos e valores mobiliários que vierem a compor a carteira das classes de cotas do **FUNDO**;
- V. fornecer ao **ADMINISTRADOR**, sempre que solicitado, informações, pesquisas, análises e estudos que tenham fundamentado as decisões e estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para as classes de cotas do **FUNDO**, bem como toda documentação que evidencie, comprove e justifique as referidas decisões e estratégias, colaborando no esclarecimento de qualquer dúvida que se possa ter com relação às operações realizadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- VI. prestar assessoramento em quaisquer questões relativas aos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, aos empreendimentos imobiliários e aos contratos relacionados aos ativos;
- VII. realizar a análise dos Ativos Alvo, dos Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, quando da negociação para aquisições e alienações de referidos ativos, que poderão vir a compor ou que componham o patrimônio de determinada classe de cotas do **FUNDO**;
- VIII. transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em virtude de sua condição de **GESTORA** e decorrente do investimento em títulos e valores mobiliários integrantes da carteira das classes de cotas do **FUNDO**; e
- IX. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurar-los, judicial ou extrajudicialmente.

§1º. A **GESTORA**, observadas as limitações legais, tem poderes para praticar, em nome das classes de cotas do **FUNDO**, todos os atos necessários à gestão da carteira das classes de cotas do **FUNDO**, a fim de fazer cumprir os objetivos estabelecidos neste Regulamento e anexos. O **FUNDO** e suas classes de cotas, através do **ADMINISTRADOR** e por este instrumento, constituem a **GESTORA** seu representante perante terceiros para o cumprimento das atribuições acima definidas.

Art. 6º. Caberá ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**:

- XIV. dar suporte e subsidiar a **GESTORA** e o **ADMINISTRADOR** nas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, bem como recomendar a alienação ou a aquisição de imóveis de acordo com a política de investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso, devendo, inclusive, diligenciar no sentido de obter todas as informações concernentes ao risco do negócio, respeitados eventuais limites que venham a ser aplicados por conta da ocorrência da concentração do patrimônio do **FUNDO** em valores mobiliários;
- XV. recomendar a realização de expansões, reformas ou benfeitorias, visando a valorização e manutenção dos ativos do **FUNDO**;
- XVI. nos casos de expansões, reformas ou execução de benfeitorias nos empreendimentos integrantes da carteira do **FUNDO**, supervisionar a(s) empresa(s) contratada(s) para gerenciar a incorporação e a construção de empreendimentos imobiliários, seja o investimento feito por qualquer forma prevista no Regulamento, incluindo todas as obrigações jurídicas, contábeis, tributárias e civis decorrentes de tal atividade perante os órgãos competentes;
- XVII. sem prejuízo da responsabilidade do **ADMINISTRADOR**, supervisionar as empresas responsáveis pela comercialização e administração das locações dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XVIII. monitorar e acompanhar projetos e obras nos empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIX. monitorar a eventual comercialização de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XX. manter atualizada, em perfeita ordem e à disposição da **GESTORA** e do **ADMINISTRADOR** toda documentação, análises e estudos relativos aos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;
- XXI. realizar o acompanhamento da situação financeira dos locatários dos empreendimentos integrantes do patrimônio do Fundo, através dos reportes realizados pelo administrador imobiliário eventualmente contratado pelo Administrador, responsável pela administração dos empreendimentos;
- XXII. acompanhar e consolidar os dados econômicos e financeiros selecionados das eventuais companhias investidas do **FUNDO**;
- XXIII. elaborar e enviar à **GESTORA** relatório mensal contendo análise quantitativa e qualitativa sobre a performance dos imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**;
- XXIV. observar as disposições constantes do Regulamento, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XXV. sugerir empresas de administração imobiliária, a serem contratadas pelo **FUNDO** e demais coproprietários de cada ativo (se for o caso) para administrar individualmente cada um dos Ativos Alvo e, se for o caso, dos demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo, que poderá ser exercida por empresas do seu grupo econômico, se for o caso, tendo em vista o melhor interesse da Classe Única, observado, nas hipóteses de conflito de interesses, o disposto neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicável; e
- XXVI. encaminhar à **ADMINISTRADORA** as informações referentes aos Ativos Alvo previstas nos suplementos J e K da Resolução CVM nº 175, em até 30 (trinta) dias após o encerramento do trimestre e em até 65 (sessenta e cinco) dias após o encerramento do exercício social, respectivamente.

Parágrafo Único. Em caso de rescisão do respectivo contrato de consultoria imobiliária, as atividades descritas no caput do art. 6º acima serão assumidas pela **GESTORA** ou por terceiro por ela contratada para a prestação dos serviços de consultoria imobiliária.

DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DOS PRESTADORES DE SERVIÇO ESSENCIAIS

Art. 7º. Sem prejuízo das demais obrigações e responsabilidades dos prestadores de serviço essenciais do **FUNDO** previstas neste Regulamento, seus Anexos, e na regulamentação aplicável:

§1º. Constituem obrigações e responsabilidades do **ADMINISTRADOR** do **FUNDO**:

- XXV. realizar todos os procedimentos de controladoria dos ativos (controle e processamento dos ativos integrantes das carteiras das classes de cotas do **FUNDO**) e de passivo (escrituração de cotas do **FUNDO**);
- XXVI. selecionar, valendo-se das recomendações da **GESTORA**, os bens e direitos que comporão o patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, de acordo com a política de investimentos prevista em cada Anexo;
- XXVII. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições estabelecidas na legislação e regulamentação pertinentes, observado o disposto no art. 30, inciso II, do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175;
- XXVIII. observar as vedações estabelecidas na regulamentação em vigor, em especial, nos arts. 45 e 101 da parte geral da Resolução CVM nº 175, e no art. 32 do Anexo Normativo III à Resolução CVM nº 175, exceto pelo previsto no art. 42 da Lei 14.754 de 12 de dezembro de 2023 que permite o **FUNDO** prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma, bem como constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes da carteira do **FUNDO**, para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO**;
- XXIX. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de presença e de atas das assembleias de cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações das classes de cotas do **FUNDO**; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio das classes de cotas e do **FUNDO**; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos arts. 26 e 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- XXX. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução das políticas de investimentos das classes de cotas do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades das classes de cotas do **FUNDO**;
- XXXI. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos às classes de cotas do **FUNDO**;

- XXXII. agir sempre no único e exclusivo benefício dos cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- XXXIII. administrar os recursos das classes de cotas e do **FUNDO** de forma judiciosa, sem onerá-los com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;
- XXXIV. custear as despesas de propaganda das classes do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelas classes de cotas do **FUNDO**;
- XXXV. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos das classes de cotas do **FUNDO**;
- XXXVI. dar cumprimento aos deveres de informação previstos na regulamentação aplicável e neste Regulamento;
- XXXVII. divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou suas classes de cotas e/ou a suas respectivas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do **FUNDO**;
- XXXVIII. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO** e por suas classes de cotas;
- XXXIX. observar as disposições constantes deste Regulamento e do prospecto, se aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral;
- XL. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos das classes de cotas do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se for o caso; e
- XLI. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III pelo prazo previsto na regulamentação aplicável.
- XLII. realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto das classes de cotas do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento e seus Anexos;
- XLIII. exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio das classes de cotas do **FUNDO**, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- XLIV. abrir e movimentar contas bancárias;
- XLV. transigir em nome das classes de cotas do **FUNDO**;
- XLVI. representar as classes de cotas em juízo e fora dele;
- XLVII. Propor, em conjunto com o **GESTORA**, a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos;
- XLVIII. solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do **FUNDO**;
- XLIX. deliberar sobre a emissão de novas cotas, observados os limites e condições estabelecidos neste Regulamento, seus Anexos.

§2º. Sem prejuízo das demais obrigações estabelecidas nos termos deste Regulamento e do Acordo Operacional, constituem ainda obrigações e responsabilidades da **GESTORA** do **FUNDO**:

- I. contratar, em nome do **FUNDO**, com terceiros devidamente habilitados e autorizados, os seguintes serviços: (a) intermediação de operações para a carteira de ativos; (b) distribuição de cotas; (c) consultoria de investimentos; (d) classificação de risco por agência de classificação de risco de crédito; (e) formador de mercado de classe fechada; e (f) cogestão da carteira de ativos, sendo certo que os serviços descritos sob os itens (a) e (b) acima podem ser prestados pelo **ADMINISTRADOR** ou pela **GESTORA**, observada a regulamentação aplicável às referidas atividades, e os serviços descritos sob os itens (c) a (f) não são de contratação obrigatória, exceto se deliberado em assembleia de cotistas;
- II. fornecer aos distribuidores todo o material de divulgação da classe exigido pela regulamentação em vigor, respondendo pela suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações contidas no referido material;
- III. informar aos distribuidores qualquer alteração que ocorra na classe, especialmente se decorrente da mudança deste Regulamento, hipótese em que a **GESTORA** deve imediatamente enviar o material de divulgação atualizado aos distribuidores contratados para que o substituam;
- IV. negociar os ativos da carteira, bem como firmar, quando for o caso, todo e qualquer contrato ou documento relativo à negociação de ativos, qualquer que seja a sua natureza, representando a classe de cotas para essa finalidade;
- V. encaminhar ao **ADMINISTRADOR**, nos 5 (cinco) dias úteis subsequentes à sua assinatura, uma cópia de cada documento que firmar em nome da classe de cotas;
- VI. expedir ordens de compra e venda de ativos com a identificação precisa do **FUNDO** e, se for o caso, da classe de cotas em nome da qual devem ser executadas;
- VII. observar os limites de composição e concentração de carteira e de concentração em fatores de risco, conforme estabelecidos na regulamentação e neste Regulamento, avaliando os efeitos de operações em nome da classe de cotas para fins de observância aos referidos limites, exceto no caso de descumprimento causado por desenquadramento passivo, decorrentes de fatos alheios à sua vontade, conforme disposto sob o art. 90 da Resolução CVM nº 175;
- VIII. avaliar a liquidez de eventuais classes investidas, considerando, no mínimo, (a) o volume a ser investido; (b) as regras de pagamento de resgate da classe investida; e (c) os sistemas e ferramentas utilizados na gestão de liquidez da classe investida.
- IX. submeter a carteira de ativos a testes de estresse periódicos, com cenários que levem em consideração, no mínimo, as movimentações do passivo, a liquidez dos ativos, as obrigações e a cotização da classe de cotas;
- X. exercer o direito de voto decorrente de ativos detidos pela classe, realizando todas as ações necessárias para tal exercício, observado o disposto na política de voto da classe;
- XI. informar o administrador, de imediato, caso ocorra qualquer alteração em prestador de serviço por ele contratado;

- XII. diligenciar para manter atualizada e em perfeita ordem, às suas expensas, a documentação relativa às operações da classe de cotas;
- XIII. manter a carteira de ativos enquadrada aos limites de composição e concentração e, se for o caso, de exposição ao risco de capital;
- XIV. observar as disposições constantes do Regulamento;
- XV. cumprir as deliberações da assembleia de cotistas, desde que legítimas e admissíveis sob uma perspectiva legal e regulatória; e

§3º. O **ADMINISTRADOR**, a **GESTORA** e o **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** não respondem, nos termos do art. 1.368-E, caput, do Código Civil, pelas obrigações legais e contratuais assumidas pelo **FUNDO**, mas respondem, não solidariamente, nos termos do art. 1.368-D, II, pelos prejuízos que causarem quando procederem com dolo ou má-fé, conforme comprovado em decisão judicial transitada em julgado, observadas suas respectivas esferas de atuação.

§4º. Observado o disposto no inciso III, art. 5º deste Regulamento, as classes de cotas do **FUNDO** não participarão obrigatoriamente das assembleias de ativos integrantes da sua respectiva carteira que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§5º. Não obstante o acima definido, o **ADMINISTRADOR** acompanhará, na medida em que for convocado, todas as pautas das referidas assembleias gerais e as levará ao conhecimento da **GESTORA**. Caso a **GESTORA** considere, em função da política de investimentos das classes do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **GESTORA** possui poderes para o exercício de voto referido no parágrafo anterior, conforme suas atribuições, nos termos deste Regulamento e de sua Política de Voto, devendo a **ADMINISTRADORA**, conforme o caso, outorgar procuração à **GESTORA** para esta finalidade.

Art. 8º. Os atos que caracterizem conflito de interesses, conforme indicado pelo art. 31 do Anexo III à Resolução CVM nº175, entre uma classe de cotas e o **ADMINISTRADOR**, **GESTORA** e **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Especial de Cotistas.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 9º. O **ADMINISTRADOR** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade de mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III.

§1º. Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o **ADMINISTRADOR** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e realização de procedimentos de consulta formal.

§2º. Compete ao cotista manter o **ADMINISTRADOR** atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer no endereço eletrônico previamente indicado, isentando o **ADMINISTRADOR** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

DAS VEDAÇÕES

Art. 10. Aplicam-se aos prestadores de serviços essenciais, nas suas respectivas esferas de atuação, as vedações contidas na legislação e regulamentação pertinentes.

Art. 11. É vedado à **GESTORA** e ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO** receber qualquer remuneração, benefício ou vantagem, direta ou indiretamente, que potencialmente prejudique a sua independência na tomada de decisão ou, no caso da consultoria especializada na sugestão de investimento.

Art. 12. É vedado aos prestadores de serviço essenciais e complementares o repasse de informação relevante ainda não divulgada a que se tenha tido acesso em razão de cargo ou posição que ocupe em prestador de serviço do **FUNDO** ou em razão de relação comercial, profissional ou de confiança com prestadores de serviço do **FUNDO**.

DA SUBSTITUIÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS ESSENCIAIS

Art. 13. Os prestadores de serviços essenciais serão substituídos nas hipóteses de:

- I. descredenciamento para o exercício da atividade que constitui o serviço prestado ao **FUNDO**, por decisão da CVM;
- II. renúncia;
- III. destituição, por deliberação da assembleia geral de cotistas; ou
- IV. dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§1º. No caso de destituição e/ou renúncia do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o **FUNDO** arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária referentes aos bens Imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

Art. 14. O pedido de declaração judicial de insolvência do **FUNDO** impede o **ADMINISTRADOR** de renunciar à administração fiduciária do **FUNDO**, mas não sua destituição por força de deliberação da assembleia de cotistas.

Art. 15. Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM do **ADMINISTRADOR** e/ou da **GESTORA**, ficará o **ADMINISTRADOR** obrigado a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger um substituto ou o novo gestor, conforme o caso, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo facultada a convocação da assembleia a cotistas que detenham cotas representativas de ao menos 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**; e
- II. no caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, o **ADMINISTRADOR** fica obrigado a permanecer no exercício de suas funções até a averbação, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos, da ata da assembleia de cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§1º. No caso de renúncia, o prestador de serviço essencial deve permanecer no exercício de suas funções até sua efetiva substituição, que deve ocorrer no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados a partir da renúncia.

§2º. Caso o prestador de serviço essencial que renunciou não seja substituído dentro do prazo referido no §1º, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§3º. No caso de descredenciamento de prestador de serviço essencial, a Superintendência competente pode nomear administrador ou gestor temporário, conforme o caso, inclusive para viabilizar a convocação de assembleia de cotistas de que trata o *caput*.

§4º. Caso o prestador de serviço essencial que foi descredenciado não seja substituído pela assembleia geral de cotistas, o **FUNDO** deve ser liquidado, nos termos do Capítulo XIV da Resolução CVM nº 175, devendo a **GESTORA** permanecer no exercício de suas funções até a conclusão da liquidação e o **ADMINISTRADOR** até o cancelamento do registro do **FUNDO** na CVM.

§5º. No caso de alteração de prestador de serviço essencial, o administrador ou gestor substituído deve encaminhar ao substituto cópia de toda a documentação referida no art. 130 da Resolução CVM nº 175, em até 15 (quinze) dias contados da efetivação da alteração.

§6º. É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso o **ADMINISTRADOR** não a convoque no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia ou descredenciamento.

§7º. Aplica-se o disposto no art. 15, inciso II deste Regulamento, mesmo quando a assembleia de cotistas deliberar a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do **ADMINISTRADOR**, cabendo à assembleia, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação.

§8º. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil deve nomear uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§9º. Nas hipóteses referidas no art. 15, inciso II deste Regulamento, bem como na sujeição do **ADMINISTRADOR** ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio da classe de cotas.

Art. 16. Caso o **ADMINISTRADOR** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes da carteira de ativos.

§1º. No caso de renúncia do **ADMINISTRADOR**, atendidos os requisitos estabelecidos na Resolução CVM nº 175, não tendo os cotistas deliberado a escolha do substituto ou pela liquidação do **FUNDO**, caberá ao **ADMINISTRADOR** adotar as providências necessárias, no âmbito do judiciário, para proceder à sua substituição ou liquidação.

Art. 17. Em caso de decretação de intervenção, administração especial temporária, liquidação extrajudicial, insolvência ou falência de prestador de serviço essencial, o liquidante, o administrador temporário ou o interventor, conforme o caso, fica obrigado a dar cumprimento ao disposto neste Regulamento e na Resolução CVM nº 175.

§1º. É facultado ao liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, convocar assembleia geral de cotistas para deliberar sobre:

I – a transferência da administração ou gestão do **FUNDO** para outra instituição; ou

II – a liquidação do **FUNDO**.

§2º. A partir de pedido fundamentado do liquidante, administrador temporário ou interventor, conforme o caso, a Superintendência competente pode nomear um administrador ou gestor temporário.

DA ASSEMBLEIA DOS COTISTAS

Art. 18. Compete privativamente à assembleia de cotistas deliberar sobre:

- I. as demonstrações contábeis, nos termos do art. 19 do Regulamento;
- II. a substituição de prestador de serviço essencial;
- III. exceto até o limite de Capital Autorizado (conforme abaixo definido), aprovar a emissão de novas cotas, bem como definir se os cotistas possuirão direito de preferência na subscrição das novas cotas;
- IV. a fusão, a incorporação, a cisão, total ou parcial, a transformação ou a liquidação do **FUNDO** ou da classe de cotas;
- V. a alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no art. 52 da Resolução CVM nº 175 e §3º abaixo;
- VI. o plano de resolução de patrimônio líquido negativo, nos termos do Art. 122 da Resolução CVM nº 175;
- VII. o pedido de declaração judicial de insolvência da classe de cotas;
- VIII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas;
- IX. eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesse nos termos do presente Regulamento e da legislação e normas vigentes; e
- XI. alteração de qualquer matéria relacionada à Taxa de Administração e à Taxa de Performance.

§1º. Caso o **FUNDO** possua diferentes classes de cotas e os cotistas de uma determinada classe deliberem substituir prestador de serviço essencial, tal classe deve ser cindida do **FUNDO**.

§2º. A alteração do Regulamento no tocante a matéria que seja comum a todas as classes de cotas deve ser deliberada pela assembleia geral de cotistas.

§3º. O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados em que as cotas do **FUNDO** sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais de prestadores de serviços da classe, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone, ou (iii) envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas, exceto pelo item "iii", ocasião em que a comunicação deverá ser realizada imediatamente.

Art. 19. Anualmente, a assembleia especial de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, assim como a assembleia geral de cotistas deve deliberar sobre as demonstrações contábeis do **FUNDO**, no prazo de até 60 (sessenta) dias após o encaminhamento das demonstrações contábeis à CVM, contendo relatório do auditor independente.

§1º. A assembleia de cotistas somente pode ser realizada no mínimo 15 (quinze) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis relativas ao exercício encerrado, contendo relatório do auditor independente.

§2º. A assembleia de cotistas a que comparecerem todos os cotistas pode dispensar o prazo estabelecido no §1º.

§3º. As demonstrações contábeis cujo relatório de auditoria não contiver opinião modificada podem ser consideradas automaticamente aprovadas caso a assembleia de cotistas não seja instalada em virtude de não comparecimento dos cotistas.

Art. 20. Compete ao **ADMINISTRADOR** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§1º. A assembleia de cotistas também pode ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pela classe ou pelo representante dos cotistas, observados os requisitos estabelecidos no Regulamento. A convocação por iniciativa dos cotistas ou do seu representante será dirigida ao **ADMINISTRADOR**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia de cotistas assim convocada deliberar em contrário.

§2º. Por ocasião da assembleia ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas, calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da assembleia, ou o representante dos cotistas, podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao **ADMINISTRADOR**, a inclusão de matérias na ordem do dia da assembleia, que passa a ser ordinária e extraordinária. Esse pedido deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da assembleia ordinária. Nesse caso, o **ADMINISTRADOR** deve divulgar, no prazo de 5 (cinco) dias do prazo de encaminhamento do pedido, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Art. 21. A convocação da assembleia de cotistas deve ser encaminhada a cada cotista da classe convocada e disponibilizada nas páginas do **ADMINISTRADOR**, da **GESTORA** e, caso a distribuição de cotas esteja em andamento, dos distribuidores na rede mundial de computadores:

§1º. A convocação da assembleia de cotistas deve enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia.

§2º. Da convocação devem constar, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia de cotistas, sem prejuízo da possibilidade de a assembleia ser parcial ou exclusivamente eletrônica.

§3º. O aviso de convocação deve indicar a página na rede mundial de computadores em que o cotista pode acessar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§4º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

§5º. A assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Art. 22. A assembleia de cotistas pode ser realizada:

- I. de modo exclusivamente eletrônico, caso os cotistas somente possam participar e votar por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico; ou
- II. de modo parcialmente eletrônico, caso os cotistas possam participar e votar tanto presencialmente quanto a distância por meio de comunicação escrita ou sistema eletrônico.

§1º. A assembleia realizada exclusivamente de modo eletrônico é considerada como ocorrida na sede do **ADMINISTRADOR**.

§2º. No caso de utilização de modo eletrônico, o **ADMINISTRADOR** deve adotar meios para garantir a autenticidade e a segurança na transmissão de informações, particularmente os votos, que devem ser proferidos por meio de assinatura eletrônica ou outros meios eficazes para assegurar a identificação do cotista.

§3º. Os cotistas podem votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que recebida pelo **ADMINISTRADOR** antes do início da assembleia, observado o disposto no Regulamento.

§4º. A convocação para assembleia de cotistas que admita participação por meio de sistema eletrônico conterà informações detalhando as regras e os procedimentos para viabilizar a participação e votação a distância, incluindo as informações necessárias e suficientes para acesso e utilização do sistema, assim como se a assembleia será realizada parcial ou exclusivamente de modo eletrônico.

§5º. As informações requeridas na convocação, conforme dispostas no §4º, podem ser divulgadas de forma resumida, com indicação dos endereços na rede mundial de computadores onde a informação completa deve estar disponível a todos os investidores.

Art. 23. O **ADMINISTRADOR** deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. na página da CVM na rede mundial de computadores, por meio de sistema eletrônico disponível na rede ou de sistema eletrônico disponibilizado por entidade que tenha formalizado convênio ou instrumento congêneres com a CVM para esse fim; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§1º. Nas assembleias ordinárias, as informações de que trata o art. 23 incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 36, inciso III, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, sendo que as informações referidas no art. 36, inciso IV do mesmo documento devem ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

§2º. Sempre que a assembleia for convocada para eleger representantes de cotistas, as informações de que trata o Art. 23 incluem:

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175 e deste Regulamento; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 24. Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado e maioria absoluta previstas neste Regulamento.

§1º. Por maioria simples entende-se a maioria de votos dos cotistas presentes na Assembleia Geral ("Maioria Simples"). Por Quórum Qualificado entende-se o voto dos cotistas conforme definido no §2º abaixo.

§2º. As matérias previstas nos incisos II, IV, V, VIII, X e XI do art. 18 acima dependem da aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes que representem:

- (i) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, quando a classe de cotas tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

(ii) metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando a classe de cotas tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º. Os percentuais referidos nos incisos do *caput* devem ser determinados com base no número de cotistas indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao **ADMINISTRADOR** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao quórum qualificado.

Art. 25. Somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

§1º. As deliberações da assembleia especial de cotistas devem se ater às matérias de interesse exclusivo da respectiva classe de cotas ou subclasse de cotas, conforme o caso.

§2º. O procurador deve possuir mandato com poderes específicos para a representação do cotista em assembleia, devendo entregar um exemplar do instrumento do mandato à mesa, para sua utilização e arquivamento pelo administrador.

§3º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 26. O **ADMINISTRADOR** poderá encaminhar aos cotistas o pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§1º. O pedido de representação em assembleia de cotistas, encaminhado pelo administrador mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado, deve satisfazer os seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; (c) ser dirigido a todos os cotistas.

§2º. É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao **ADMINISTRADOR** o envio de pedido de procuração de que trata o art. 17 da Resolução CVM nº 175 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, mencionados no §1º supra, bem como: (a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§3º. O **ADMINISTRADOR** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data da solicitação.

§4º. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo **ADMINISTRADOR**, em nome de cotistas, serão arcados pela classe afetada.

Art. 27. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo **ADMINISTRADOR** a cada cotista, conforme dados de contato contidos nos documentos de aceitação da oferta ou disponibilizados pela B3 ou pelo Escriturador, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 13, 14 e 37, I e II, e 76, §6º, da Resolução CVM nº 175.

§1º. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

§2º. Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- I. o prestador de serviço, essencial ou não;
- II. os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço;
- III. partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados;
- IV. o cotista que tenha interesse conflitante com o **FUNDO**, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; e
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

§3º. Não se aplica a vedação prevista no parágrafo anterior quando:

- I. os únicos cotistas do **FUNDO** forem, no momento de seu ingresso no **FUNDO**, na classe ou subclasse, conforme o caso, as pessoas mencionadas nos incisos I a V do §2º;
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas do **FUNDO**, da mesma classe ou subclasse, conforme o caso, que pode ser manifestada na própria assembleia ou constar de permissão previamente concedida pelo cotista, seja específica ou genérica, e arquivada pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 28. Além de observar os quóruns previstos neste Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral que tratem da dissolução ou liquidação do **FUNDO** ou de classe de cotas, da amortização das cotas e da renúncia do **ADMINISTRADOR**, deverão atender às demais condições estabelecidas neste Regulamento, Anexos e na legislação em vigor.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 29. A assembleia de cotistas pode eleger 1 (um) representante por classe de cotas, com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, para exercer a função de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos da classe de cotas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observados os seguintes requisitos:

- I. ser cotista da classe de cotas;
- II. não exercer cargo ou função no **ADMINISTRADOR** ou no controlador do **ADMINISTRADOR** ou da **GESTORA**, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função no empreendedor do empreendimento imobiliário que constitua objeto da classe de cotas, ou prestar-lhe serviço de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor de investimentos de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com a classe de cotas; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§1º. Compete ao representante de cotistas já eleito informar ao **ADMINISTRADOR** e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§2º. A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

- I. 3% (três por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas, quando a classe tiver até 100 (cem) cotistas.

§3º. Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado de 1 (um) ano, a se encerrar na próxima assembleia de cotistas que deliberar sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas, permitida a reeleição, e não farão jus a qualquer remuneração.

§4º. A função de representante dos cotistas é indelegável.

§5º. Sempre que a assembleia de cotistas for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizadas as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- I. declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 21 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175; e
- II. as informações exigidas no item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

Art. 30. Compete ao representante dos cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos dos prestadores de serviços essenciais e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VI do art. 29 da Resolução CVM nº 175, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;
- III. denunciar ao **ADMINISTRADOR** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses da classe de cotas, à assembleia de cotistas, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras da classe de cotas;
- V. examinar as demonstrações contábeis do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - b) indicação da quantidade de cotas de emissão da classe de cotas detida por cada um dos representantes de cotistas;
 - c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - d) opinião sobre as demonstrações contábeis da classe de cotas e o formulário cujo conteúdo reflita o Suplemento K da Resolução CVM nº 175, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia;
 - e) exercer essas atribuições durante a liquidação da classe de cotas; e
 - f) fornecer ao **ADMINISTRADOR** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Suplemento K da Resolução CVM nº 175.

§1º. O **ADMINISTRADOR** é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações contábeis e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§2º. Os representantes de cotistas podem solicitar ao **ADMINISTRADOR** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§3º. Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados ao **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o **ADMINISTRADOR** proceda à divulgação nos termos do art. 61 da Resolução CVM nº 175 e do art. 38 do seu Anexo Normativo III.

Art. 31. Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

Parágrafo Único. Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Art. 32. Os representantes de cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação à classe de cotas e aos cotistas.

Art. 33. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse da classe de cotas.

DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO E DA CLASSE

Art. 34. Sem prejuízo do quanto estabelecido nos termos do art. 21 do Anexo I deste Regulamento, constituem despesas em comum do **FUNDO**, rateadas entre as classes de cotas:

- I. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- II. despesas com o registro de documentos, impressão, expedição e publicação de relatórios e informações periódicas previstas nos termos da regulamentação aplicável;
- III. despesas com correspondências de interesse do **FUNDO**, inclusive comunicações aos cotistas;
- IV. honorários e despesas do auditor independente;
- V. emolumentos e comissões pagas por operações da carteira de ativos do **FUNDO**;
- VI. despesas com a manutenção de ativos cuja propriedade decorra de execução de garantia ou de acordo com devedor;
- VII. honorários de advogado, custas e despesas processuais correlatas, incorridas em razão de defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor da condenação imputada, se for o caso;
- VIII. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos da carteira do **FUNDO**, assim como a parcela de prejuízos da carteira não coberta por apólices de seguro, salvo se decorrente diretamente de culpa ou dolo dos prestadores dos serviços no exercício de suas respectivas funções;
- IX. despesas relacionadas ao exercício de direito de voto decorrente de ativos da carteira do **FUNDO**;
- X. despesas com a realização de assembleia de cotistas do **FUNDO**;
- XI. despesas inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO**;
- XII. despesas com liquidação, registro e custódia de operações com ativos da carteira do **FUNDO**;
- XIII. despesas com fechamento de câmbio, vinculadas às operações da carteira de ativos;
- XIV. distribuição primária de cotas;
- XV. admissão das cotas à negociação em mercado organizado;
- XVI. Taxas de Administração e Taxa de Performance;
- XVII. despesas relacionadas ao serviço de formação de mercado;
- XVIII. despesas decorrentes de empréstimos contraídos em nome do **FUNDO**, desde que de acordo com as hipóteses previstas na regulamentação aplicável;

- XIX. comissões e emolumentos pagos sobre as operações, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham patrimônio do **FUNDO**;
- XX. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II a IV do art. 27 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175;
- XXI. taxa máxima de custódia de ativos financeiros;
- XXII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- XXIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **Fundo**; e
- XXIV. honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no art. 20 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175.

§1º. Quaisquer despesas não expressamente previstas na regulamentação aplicável como encargos ou despesas do **FUNDO** correrão por conta do **ADMINISTRADOR**. Adicionalmente, poderão ser arcados pelo **FUNDO** eventuais outras despesas e encargos que venham a ser admitidos nos termos da regulamentação aplicável.

§2º. As despesas comuns do **FUNDO** serão rateadas de forma equânime entre os cotistas de todas as classes de cotas do **FUNDO**.

§3º. As parcelas da Taxa de Administração devidas a prestadores de serviço essenciais e complementares nos termos do Regulamento e deste Anexo serão pagas diretamente pelo **FUNDO** aos respectivos prestadores de serviços contratados.

DAS DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

Art. 34. O **FUNDO** e suas classes de cotas terão escrituração contábil próprias, devendo as suas contas e demonstrações contábeis ser segregadas entre si, assim como segregadas das demonstrações contábeis dos prestadores de serviço essenciais, encerrando o seu exercício social em 31 de dezembro de cada ano.

Art. 35. As demonstrações contábeis do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§1º. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO** e das suas classes de cotas, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do **ADMINISTRADOR**.

§2º. Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** ou da classe de cotas, conforme o caso, e o número de cotas emitidas.

Art. 36. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DO FORO

Art. 37. Fica eleito o foro da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

TG CORE RENDA LTDA.

Gestora

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA

CLASSE ÚNICA DO TG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA

Art. 1º. O presente Anexo I (“Anexo”) ao Regulamento do **TG RENDA URBANA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO– RESPONSABILIDADE LIMITADA** descreve a Classe Única do **FUNDO** (“Classe Única”), classe de cotas de um Fundo de Investimento Imobiliário disciplinado nos termos da Resolução CVM nº 175 e seu Anexo Normativo III, com prazo de duração indeterminado, constituída sob regime fechado, e de responsabilidade limitada.

§1º. O público-alvo da Classe Única será composto por investidores em geral, incluindo pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, fundos de investimento, que sejam ou não investidores qualificados, nos termos da regulamentação aplicável.

DO OBJETO

Art. 2º. Os recursos do **FUNDO** serão aplicados pela **GESTORA** e pelo **ADMINISTRADOR**, segundo uma política de investimentos de forma a buscar proporcionar ao cotista obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo **FUNDO** dos bens e direitos que compõem o patrimônio do **FUNDO**, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do **FUNDO** ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Art. 3º. A política de investimentos a ser adotada pela **GESTORA** e pelo **ADMINISTRADOR** consistirá na aplicação de recursos de, ao menos, 75% (setenta e cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO** na aquisição para exploração comercial de empreendimentos imobiliários prontos e devidamente construídos, terrenos ou imóveis em construção, localizados em território brasileiro, voltados para uso institucional ou comercial, seja pela aquisição da totalidade ou de fração ideal de cada ativo, preferencialmente, para posterior alienação, locação por meio de contrato típico ou atípico ou arrendamento, inclusive de bens e direitos a eles relacionados.

§1º. O **FUNDO** poderá aplicar seus recursos na aquisição para exploração comercial, em outros empreendimentos imobiliários potencialmente geradores de renda, inclusive que estejam em construção. Adicionalmente, a **GESTORA** ou o **ADMINISTRADOR**, conforme o caso, observadas suas respectivas competências e responsabilidade, conforme estabelecido nos termos do Acordo Operacional, poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

- I. realizar melhorias e investimentos nos imóveis investidos;
- II. decidir pela rescisão, não renovação, cessão ou transferência a terceiros, a qualquer título, dos contratos a serem celebrados com os locatários, prestadores de serviço, bem como outros responsáveis pelos empreendimentos imobiliários que venham a integrar o patrimônio do **FUNDO**; e
- III. adquirir ou alienar, inclusive por meio de permuta, empreendimentos imobiliários para o patrimônio do **FUNDO**, incluindo todos e quaisquer ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicável.

§2º. Para fins de verificação do percentual estabelecido no caput do art. 3º acima, deverão ser levados em consideração os eventuais compromissos de venda e compra, incluindo eventuais parcelas a pagar de imóveis adquiridos, memorandos de entendimentos, propostas de aquisição ou quaisquer outros instrumentos preliminares celebrados com o propósito de formalizar a potencial aquisição de Ativos Alvo pelo **FUNDO**.

Art. 4º. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários, visando atender o objetivo acima e observada a política de investimentos constante deste Regulamento, poderá se dar por meio da aquisição dos seguintes ativos ("Ativos Alvo"):

- I. quaisquer direitos sobre imóveis;
- II. outros imóveis com potencial geração de renda, e bens e direitos a eles relacionados, inclusive ativos gravados com ônus reais;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas ao **FUNDO**;
- IV. cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- V. cotas de outros fundos de investimento imobiliário que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO**;
- VI. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na regulamentação em vigor;
- VII. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM cujas atividades preponderantes sejam permitidas ao **FUNDO**;
- VIII. cotas de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário.

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir participação em empreendimentos imobiliários que estejam localizados em todo o território brasileiro.

§2º. Não há qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos ativos imobiliários detidos pelo **FUNDO**.

§3º. A aquisição dos imóveis poderá ser realizada à vista ou a prazo, nos termos da regulamentação vigente e deverá ser objeto de avaliação prévia pelo **ADMINISTRADOR**, pela **GESTORA** ou por empresa especializada, observados os requisitos constantes da regulamentação pertinente.

§4º. O **ADMINISTRADOR** pode, conforme instruções da **GESTORA**, em nome do **FUNDO**, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

Art. 5º. O **FUNDO** poderá constituir ônus reais sobre os imóveis que compõem seu patrimônio para garantir operações ou obrigações assumidas pelo **FUNDO** na consecução da política de investimentos, observados os termos e condições estabelecidos na regulamentação aplicável.

Art. 6º. A parcela do patrimônio do **FUNDO** que não esteja alocada em Ativos Alvo poderá ser mantida nos seguintes ativos ("Outros Ativos"):

- IX. certificados de recebíveis imobiliários ("CRI");
- X. letras Hipotecárias ("LH");
- XI. letras de Crédito Imobiliário ("LCI");
- XII. letras Imobiliárias Garantidas ("LIG");
- XIII. cotas de Fundos de Investimento em Direitos Creditórios ("FIDC") que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas ao **FUNDO** e desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- XIV. outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis.

Art. 7º. Para realizar o pagamento das despesas ordinárias, das despesas extraordinárias e dos encargos previstos neste Regulamento, o **FUNDO** poderá manter parcela do seu patrimônio, que não esteja aplicada em Ativos Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, permanentemente aplicada em: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**; (ii) moeda nacional; (iii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima; (iv) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; (v) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (vi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**,

cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário (sendo os itens acima referidos em conjunto como "Ativos Financeiros").

§1º. O **FUNDO** poderá adquirir Outros Ativos ou Ativos Financeiros de emissão ou cujas contrapartes sejam pessoas ligadas à **GESTORA**, ao **ADMINISTRADOR** ou ao **CONSULTOR IMOBILIÁRIO**, desde que aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, na forma prevista na regulamentação aplicável.

§2º. O **FUNDO** poderá emprestar ou tomar em empréstimo títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Art. 8º. O objeto do **FUNDO** e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido neste Regulamento.

Art. 9º. Caberá à **GESTORA** praticar todos os atos que entender necessários ao cumprimento da Política de Investimento, desde que respeitadas as disposições deste Regulamento e da legislação aplicável, não lhe sendo facultado, todavia, tomar decisões que eliminem a discricionariedade do **ADMINISTRADOR** com relação às atribuições que foram especificamente atribuídas ao Administrador neste Regulamento, no Acordo Operacional e na legislação em vigor.

§1º - É vedado ao **FUNDO** a realização de operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas para fins de proteção patrimonial.

§2º - Caso os investimentos do **FUNDO** em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento deverão ser respeitados, observadas, ainda, as exceções previstas na regulamentação específica aplicável.

DO PATRIMÔNIO

Art. 10. Poderão constar do patrimônio da Classe Única, os Ativos Alvo, Outros Ativos e os Ativos Financeiros.

Parágrafo Único. Ao término da subscrição e integralização da Primeira Emissão (conforme definido abaixo), o patrimônio da Classe Única será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Anexo, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

DAS COTAS

Art. 11. As cotas da Classe Única correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§1º. A Classe Única manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino da Classe Única e do **FUNDO**.

§2º. A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§3º. Não há limite máximo por investidor para aplicação em cotas da Classe Única, nem mesmo limite de exercício do direito de voto para os cotistas.

§4º. De acordo com o disposto no art. 2º da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas até o encerramento do prazo de duração da Classe, bem como a amortização das cotas.

§5º. Depois de as cotas estarem integralizadas e após a Classe Única estar devidamente constituída e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente, observados o prazo e as condições previstas neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, administrados pela B3 S.A.– Brasil, Bolsa, Balcão, devendo o **ADMINISTRADOR** tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das cotas da Classe Única neste mercado. O **ADMINISTRADOR** fica, nos termos deste Anexo e do Regulamento, autorizado a alterar o mercado em que as cotas sejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da assembleia de cotistas, desde que se trate de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado.

§6º. O titular de cotas da Classe Única:

- I. não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única;
- II. não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio da Classe Única ou do **ADMINISTRADOR**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e
- III. está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse da Classe Única.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DA CLASSE ÚNICA

Art. 12. Com vistas à constituição do **FUNDO**, será realizada a 1ª (primeira) emissão de cotas do **FUNDO** ("Primeira Emissão"), para oferta pública de distribuição, de, inicialmente, 45.000.000 (quarenta e cinco milhões) de cotas, no valor de R\$ 10,00 (dez reais), perfazendo o montante de, inicialmente, R\$ 450.000.000,00 (quatrocentos e cinquenta milhões de reais), em série única, observado que referido montante poderá ser

aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento) em razão de exercício de lote adicional, nos termos do art. 50 da Resolução CVM 160.

§1º. A Primeira Emissão de cotas será realizada nos termos da Resolução CVM nº 160, sob o rito de registro ordinário, em regime de melhores esforços.

§2º. Será admitida a distribuição parcial das cotas da Primeira Emissão, nos termos dos arts. 73 a 75 da Resolução CVM nº 160, sendo o montante mínimo de colocação no âmbito da Primeira Emissão equivalente a 15.000.000 (quinze milhões) de cotas da Primeira Emissão, no montante de R\$ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de reais). Uma vez atingido tal montante mínimo, a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento e as cotas da Primeira Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas deverão ser canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

Art. 13. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **GESTORA** poderá deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 5.000.000.000,00 (cinco bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

§1º. A assembleia poderá deliberar sobre novas emissões das cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM nº 160.

§2º. O volume das cotas emitidas a cada emissão será determinado com base em sugestão apresentada pela **GESTORA**, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de quantidade adicional das cotas, nos termos do art. 50 da Resolução CVM nº 160 ou do ato que aprovar a oferta, conforme o caso.

§3º. Na hipótese de emissão de novas cotas na forma do *caput* do art. 13 acima, o preço de emissão das cotas objeto da respectiva oferta terá como referência preferencialmente (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério da **GESTORA**, conforme o caso): (a) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas; (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou, ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas, com base em data a ser definida nos respectivos documentos das respectivas ofertas.

§4º. Todas as cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação da **GESTORA**, após verificado pelo **ADMINISTRADOR** a viabilidade operacional dos prazos e procedimentos junto à B3, a nova emissão das cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das cotas

objeto da nova emissão, durante o qual as referidas cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

§5º. Na emissão de novas cotas, aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas na data a ser definida nos documentos da oferta, será assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção da quantidade de cotas que possuem na data base a ser indicada no ato que deliberar pela aprovação da nova emissão de cotas. Caberá à deliberação pela assembleia ou à **GESTORA**, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, no instrumento de deliberação, no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, definir a forma de exercício do direito de preferência, observados os prazos e procedimentos operacionais do escriturador das cotas e da B3.

§6º. Os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados acima devem ser realizados pelo escriturador ou B3, conforme o caso, respeitando, em qualquer hipótese, o prazo mínimo eventualmente estabelecido pela B3 para exercício do direito de preferência e demais procedimentos operacionais aplicáveis.

§7º. Independentemente do prazo mínimo para exercício do direito de preferência que venha a ser admitido pela B3, a deliberação pela assembleia ou pela **GESTORA**, em conjunto com o **ADMINISTRADOR**, no instrumento de deliberação das novas emissões no caso de novas emissões aprovadas dentro do Capital Autorizado, não deverão prever o exercício do direito de preferência em período inferior à 2 (dois) Dias Úteis.

§8º. No caso de novas emissões de cotas realizadas nos termos do Capital Autorizado, a critério da **GESTORA**, poderá ou não haver a possibilidade de cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, de acordo com os termos estabelecidos na regulamentação aplicável.

§9º. A critério da **GESTORA**, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência e de montante adicional, nos termos e condições a serem indicados no ato do **ADMINISTRADOR** que aprovar a emissão de novas cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais cotistas terão o direito de preferência.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 13. As cotas de emissão do **FUNDO** serão objeto de oferta pública de distribuição (observada a possibilidade de distribuição privada), sendo que, no âmbito da respectiva oferta, o **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA**, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das cotas, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e oferta, observado o quanto disposto na

legislação e regulamentação vigentes à época da realização da respectiva Oferta, em relação à definição do público-alvo.

§1º. A subscrição das cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva oferta. As cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo **ADMINISTRADOR**.

2º. Será permitida a subscrição parcial das cotas do **FUNDO** a cada emissão. Caso findo o prazo para subscrição de cotas da emissão inicial do **FUNDO**, tenham sido subscritas cotas em quantidade inferior ao montante mínimo da oferta, ou, conforme o caso, o montante a ser definido em cada nova emissão, o **ADMINISTRADOR** deverá:

- a) devolver, aos subscritores que tiverem integralizado as cotas, os recursos financeiros recebidos, de acordo com os documentos estabelecidos na respectiva oferta; e
- b) em se tratando de primeira distribuição de cotas, proceder à liquidação do **FUNDO**, anexando ao requerimento de liquidação o comprovante da devolução a que se refere a alínea acima.

DA TAXA DE INGRESSO E TAXA DE SAÍDA

Art. 14. O **FUNDO** não terá taxa de ingresso ou saída.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 15. Semestralmente, o **ADMINISTRADOR** distribuirá aos cotistas, independentemente da realização de assembleia, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo **FUNDO**, se houver, 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.

§1º. Havendo disponibilidades, os rendimentos auferidos poderão ser distribuídos aos cotistas mensalmente, a critério do **ADMINISTRADOR**, no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**. Eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela assembleia, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pela **GESTORA**. Os pagamentos de rendimentos e amortizações realizados por meio da **B3** seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as **COTAS** nesta custodiadas eletronicamente, de forma igualitária, sem distinção entre os Cotistas.

§2º. Observada a obrigação estabelecida nos termos do *caput* do art. 15, acima, a **GESTORA** poderá decidir/recomendar pelo reinvestimento dos recursos originados com a alienação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO**, observados os limites previstos na regulamentação e legislação aplicáveis.

§3º. O percentual mínimo a que se refere o *caput* será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido mínimo estabelecido.

§4º. Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º acima os cotistas que estiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo escriturador.

Art. 16. Para fins de apuração de resultados, o **FUNDO** manterá registro contábil das aquisições, locações, arrendamentos ou vendas dos imóveis integrantes de sua carteira.

Art. 17. A **GESTORA**, com o objetivo de provisionar recursos para o pagamento de eventuais despesas extraordinárias dos ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, poderá reter até 5% (cinco por cento) dos lucros apurados semestralmente pelo **FUNDO**.

§1º. Caso as reservas mantidas no patrimônio do **FUNDO** venham a ser insuficientes, tenham seu valor reduzido ou integralmente consumido, o **ADMINISTRADOR**, mediante comunicação recebida da **GESTORA**, a seu critério, deverá convocar, nos termos deste Regulamento, Assembleia para discussão de soluções alternativas à venda dos ativos.

§2º. Caso a assembleia prevista no item acima não se realize ou não decida por uma solução alternativa à venda dos ativos, como, por exemplo, a emissão de novas cotas para o pagamento de despesas, os ativos deverão ser alienados e/ou cedidos e na hipótese do montante obtido com a alienação e/ou cessão de tais ativos do **FUNDO** não seja suficiente para pagamento das despesas ordinárias e das despesas extraordinárias, os cotistas poderão ser chamados, mediante deliberação em assembleia, para aportar capital no **FUNDO**, para que as obrigações pecuniárias do **FUNDO** sejam adimplidas.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DA GESTORA

Art. 18. Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR** e à **GESTORA** uma taxa de administração ("Taxa de Administração") correspondente a 1,22% (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (b) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Base de Cálculo da Taxa de Administração"), observado o valor mínimo mensal de R\$ 22.000,00 (vinte e dois mil reais), atualizado

anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

§1º. Adicionalmente à Taxa de Administração, será devido ao **ADMINISTRADOR**, o montante de R\$ 20.000,00 (vinte mil reais) a serem pagos, em parcela única, na data da primeira integralização de Cotas.

§2º. Pela prestação dos serviços de custódia de ativos, escrituração de cotas e controladoria, o **FUNDO** pagará ao **ADMINISTRADOR** uma taxa de custódia ("Taxa de Custódia") correspondente a 0,03% (três centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 6.000,00 (seis mil reais) atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do **FUNDO**, pela variação do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado), apurado e divulgado pela Fundação Getulio Vargas – FGV.

§1º. Tais remunerações serão calculadas diariamente e pagos mensalmente até o 5º (quinto) dia útil de cada mês subsequente ao da prestação dos serviços, vencendo-se a primeira mensalidade no 5º (quinto) dia útil do mês seguinte ao da concessão da autorização da CVM para o funcionamento do **FUNDO**.

§3º. O **ADMINISTRADOR** poderá estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

§4º. A segregação da Taxa de Administração em Taxa de Administração e Taxa de Gestão estará disponível, conforme Ofício Circular nº 3/2024/CVM/SIN, em forma de sumário no website: <https://tgrealestate.com.br/>.

§5º. Todos tributos incidentes (Imposto Sobre Serviços (ISS), Programa de Integração Social (PIS), Contribuição para Financiamento da Seguridade Social (COFINS), Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL) e Imposto sobre a Renda retido na Fonte (IRRF) e outros que porventura venham a incidir) sobre as parcelas da Taxa de Administração prevista no Art. 18 acima, respectivamente, serão acrescidos à referida remuneração com base nas alíquotas vigentes nas respectivas datas de pagamento da Taxa de Administração.

Art.19. O **FUNDO** pagará à **GESTORA**, ainda, a título de taxa de performance, 20% (vinte por cento) da rentabilidade apurada por meio da distribuição de rendimento sobre o valor total integralizado de cotas do **FUNDO** ("Taxa de Performance") do que exceder 6,00% (seis por cento) ao ano ("Benchmark"), atualizado pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) sempre calculado *pro-rata temporis*. O valor devido a título de Taxa de Performance será calculado e provisionado diariamente, considerando o período de apuração encerrado no último dia útil dos meses de junho e dezembro, e será pago no semestre subsequente à apuração ou quando da amortização ou liquidação do **FUNDO**, o que primeiro ocorrer, conforme procedimento descrito nos parágrafos abaixo.

§1º. O 1º (primeiro) período de apuração da Taxa de Performance compreenderá o período desde a 1ª (primeira) data de integralização de cotas do **FUNDO** até o último dia útil dos meses de junho ou dezembro, o que primeiro ocorrer.

§2º. A Taxa de Performance ("TP") será calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TP = CB \times [0,2 \times (DY - DYBenchmark)]$$

CB = cota base correspondente ao valor unitário de integralização de cotas em cada emissão, deduzidas as eventuais amortizações realizadas, atualizada pela variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), até o último dia do período de apuração anterior.

DY = *Dividend Yield* apurado no período, calculado pela soma dos rendimentos anunciados no período, dividido pela CB.

DYBenchmark = *Dividend Yield Benchmark*, 6,00% (seis por cento por cento) ao ano.

§3º. Caso o DYBenchmark seja maior do que o DY apurado em cada período, não haverá cobrança de Taxa de Performance.

§4º. Em caso de amortização de cotas do **FUNDO**, a Taxa de Performance, paga até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao evento, será cobrada apenas sobre a parcela amortizada.

DA ASSEMBLEIA ESPECIALDE COTISTAS

Art. 20. Além de observar os quóruns previstos no Regulamento, as deliberações da assembleia de cotistas que tratem da dissolução ou liquidação da Classe Única e da amortização das cotas da Classe Única deverão atender às demais condições estabelecidas neste Anexo e na legislação em vigor.

§1º. No caso de dissolução ou liquidação da Classe Única, o seu patrimônio será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas da Classe Única.

TRIBUTAÇÃO

Art. 21. Para não se sujeitar à tributação aplicável às pessoas jurídicas, o **FUNDO** não poderá aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas em circulação. Para propiciar tributação favorável aos cotistas pessoa natural, o **ADMINISTRADOR** envidará

melhores esforços para que (a) o **FUNDO** receba investimento de, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; e (b) as Cotas, quando admitidas a negociação no mercado secundário, sejam negociadas exclusivamente em bolsas de valores ou mercado de balcão organizado.

§1º. Os rendimentos distribuídos pelo **FUNDO** ao cotista pessoa física serão isentos de imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual, desde que (a) o **FUNDO** possua, no mínimo, 100 (cem) cotistas; (b) o cotista pessoa física não seja titular das cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (c) o conjunto de cotistas pessoas físicas ligadas, titulares de cotas que representem 30% (trinta por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou ainda, cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**; e (d) as cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

§2º O **FUNDO** terá prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, contado da data da primeira integralização de cotas, para se enquadrar no disposto no item "(a)" do § 1º acima. Caso o **FUNDO** deixe de enquadrar no disposto no item "(a)" do § 1º acima, poderá manter o tratamento tributário do §1º acima desde que retome a quantidade mínima de cotistas dentro de 30 (trinta) dias.

§2º. O **ADMINISTRADOR** e a **GESTORA** não dispõem de mecanismos para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao **FUNDO** ou aos seus cotistas ou para garantir o tratamento tributário mais benéfico a estes.

DA AMORTIZAÇÃO DE COTAS, DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E PATRIMÔNIO LÍQUIDO NEGATIVO

Art. 22. A Classe Única poderá amortizar parcialmente suas cotas, a critério da **GESTORA**, para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

§1º. A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio da Classe Única implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor, na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

§2º. A amortização parcial das cotas será precedida de anúncio realizado pelo **ADMINISTRADOR**, às expensas da Classe Única, indicando a data em que será realizada a amortização, o valor amortizado e os critérios que serão utilizados para estabelecer a data de corte para verificar os cotistas que serão beneficiários da referida amortização. Na data da implementação da amortização parcial, o valor da Cota será reduzido do valor correspondente ao da sua amortização. Será realizado, na mesma data, o provisionamento da amortização

parcial. Somente fará jus ao recebimento da amortização o titular da Cota na data de realização do anúncio de amortização parcial.

Art. 23. A Classe Única terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-ão exclusivamente por meio de deliberação dos cotistas reunidos em assembleia de cotistas, nos termos do Regulamento.

Parágrafo Único. No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio da Classe Única será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos da Classe Única, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, observado o disposto na Resolução CVM nº 175.

Art. 24. Após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pela Classe Única, as cotas serão amortizadas em moeda corrente nacional ou em ativos integrantes do patrimônio da Classe Única, se for o caso, caso assim tenha sido deliberado em assembleia.

§1º. Para o pagamento da amortização será utilizado o valor do quociente obtido com a divisão do montante obtido com a alienação dos ativos da Classe Única pelo número de cotas em circulação.

§2º. Caso não seja possível a liquidação da Classe Única com a adoção dos procedimentos previstos no §1º acima, o **ADMINISTRADOR** deverá promover, às expensas da Classe Única, procedimento de avaliação independente, objetivando determinar o valor de liquidação forçada dos ativos integrantes da carteira da Classe Única, envidando seus melhores esforços para promover a venda dos ativos, pelo preço de liquidação forçada.

Art. 25. Nas hipóteses de liquidação da Classe Única, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação da Classe Única.

Parágrafo Único. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras da Classe Única análise quanto aos valores das amortizações terem sido efetuadas ou não em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Art. 26. Após a amortização total das cotas da Classe Única, o **ADMINISTRADOR** deverá promover o cancelamento do registro da Classe Única, mediante o encaminhamento à CVM no prazo de até 15 (quinze) dias, da ata da assembleia de cotistas que tenha deliberado a liquidação, se for o caso, e do termo de encerramento firmado pelo **ADMINISTRADOR**, decorrente do resgate ou amortização total de cotas.

Art. 27. O **ADMINISTRADOR** deverá verificar se o patrimônio líquido do Fundo está negativo nos seguintes eventos:

- a) se houver pedido de declaração judicial de insolvência do Fundo; ou
- b) se o **ADMINISTRADOR** tomar conhecimento de oscilações relevantes nos valores dos Ativos Alvo, Outros Ativos ou Ativos Financeiros nos quais o Fundo invista.

Art. 28. Caso verifique, a qualquer tempo, que o patrimônio líquido do Fundo está negativo, o **ADMINISTRADOR** imediatamente (a) suspenderá a subscrição de novas cotas e o pagamento da amortização/rendimentos das cotas; (b) comunicará a verificação do patrimônio líquido negativo à **GESTORA**, que deverá interromper a aquisição de novos ativos; e (c) divulgará fato relevante, nos termos da regulamentação aplicável. O patrimônio líquido será equivalente ao valor das disponibilidades a receber, acrescido do valor dos Ativos-Alvo, Outros Ativos e dos Ativos Financeiros, deduzidas as exigibilidades e outros passivos, conforme regulamentação aplicável ("Patrimônio Líquido").

Art. 29. Em até 20 (vinte) dias a contar da verificação do patrimônio líquido negativo, o **ADMINISTRADOR** deverá (a) elaborar, em conjunto com a **GESTORA**, um plano de resolução do patrimônio líquido negativo, que contemple, no mínimo, os requisitos previstos no artigo 122, caput, II, "a", da parte geral da Resolução CVM nº 175; e (b) convocar a Assembleia de Cotistas, em até 2 (dois) Dias Úteis contados da conclusão da sua elaboração, para deliberar sobre o plano de resolução do patrimônio líquido negativo.

Art. 30. Se, após a adoção das medidas previstas no artigo 28 acima pelo **ADMINISTRADOR**, os prestadores de serviços essenciais, em conjunto, avaliarem, de modo fundamentado, que o patrimônio líquido negativo não representa risco à solvência da Classe, a adoção das medidas previstas no artigo 29 acima será facultativa.

Art. 31. Na hipótese de, previamente à convocação da Assembleia de Cotistas aqui prevista, o **ADMINISTRADOR** verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, os Prestadores de Serviços Essenciais serão dispensados de prosseguir com os procedimentos previstos nesta seção, devendo o **ADMINISTRADOR** divulgar novo fato relevante, no qual constem o valor atualizado do Patrimônio Líquido e, resumidamente, as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo.

Art. 32. Na hipótese de, posteriormente à convocação da Assembleia de Cotistas mencionada acima, e anteriormente à sua realização, o **ADMINISTRADOR** verificar que o patrimônio líquido voltou a ser positivo, a Assembleia de Cotistas deverá ser realizada para que a Gestora apresente aos Cotistas o valor

atualizado do Patrimônio Líquido e as causas e as circunstâncias que resultaram no Patrimônio Líquido negativo, não se aplicando o disposto no item abaixo.

Art. 33. Na Assembleia de Cotistas prevista nesta seção, caso o plano de resolução do Patrimônio Líquido negativo não seja aprovado, os Cotistas deverão deliberar sobre as seguintes alternativas, nos termos do artigo 122, §4º, da parte geral da Resolução CVM nº 175: (a) o aporte de recursos, próprios ou de terceiros, para cobrir o Patrimônio Líquido negativo; (b) a cisão, a fusão ou a incorporação da Classe por outro fundo de investimento; (c) a liquidação da Classe, desde que não haja obrigações remanescentes a serem honradas pela Classe; e (d) o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Art. 34. A **GESTORA** deve comparecer à Assembleia de Cotistas, na qualidade de responsável pela gestão da carteira da Classe, sendo certo que a ausência da **GESTORA** não impedirá a realização da Assembleia de Cotistas pelo **ADMINISTRADOR**. Será permitida a manifestação dos credores da Classe na referida Assembleia de Cotistas, desde que prevista na convocação da Assembleia de Cotistas ou autorizada pela mesa ou pelos Cotistas presentes.

Art. 35. Se a referida Assembleia de Cotistas não se instalar por falta de quórum ou os Cotistas não aprovarem qualquer das alternativas previstas acima, o **ADMINISTRADOR** deverá ingressar com o pedido de declaração judicial de insolvência da Classe.

Art. 36. A CVM poderá pedir a declaração judicial de insolvência da Classe, sempre que identificar situação em que o Patrimônio Líquido negativo represente risco para o funcionamento eficiente do mercado de capitais ou a integridade do sistema financeiro.

Art. 37. Tão logo tenha ciência de qualquer pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o **ADMINISTRADOR** deverá divulgar fato relevante neste sentido.

Art. 38. Respeitado o que dispuser a decisão no processo de declaração judicial de insolvência da Classe, diante da vedação de renúncia do **ADMINISTRADOR**, fica estabelecido que, a partir do pedido de declaração judicial de insolvência da Classe, o pagamento do valor mensal mínimo da Taxa de Administração terá prioridade em relação aos demais encargos do Fundo e da Classe.

Art. 39. Tão logo tenha ciência da declaração judicial de insolvência da Classe, o **ADMINISTRADOR** deverá (a) divulgar fato relevante, neste sentido; e (b) efetuar o cancelamento do registro de funcionamento do Fundo na CVM, nos termos do artigo 125 da parte geral da Resolução CVM nº 175.

Rio de Janeiro, 25 de julho de 2024.

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Administrador

TG CORE RENDA LTDA.

Gestora

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: 13C430ECBB3F4ABD87509EE09E685A34

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: Acordo Operacional - FII TG SC Renda Urbana - i2a 250724 Versão 05 Sign...

Envelope fonte:

Documentar páginas: 103

Assinaturas: 18

Remetente do envelope:

Certificar páginas: 6

Rubrica: 0

Laís Dal Maso Pinheiro

Assinatura guiada: Ativado

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

nil

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

São Paulo, BR-SP 05407-003

ladm@i2a.legal

Endereço IP: 67.159.251.150

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Laís Dal Maso Pinheiro

Local: DocuSign

25/07/2024 13:43:14

ladm@i2a.legal

Eventos do signatário

Carlos Montenegro

carlos.montenegro@scsa.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/07/2024 14:56:04

ID: 652af6c6-e9cc-439f-a9ad-8f6691fd21f5

JULIANA ANTONELLI CARDOSO

juliana.cardoso@bestcenter.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

Detalhes do provedor de assinatura:

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Emissor da assinatura: AC DIGITALSIGN RFB G2

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/07/2024 15:32:52

ID: 90b85ec1-1937-4106-aa54-c224efd9bf46

Letícia Dias da Silva

leticia.dias@trinusco.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/07/2024 14:49:07

ID: 5f3037ab-18fc-46ea-a0a0-e9d83ad02d42

AssinaturaDocuSigned by:
Carlos Montenegro
2C083A98E90F410...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.32.241.65

DocuSigned by:
JULIANA ANTONELLI CARDOSO
84711662D59341E...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 187.32.241.65

DocuSigned by:
Letícia Dias da Silva
1EE41565341A4F9...

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Usando endereço IP: 177.51.102.158

Assinado com o uso do celular

Registro de hora e data

Enviado: 25/07/2024 14:47:11

Visualizado: 25/07/2024 14:56:04

Assinado: 25/07/2024 14:58:04

Enviado: 25/07/2024 14:47:10

Reenviado: 25/07/2024 15:32:21






Visualizado: 25/07/2024 15:32:52

Assinado: 25/07/2024 15:34:12

Enviado: 25/07/2024 14:47:07

Visualizado: 25/07/2024 14:49:07

Assinado: 25/07/2024 14:56:50

| Eventos do signatário | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|---|--|
| <p>Lívia Lemos Maia diretoria@tgcore.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/07/2024 15:00:09 ID: 22267a7b-f51a-4e3c-bad5-8227efc685bb</p> | <p> Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.107.33.138</p> | <p>Enviado: 25/07/2024 14:47:04 Visualizado: 25/07/2024 15:00:09 Assinado: 25/07/2024 15:01:41</p> |
| <p>Pedro Ernesto Bragança Bites Leão diretoria@tgcore.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/07/2024 14:52:07 ID: ac72165d-4f6c-4cc3-bd14-84e50d3cdd1a</p> | <p> Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.107.33.138</p> | <p>Enviado: 25/07/2024 14:47:05 Visualizado: 25/07/2024 14:52:07 Assinado: 25/07/2024 14:53:35</p> |
| <p>Renan Dutra Moreno Tavares renan.dutra@oliveiratrust.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: AC VALID RFB v5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/07/2024 15:00:20 ID: 33dbff00-123c-4085-abde-765d1ea1e233</p> | <p> Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 201.47.123.243</p> | <p>Enviado: 25/07/2024 14:47:02 Visualizado: 25/07/2024 15:00:20 Assinado: 25/07/2024 15:00:42</p> |
| <p>Thiago de Gusmão Delfino dos Santos thiago.gusmao@oliveiratrust.com.br Procurador Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital</p> <p>Detalhes do provedor de assinatura: Tipo de assinatura: ICP Smart Card Emissor da assinatura: Autoridade Certificadora SERPRORFBv5</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/07/2024 14:51:15 ID: 4df692dc-8762-4fc3-9944-ae48b9b32391</p> | <p> Adoção de assinatura: Imagem de assinatura carregada Usando endereço IP: 177.124.212.130</p> | <p>Enviado: 25/07/2024 14:47:01 Visualizado: 25/07/2024 14:51:15 Assinado: 25/07/2024 15:03:07</p> |
| <p>Vanessa Valdivieso vanessa.valdivieso@oliveiratrust.com.br Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)</p> <p>Termos de Assinatura e Registro Eletrônico: Aceito: 25/07/2024 14:50:38 ID: 3a1af2ac-94c8-4712-9555-a38dc10e7133</p> | <p> Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado Usando endereço IP: 177.124.212.130</p> | <p>Enviado: 25/07/2024 14:47:08 Visualizado: 25/07/2024 14:50:38 Assinado: 25/07/2024 14:56:52</p> |

| Eventos do signatário presencial | Assinatura | Registro de hora e data |
|----------------------------------|------------|-------------------------|
|----------------------------------|------------|-------------------------|

| Eventos de entrega do editor | Status | Registro de hora e data |
|---|------------------------|--------------------------------|
| Evento de entrega do agente | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega intermediários | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de entrega certificados | Status | Registro de hora e data |
| Eventos de cópia | Status | Registro de hora e data |
| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 25/07/2024 14:47:13 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 14:55:04 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 14:55:04 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 14:55:04 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 14:55:05 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 15:32:19 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 15:32:20 |
| Envelope atualizado | Segurança verificada | 25/07/2024 15:32:20 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 25/07/2024 14:50:38 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 25/07/2024 14:56:52 |
| Concluído | Segurança verificada | 25/07/2024 15:34:15 |
| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico | | |

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

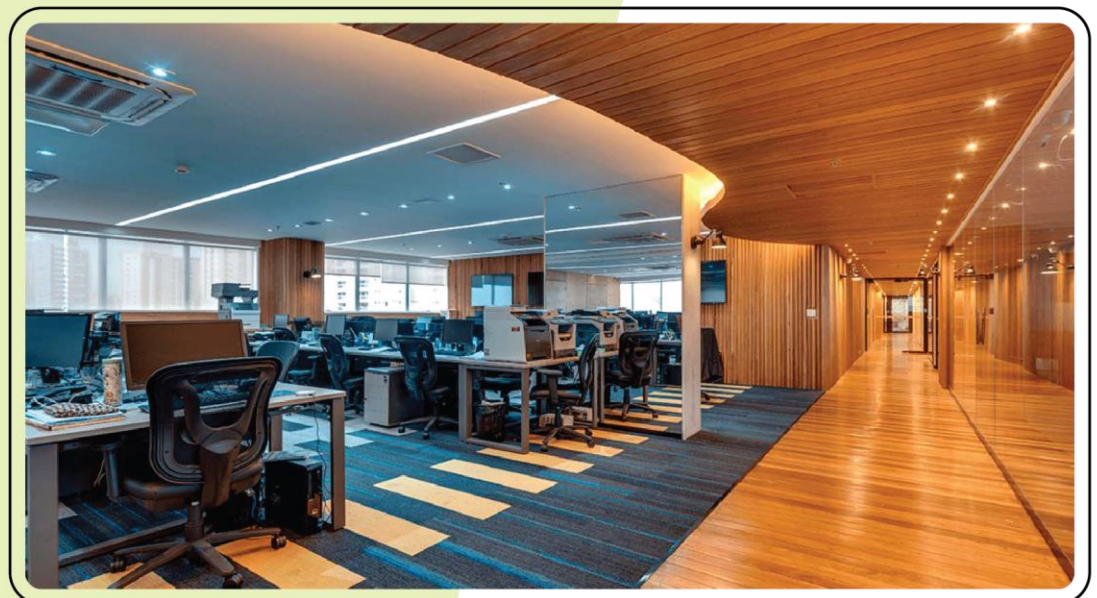
- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA

Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **TG CORE RENDA Ltda.**, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 48.331.232/0001-59 ("Gestor" ou "TG Core"), com o objetivo de analisar a viabilidade da 1ª Emissão de Cotas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 55.471.968/0001-98 ("Fundo").

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas obtenção de renda e remuneração adequada para o investimento realizado, através da aquisição, uso, gozo e alienação pelo Fundo dos bens e direitos que compõem o patrimônio do Fundo, bem como do aumento do valor patrimonial de suas cotas, advindo da valorização dos empreendimentos imobiliários que compõem o patrimônio do Fundo ou da negociação de suas cotas no mercado de valores mobiliários, conforme detalhado na política de investimento prevista no regulamento constante do Anexo I do Regulamento.

Os recursos do Fundo que não forem aplicados na aquisição de Ativos Alvo, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos Financeiros e/ou Outros Ativos, e sempre observada a Política de Investimento descrita no Regulamento. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Alvo, de forma a proporcionar aos cotistas, remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas.

Para a realização dessa análise foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes segmentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliário, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor e do Consultor Imobiliário existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade, incluindo os impactos relacionados à crise financeira que vem assombrando as principais economias mundiais, ao agravamento das tensões geopolíticas no leste europeu, no Oriente Médio, mais especificamente entre Rússia e Ucrânia, e entre Israel e o grupo Hamas, respectivamente, e às consequências resultantes da pandemia causada pelo coronavírus ("COVID-19"). Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor e o Consultor Imobiliário não podem ser responsabilizados por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as cotas do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado abaixo ("Pipeline Indicativo"). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor e o Consultor Imobiliário não se responsabilizam por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constante deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles

previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

O investidor das Cotas deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor e o Consultor Imobiliário não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor e do Consultor Imobiliário.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e na documentação da Oferta.

Viabilidade Técnica

Contexto Macroeconômico e setorial

O contexto macroeconômico vigente a partir do início de 2024 apresentou-se misto e sem grandes alterações em relação ao fim do segundo semestre de 2023, com sinalizações positivas em questões importantes, mas, por outro lado, com a persistência de riscos que suscitam atenção, conforme será descrito a seguir. Pelo lado positivo os destaques são, preponderantemente, domésticos, com destaque a: (i) resiliência da atividade econômica; e (ii) às perspectivas para a inflação, que seguem ancoradas e contribuem para o seguimento do ciclo de cortes na taxa Selic. Já com relação aos riscos, deve-se citar: (i) incertezas relativas à condução sustentável da política fiscal brasileira, com riscos de não cumprimento das metas assumidas pelo novo arcabouço fiscal já em seu primeiro ano; (ii) moderação das expectativas relativas ao início e velocidade de um eventual ciclo de corte dos juros nos Estados Unidos, com impactos diretos sobre a magnitude do ciclo de afrouxamento monetário no Brasil; e (iii) manutenção das tensões geopolíticas no leste europeu, protagonizadas por Rússia e Ucrânia, além do conflito entre Israel e o grupo Hamas, radicado na Faixa de Gaza, ainda com potencial risco de expansão e envolvimento de demais nações.

Com relação aos pontos positivos, vale aprofundar a análise acerca do comportamento da inflação brasileira e da condução da política monetária, haja vista que tais variáveis têm influência relevante para a atividade do setor imobiliário. Com relação à inflação, medida pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), após permanecer em patamares elevados ao longo de 2021 e 2022, em 2023 fora percebida desaceleração, em muito ajudada pela tempestividade da adoção de medidas contracionistas adotadas pelo Banco Central do Brasil, bem como pelo arrefecimento dos preços de commodities. Com esse processo de

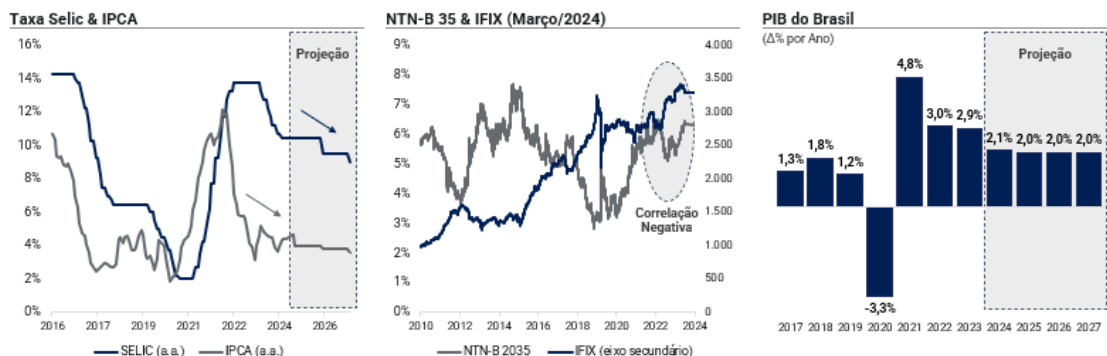
desinflação em curso, o mercado seguiu projetando cortes progressivos na taxa Selic, os quais foram iniciados em agosto de 2023, com uma redução de 50 pontos-base, seguido por três reduções de mesma magnitude em setembro, novembro e dezembro, encerrando o ano em 11,75% ao ano. Já em 2024, o COPOM reduziu a taxa Selic para 10,50% ao ano. As projeções para o encerramento de 2024 apontam para uma taxa Selic de 10,50% ao ano e, para 2025, de 9,50% ao ano, conforme indicado pelo Boletim Focus do Banco Central.

Já com relação ao nível de atividade econômica doméstica, medida pelo Produto Interno Bruto (PIB), os números demonstram resiliência, o que também contribui para a confiança no setor da construção civil e no crescimento do mercado imobiliário. Dessa forma, a combinação de taxas de juros em declínio com uma economia resiliente, traz ao cenário prospectivo, na visão do Gestor, potencial valorização de ativos de renda variável, aumento da demanda por imóveis e aumento no consumo doméstico.

Referente ao setor imobiliário, nota-se um sólido crescimento da indústria de Fundos Imobiliários (FIIs) nos últimos anos, que apresentou aumento no patrimônio líquido de 110% em relação ao ano de 2020. Esse avanço, aliado às boas perspectivas do cenário macroeconômico, sugere uma contínua atratividade e confiança dos investidores neste segmento, e isso pode ser confirmado ao se analisar o forte crescimento (62% a.a. desde 2018) do número de investidores em FIIs. Além disso, o cenário atual do ciclo imobiliário indica um momento positivo para o setor, o que pode se traduzir em oportunidade de investimento. A possível transição da fase de recuperação para a fase de expansão indica que podemos estar chegando próximo do momento ótimo para investimento, sendo assim, os FIIs emergem como uma escolha estratégica no cenário atual do ciclo imobiliário.

Cenário Macro

O cenário macroeconômico aponta para um momento de oportunidades para os **Fundos Imobiliários**.¹



Ciclo atual de arrefecimento da inflação e cortes de juros.¹

Na visão do Gestor, a correlação negativa entre os juros da NTN-B e o IFIX indica um cenário favorável para os FIIs.¹

A projeção do PIB segue constante, o que, na visão do Gestor, contribui para a confiança e crescimento do mercado imobiliário.¹

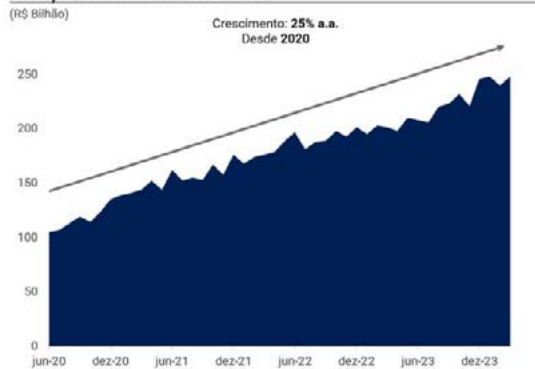
Fonte: IBGE, Economatica, Boletim Focus e BNY Mellon. | Notas: (1) Na visão do Gestor. As análises aqui contidas são baseadas na visão do Gestor em relação ao desempenho do mercado imobiliário, além de diversos modelos, estimativas e premissas adotadas pelo Gestor, incluindo estimativas e premissas sobre 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.

5

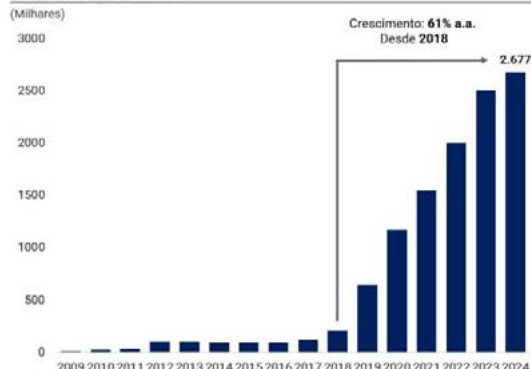
Cenário Macro

Nota-se, por meio da análise dos gráficos abaixo, um crescimento da indústria de Fundos Imobiliários nos últimos anos. Esse avanço, juntamente com as perspectivas do cenário macroeconômico, sugere, na visão da Gestora, uma oportunidade para os investidores nessa classe de investimento.¹

Evolução do PL do Mercado de FII's



Número de Investidores



Fonte: B3. Notas: (1) 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.

Viabilidade Econômica e Comercial

Visão Geral de Mercado, impactos ainda percebidos da Pandemia de COVID-19 e possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas

Com relação à possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas, as discussões seguem acirradas no leste europeu, com aprofundamento da presença militar russa na Ucrânia. Tal fato desencadeou a adoção de sanções econômico-comerciais de relevantes nações ao redor do mundo, que permanecem até a presente data e podem levar a pressões inflacionárias devido, principalmente, a redução do fluxo comercial global de alguns produtos, com destaque à *commodities* como, petróleo, gás, trigo e fertilizantes. Mais recentemente, houve a eclosão do conflito entre Israel e o grupo Hamas, radicado na Faixa de Gaza. O referido embate é uma fonte relevante de risco para o cenário geopolítico global devido à possibilidade de engajamento de nações militarmente pujantes em lados distintos. Com as informações ora disponíveis atribui-se maior probabilidade, como consequência mais imediata, à volatilidade nas cotações do petróleo. Em caso de escalada mais severa, com engajamento de demais nações, todavia, as consequências possivelmente seriam de maior porte.

De modo mais amplo, no passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, conseqüentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) política monetária mais contracionista que o previamente esperado pelo mercado nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) início do conflito entre Israel e Hamas, (iv) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (v) crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

Apesar das dificuldades e a perspectiva desafiadora de um período atípico, principalmente quando olhamos a figura macro, a economia de forma geral vem performando melhor do que os prognósticos.

Sobre a Gestora

A Gestora



tgcore
RENDA

A **TG Core Renda** é uma subsidiária da Trinus.Co, holding da TG Core Asset, uma gestora de recursos independente com **foco no mercado imobiliário**.

- Sócios e executivos com experiência nos setores imobiliário e financeiro.
- Capital proprietário da gestora e de sócios investido nas mesmas estratégias.

+ R\$ 4,4 Bilhões sob Gestão¹ **+350** Ativos Imobiliários¹ **+200 Mil** Cotistas¹

¹Dados referentes à TG Core Asset. Fonte: Gestor.

Fundada em 2022, a TG Core Renda LTDA é uma gestora de recursos independente com foco no mercado imobiliário, autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório nº 20.522, de 18 de janeiro de 2023, além de ser uma sociedade controlada pela holding Trinus Co, sediada em São Paulo e com filial em Goiânia (GO), mesma controladora da gestora TG Core Asset LTDA (CNPJ: 13.194.316/0001-03). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, dedica seus esforços na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário.

Sobre o Consultor Imobiliário

O FII TG Renda Urbana possui como consultor imobiliário a São Carlos Empreendimentos e Participações S.A. A São Carlos é uma das principais empresas de investimento e administração de imóveis do Brasil, sendo a maior empresa aberta do segmento de escritórios, líder no setor de centros de conveniência e pioneira no segmento de aluguel residencial para renda. A empresa está listada na B3 sob o *ticker* SCAR3 desde 2006, e é pertencente ao segmento Novo Mercado, o qual conduz a empresa ao mais elevado padrão de governança.

Consultor Imobiliário



Com 38 anos de história, a **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.** é uma companhia de investimento e administração de imóveis do Brasil, sendo uma empresa aberta do segmento de escritórios e líder no setor de centros de conveniência.

A empresa está listada na B3 desde 1999 sob o ticker **SCAR3** e em 2006 foi listada no segmento novo mercado.

Ao final do mês de maio de 2024, o Market Cap da companhia era de R\$ 1,5 bilhão.

Fonte: Consultor Imobiliário.





11

Criada em 2011 e subsidiária da São Carlos, a Best Center é uma incorporadora e administradora de imóveis comerciais com foco no varejo de conveniência. É proprietária de 47 empreendimentos distribuídos em diversas cidades nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Com um mix de lojas composto por produtos e serviços essenciais, os empreendimentos da companhia reúnem em um mesmo lugar toda a comodidade dos shoppings centers com a visibilidade e a praticidade das lojas de rua.

Modelo de Negócio da Best Center

A **Best Center** é uma incorporadora e administradora de imóveis comerciais com foco no **varejo de conveniência**.

Empresa subsidiária da **São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.**, foi criada em 2011, é proprietária de 47 empreendimentos distribuídos em diversas cidades nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Com um mix de lojas compostas por produtos e serviços essenciais, os empreendimentos da companhia, na visão do Consultor Imobiliário, **reúnem em um mesmo lugar toda a comodidade dos shoppings centers com a visibilidade e a praticidade das lojas de rua**.



12

Modelo de Negócio da Best Center



Loja de Rua

- Maior rapidez e agilidade no momento de compra
- Maior flexibilidade para a operação
- Menor custo de ocupação
- Maior complexidade e menor assertividade na escolha do ponto comercial
- Dificuldade de encontrar um imóvel em bom estado, com número adequado de vagas de estacionamento
- Responsabilidade integral pela geração de fluxo de clientes
- Negociação do ponto comercial geralmente com Locador PF



Shopping Center

- Varejo de destino que favorece a compra comparativa
- Regras rígidas para operação da loja
- Alto custo de ocupação e suporte da gestão do empreendimento
- Polo gerador de fluxo, com a segurança do ponto comercial consolidado
- Concorrência com outras lojas do mesmo segmento
- Grande oferta de vagas de estacionamento (Custo do Consumidor)



Imagens meramente ilustrativas.

Fornecedor Imobiliário.

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Consultor Imobiliário com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Consultor Imobiliário, nem de que o Consultor Imobiliário será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Consultor Imobiliário.

13

Modelo de Negócio da Best Center



Localização

- Zonas Primárias Residenciais
- Principais avenidas do bairro
- No sentido da volta para casa
- Validação do ponto por varejistas de grande porte, previamente à aquisição do terreno
- Início da obra mediante a ancoragem do empreendimento



Estrutura de Open Mall

- Fácil acesso, com estacionamento gratuito
- Mais comodidade e rapidez aos consumidores
- Maior visibilidade das lojas
- Baixo CAPEX de construção
- Projeto padronizado, aumentando a produtividade na execução



One-stop shop

- Ancoragem por grandes marcas
- Benefício da recíproca geração de fluxo de clientes através de um mix de lojas complementares, e não concorrentes
- Segmentos de serviços e produtos essenciais, de consumo rápido e recorrente
- Maior valorização do ponto comercial e remuneração da Best Center através de aluguel mínimo e aluguel variável



Custo Operacional Enxuto

- Administração própria com time compartilhado entre os centros
- Baixo custo de manutenção
- Serviço de limpeza e segurança remota
- Sem cobrança de FPP



Imagens meramente ilustrativas.

Fornecedor Imobiliário.

As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Consultor Imobiliário com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Consultor Imobiliário, nem de que o Consultor Imobiliário será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Consultor Imobiliário.

14

Tese de Investimento

A tese de alocação do Fundo é focada na aquisição de centros comerciais (*open malls*), com foco na geração de renda. Essa estratégia, visa trazer praticidade e comodidade através da mesclagem de dois modelos de negócio, os shopping centers e as lojas de rua. Dentre as principais características desse modelo, estão: (i) maior rapidez e agilidade no momento de compra; (ii) menor custo de ocupação e responsabilidade integral pela manutenção e custos do imóvel; e (iii) varejo de destino que favorece a compra comparativa.

Tese de Investimento

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana busca adquirir, principalmente, centros comerciais abertos (*open malls*), com foco na geração de renda.

A estrutura desses empreendimentos é semelhante à dos shopping centers, mas se destaca pela **comodidade aos clientes**, principalmente durante as compras de produtos essenciais.

Para isso, a infraestrutura desses ativos é projetada especificamente para atender a esses requisitos, conforme ilustrado nas plantas ao lado.



Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário. As informações contidas neste slide tratam-se do processo de investimento desenvolvido pelo Consultor Imobiliário com base em suas políticas internas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estejam disponíveis para o Consultor Imobiliário, nem de que o Consultor Imobiliário será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou obter ganhos substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerem alterações no longo ou curto prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Consultor Imobiliário. 16

Os centros de conveniência estão, em sua maioria, localizados em zonas primárias residenciais e possuem estratégia de possuir locatários de segmentos, principalmente, relacionados a um consumo recorrente e essencial, como supermercados, restaurantes, lanchonetes, farmácias e pet center.

Estratégia de Alocação – Centros de Conveniência

Estrutura Open Mall

Os *open malls* são uma alternativa aos shoppings tradicionais, proporcionando, na visão da Gestora e do Consultor Imobiliário, uma experiência única para os visitantes.

Segmentos CORE

- Fast Food
- Farmácia
- Pet Center
- Restaurante
- Lanchonete
- Supermercado






43% da ABL dedicada ao segmento alimentício e 60% aos segmentos CORE



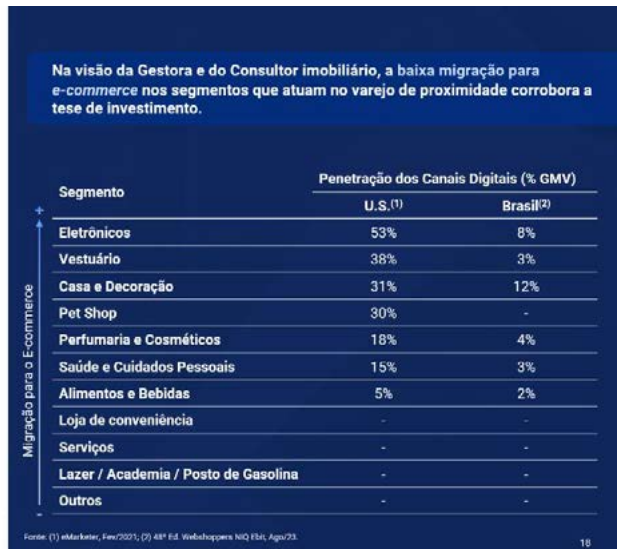
Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário. As informações aqui contidas são baseadas na visão do Consultor Imobiliário em relação a desempenho do mercado de Shoppings, além de diversos modelos, estruturas e premissas adotadas pelo Consultor Imobiliário, incluindo estimativas e premissas sobre potenciais eventos futuros. O desempenho real pode não ser igual ao estimado. Não há garantia de que as análises do Consultor Imobiliário se materializem, bem como não há garantia de atingir o retorno esperado. 17

Tese de Investimento

Varejo de Proximidade – Tendências do Setor

-  O aumento do número de **pessoas morando sozinhas**, alterou os hábitos de consumo
-  A sensação de falta de tempo leva as pessoas a buscarem **soluções para otimizar as tarefas do dia a dia**
-  A adesão ao **home office** aumentou a demanda pelo **consumo próximos as suas residências**
-  O **trânsito e o custo de transporte** incentivam o consumo dentro do **bairro**
-  A **necessidade de entregas rápidas nas compras online** cria uma demanda por lojas próximas aos clientes

As informações contidas neste slide baseiam-se na tese de investimento desenvolvida pelo Gestor e pelo Consultor Imobiliário com base em suas próprias pesquisas. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para o Gestor e Consultor Imobiliário, visto que o Gestor e Consultor Imobiliário serão capazes de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofrerão alterações no tempo ou como prazo, podendo ocorrer alterações nas políticas internas de atuação do Gestor e do Consultor Imobiliário.



Pipeline

Conforme definido pela Política de Investimentos, os recursos captados serão investidos em Ativos Imobiliários já performados, conforme estrutura detalhada na “Tese de Investimentos”.

O Pipeline Indicativo sob análise contempla possíveis investimentos em, principalmente, centros de conveniência, abarcando 25 ativos, e lojas de rua, contemplando 5 ativos.

Pipeline Base



Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.
NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGURARÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇAMENTAIS DA OPERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESSA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E, CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OPERTA SEJAM SUPERIORES OS ADOS RECURSOS NE OLOCADOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OPERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DE T INICIO ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

Pipeline Base | Centros de Conveniência



Imagens meramente ilustrativas.
NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇAMENTAIS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

25
Ativos

59.664 m²
ABL

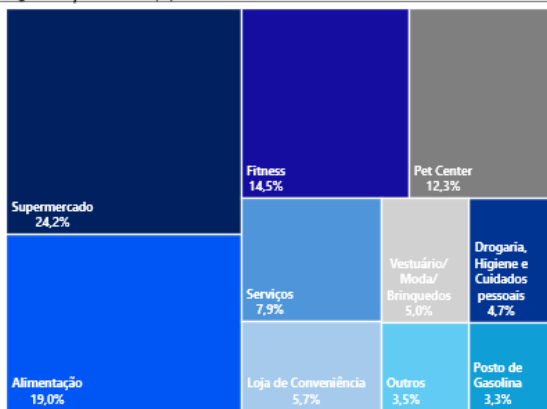
348
Contratos de Aluguel Vigentes

-0,6%
Inadimplância líquida dos últimos 12 meses

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

Pipeline Base | Centros de Conveniência

Segmentação da ABL (%)¹



Nota: (1) ABL consolidada apenas no âmbito de conveniência.
NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇAMENTAIS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

10 Maiores Clientes por ABL

| Cliente | # Lojas | ABL (m²) | % sobre ABL Total |
|-----------------------|---------|----------|-------------------|
| Sonda Supermercado | 1 | 3.926 | 6,6% |
| Dia Brasil | 4 | 3.596 | 6,1% |
| Burger King | 5 | 3.567 | 6,0% |
| Barbosa Supermercados | 1 | 3.365 | 5,7% |
| Lojas Americanas | 8 | 2.929 | 5,0% |
| Mc Donalds | 3 | 2.573 | 4,4% |
| Cobasi | 4 | 2.529 | 4,3% |
| Pet Camp | 6 | 2.437 | 4,1% |
| Hering | 6 | 1.153 | 1,9% |
| Blue Fit | 1 | 1.107 | 1,9% |

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

22

Pipeline Base | Lojas de Rua



Imagens meramente ilustrativas.
NÃO OBTANTE O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSEGUIRÁ DESTINAR OS RECURSOS ORÇAMENTAIS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESTA FORMA, O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INDICATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS PELA OFERTA SEJAM SUPERIORES AOS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTADOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS, ANDA NÃO DEFINIDOS ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

5
Ativos

9.303 m²
ABL

10,8
Anos de WALT

100%
Contratos Atípicos

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

23

O quadro abaixo, por sua vez, apresenta as operações mais adiantadas dentro do pipeline de novos negócios.

Pipeline Base | Consolidado

Valor de Avaliação dos Ativos
R\$ 541,76 milhões

68.967
ABL Total

94%
Taxa de Ocupação Média Ponderada

353
Contratos Vigentes

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

| Nº | Ativo | UF | Cidade | ABL (m²) | Ocupação | % sobre ABL Total | Nº Contratos Vigentes |
|----|------------------------|----|---------------------|----------|----------|-------------------|-----------------------|
| 1 | | SP | Atibaia | 1.237 | 100% | 1,8% | 9 |
| 2 | | SP | Bragança Paulista | 2.147 | 100% | 3,1% | 12 |
| 3 | | SP | Campinas | 1.843 | 100% | 2,7% | 12 |
| 4 | | SP | Campinas | 1.634 | 100% | 2,4% | 11 |
| 5 | | SP | Cotia | 5.801 | 86% | 8,4% | 30 |
| 6 | | SP | Cotia | 1.724 | 94% | 2,5% | 12 |
| 7 | | SP | Embu das Artes | 1.672 | 100% | 2,4% | 9 |
| 8 | | SP | Guaratinguetá | 1.481 | 94% | 2,1% | 11 |
| 9 | | SP | Hortolândia | 2.907 | 100% | 4,2% | 5 |
| 10 | | SP | Indaiatuba | 6.126 | 100% | 8,9% | 10 |
| 11 | | SP | Itatiba | 2.029 | 81% | 2,9% | 14 |
| 12 | | SP | Jacareí | 2.119 | 100% | 3,1% | 10 |
| 13 | Centro de Conveniência | SP | Jacareí | 1.460 | 89% | 2,1% | 8 |
| 14 | | SP | Jaguariúna | 1.386 | 96% | 2,0% | 42 |
| 15 | | SP | Paulínia | 3.055 | 100% | 4,4% | 12 |
| 16 | | SP | Ribeirão Preto | 2.515 | 95% | 3,6% | 19 |
| 17 | | SP | Santo André | 2.258 | 95% | 3,3% | 8 |
| 18 | | SP | São José dos Campos | 1.493 | 94% | 2,2% | 11 |
| 19 | | SP | São Paulo | 1.867 | 97% | 2,7% | 10 |
| 20 | | SP | São Paulo | 2.615 | 84% | 3,8% | 15 |
| 21 | | SP | São Paulo | 2.936 | 89% | 4,3% | 18 |
| 22 | | SP | Sorocaba | 3.416 | 87% | 5,0% | 8 |
| 23 | | SP | Sorocaba | 1.774 | 95% | 2,6% | 11 |
| 24 | | SP | Sumaré | 2.017 | 81% | 2,9% | 24 |
| 25 | | SP | Vinhedo | 2.132 | 71% | 3,1% | 17 |
| 26 | | SP | São Carlos | 1.150 | 100% | 1,7% | 1 |
| 27 | | SP | Cubatão | 1.671 | 100% | 2,4% | 1 |
| 28 | Lojas de Rua | GO | Goiania | 2.696 | 100% | 3,9% | 1 |
| 29 | | GO | Rio Claro | 1.884 | 100% | 2,7% | 1 |
| 30 | | SP | São Caetano Do Sul | 1.902 | 100% | 2,8% | 1 |

NÃO OBTANTO O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSERVEM DESTINAR OS RECURSOS CRONOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESTA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INFORMATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS NA OFERTA SE JAM SUPRIREM OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTAZOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS ANTES NÃO FORMADOS ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PRIMAÇA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

24

O pipeline de ativos alvo é composto por 30 ativos, que atualmente possuem mais de 350 contratos vigentes. Os empreendimentos possuem valor de avaliação de R\$ 541,76 milhões e ABL total de 68.967 m², com mais de 94% de ocupação.

Conforme “Tese de Investimento”, a concentração de atividade de atuação dos locatários dos ativos em pipeline é, em sua maioria, ligada ao segmento alimentício.

Pipeline Complementar

Valor de Avaliação dos Ativos
R\$ 423,83 milhões

68.817
ABL Total

90%
Taxa de Ocupação Média Ponderada

192
Contratos Vigentes

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

| Nº | Ativo | UF | Cidade | ABL (m²) | Ocupação | % sobre ABL Total | Nº Contratos Vigentes |
|----|------------------------|----|-----------------------|----------|----------|-------------------|-----------------------|
| 1 | | SP | Araraquara | 2.003 | 63% | 2,9% | 10 |
| 2 | | SP | Avaré | 1.969 | 86% | 2,9% | 17 |
| 3 | | SP | Botuvera | 1.002 | 87% | 1,5% | 4 |
| 4 | | SP | Campinas | 1.332 | 90% | 1,9% | 8 |
| 5 | | SP | Cotia | 2.220 | 87% | 3,2% | 23 |
| 6 | | SP | Diadema | 1.925 | 50% | 2,8% | 18 |
| 7 | | SP | Indaiatuba | 1.628 | 89% | 2,4% | 7 |
| 8 | | SP | Itapetininga | 1.619 | 100% | 2,4% | 11 |
| 9 | | RJ | Macaé | 2.507 | 99% | 3,7% | 14 |
| 10 | | SP | Mogi das Cruzes | 1.649 | 70% | 2,4% | 4 |
| 11 | Centro de Conveniência | SP | Mogi Mirim | 2.954 | 96% | 4,3% | 8 |
| 12 | | SP | Piracicaba | 2.191 | 66% | 3,2% | 1 |
| 13 | | SP | Piracicaba | 1.458 | 63% | 2,1% | 8 |
| 14 | | SP | Piracicaba | 1.200 | 100% | 1,8% | 1 |
| 15 | | SP | Pirassununga | 1.432 | 91% | 2,1% | 8 |
| 16 | | RJ | São João de Meriti | 3.409 | 98% | 5,0% | 7 |
| 17 | | SP | São José do Rio Preto | 1.206 | 88% | 1,8% | 1 |
| 18 | | SP | São Paulo | 3.134 | 42% | 4,6% | 4 |
| 19 | | SP | São Paulo | 2.038 | 79% | 3,0% | 8 |
| 20 | | SP | São Paulo | 800 | 0% | 1,2% | - |
| 21 | | SP | São Paulo | 2.324 | 83% | 3,4% | 5 |
| 22 | | SP | Taubaté | 1.769 | 87% | 2,6% | 11 |
| 23 | | SP | Cidade Nova | 2.377 | 100% | 3,5% | 1 |
| 24 | | SP | Andradina | 1.491 | 100% | 2,2% | 1 |
| 25 | | SP | Araçatuba | 1.103 | 100% | 1,6% | 1 |
| 26 | | SP | Assis | 2.046 | 100% | 3,0% | 1 |
| 27 | | PR | Curitiba | 1.981 | 100% | 2,9% | 1 |
| 28 | | SP | Fernandópolis | 1.566 | 100% | 2,3% | 1 |
| 29 | | SP | Francisco | 4.497 | 100% | 6,6% | 1 |
| 30 | Lojas de Rua | SP | Matão | 1.041 | 100% | 1,5% | 1 |
| 31 | | PR | Ponta Grossa | 2.510 | 100% | 3,7% | 1 |
| 32 | | SP | Santa Fé Do Sul | 987 | 100% | 1,4% | 1 |
| 33 | | RS | São Leopoldo | 1.041 | 100% | 1,5% | 1 |
| 34 | | SP | São Paulo - Ipiranga | 962 | 100% | 1,4% | 1 |
| 35 | | SP | São Vicente | 2.479 | 100% | 3,6% | 1 |
| 36 | | SP | Vicente de Carvalho | 2.479 | 100% | 3,6% | 1 |

NÃO OBTANTO O EXPOSTO ACIMA NÃO HÁ GARANTIA DE QUE A GESTORA CONSERVEM DESTINAR OS RECURSOS CRONOS DA OFERTA DE FORMA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE DESTA FORMA. O PIPELINE ACIMA É MERAMENTE INFORMATIVO E CASO OS RECURSOS OBTIDOS NA OFERTA SE JAM SUPRIREM OS RECURSOS NECESSÁRIOS PARA A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS, OS RECURSOS CAPTAZOS POR MEIO DA OFERTA SERÃO DESTINADOS PARA A AQUISIÇÃO DE ATIVOS ANTES NÃO FORMADOS ATÉ A PRESENTE DATA. O HISTÓRICO NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADO, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PRIMAÇA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

25

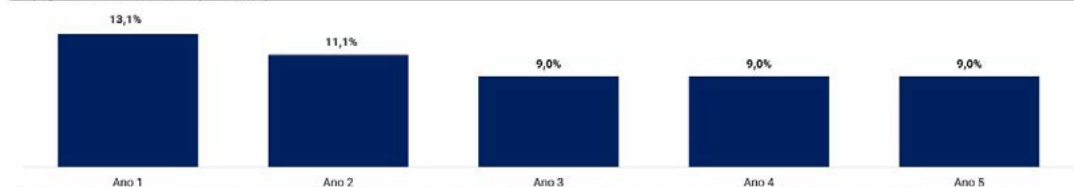
Além do pipeline principal, a oferta inclui um pipeline complementar composto por 36 ativos, com uma Área Bruta Locável (ABL) total de 68.817 m². Esses ativos descritos no portfólio complementar oferecem opções de investimento adicionais. Eles serão adquiridos caso algum dos ativos do pipeline principal não seja liquidado ou se a captação de recursos exceder o montante necessário para o pipeline principal. Dessa forma, a gestão consegue ter maior flexibilidade e segurança no processo de investimento, proporcionando alternativas viáveis para maximizar os retornos e otimizar a alocação de recursos.

Estrutura de Aquisição

Os ativos em pipeline serão adquiridos com um desconto conjunto de 9% sobre o preço de laudo de avaliação e pagos em 3 parcelas anuais, sendo a primeira, representando 53,1% do total a ser desembolsado, à vista na data de aquisição, a segunda, representando 28,1% em 12 meses e a terceira, representando 18,8% em 24 meses. O valor das parcelas será corrigido pelo IPCA. Além disso, R\$ 30,5 milhões será destinada à renda mínima garantida pelo vendedor dos ativos, a qual será limitada ao período máximo de 5 anos. O cap rate global da transação, considerando o NOI dos ativos esperado para os próximos 12 meses, é de 8,4% e, considerando apenas a primeira parcela, o *cash on cash yield* esperado para o primeiro ano é de 17,8%.



Projeção de Rentabilidade (DY Anual)



Notas: (1) Considerando R\$ 30,5 milhões que será destinado à renda mínima garantida pelo vendedor. (2) Considerando a aquisição de 100% do Pipeline Base. (3) 52,6% do ativo pago no momento da aquisição, 28,3% em 12 meses e 18,9% em 24 meses. Parcelas corrigidas pelo IPCA. (4) Análise da carteira e do Conselho Investidor considerando o NOI esperado para os próximos 12 meses. A rentabilidade projetada não representa e nem deve ser considerado a qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou base de rentabilidade futura. Não obstante o exposto acima não há garantia de que a Gestora Conselheira destinara os recursos obtidos da oferta de forma prevista no estudo de viabilidade essa forma e parcelas acima e meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data. Não obstante o exposto, não há garantia de que a Gestora Conselheira destinara os recursos obtidos da oferta de forma prevista no estudo de viabilidade essa forma e parcelas acima e meramente indicativo e, caso os recursos obtidos pela oferta sejam superiores aos recursos necessários para a aquisição dos ativos, os recursos captados por meio da oferta serão destinados para a aquisição de ativos, ainda não definidos até a presente data. 26

Viabilidade Financeira

Premissas

Metodologia

A metodologia aplicada na análise tem como premissa o fluxo de aluguéis vigentes e projeções futuras, acrescidos do complemento de aluguel e aplicação financeira dos recursos em caixa, deduzidos os custos e despesas diretamente associados à aquisição e manutenção de tais ativos. Sendo assim, considera-se que os rendimentos dos Ativos Alvo, dos Ativos Financeiros e dos Outros Ativos, deduzidos das despesas do Fundo, serão distribuídos mensalmente aos cotistas.

Data Base

A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 25/07/2024.

Prazo para investimento em Ativos Imobiliários

Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que o Gestor concluirá o processo de investimento em Ativos Alvo em sequência ao encerramento da emissão. A conclusão dos pagamentos pelos Ativos Alvo dar-se-á em até 24 (vinte e quatro) meses após o pagamento da entrada e, a partir desse momento, o Fundo já fará jus à completude dos direitos provenientes da carteira de Ativos Alvo. Os recursos destinados aos pagamentos de parcelas futuras referentes aos Ativos Alvo poderão

ser direcionados a Outros Ativos ou Ativos Financeiros, conforme descrito em Regulamento.

Horizonte de Investimentos O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 5 (cinco) anos. Destaca-se, entretanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Receitas

As receitas advirão do somatório entre: (i) exploração comercial dos Ativos Alvo por meio de aluguéis; e (ii) rendimentos advindos de Outros Ativos ou Ativos Financeiros, conforme descrito em Regulamento.

Despesas

Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Regulamento e no Prospecto.

Projeções e Conclusão

A partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos para o *Pipeline* Indicativo em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do Fundo para os próximos 5 anos, chegou-se à projeção de resultados esperados ao investidor do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada.

Estudo de Viabilidade | Captação Base

| Fluxo de Caixa | Setembro/24 | Outubro/24 | Novembro/24 | ... | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|----------------------------------|---------------------|------------------|------------------|-----|---------------------|---------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Captação | 450.000.000 | 0 | 0 | | 450.000.000 | 0 | 100.062.329 | 0 | 0 |
| Saldo Inicial R\$ | 450.000.000 | 189.359.702 | 189.359.702 | | 181.459.702 | 31.408.494 | 25.008.494 | 19.508.494 | 15.508.494 |
| Custos com Oferta | -18.000.000 | 0 | 0 | | -18.000.000 | 0 | -3.502.182 | 0 | 0 |
| Alocação | -242.640.298 | 0 | 0 | | -242.640.298 | -143.351.208 | -100.062.329 | 0 | 0 |
| Entradas Operacionais | 4.955.793 | 5.038.417 | 5.031.866 | | 61.141.830 | 53.720.393 | 54.612.321 | 54.778.042 | 54.836.471 |
| Propriedades | 3.715.092 | 3.802.030 | 3.799.792 | | 47.222.707 | 50.325.828 | 52.551.780 | 53.153.309 | 53.559.441 |
| Venda de lojas | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Renda Fixa | 1.240.701 | 1.236.387 | 1.232.074 | | 13.919.123 | 3.394.565 | 2.060.541 | 1.624.733 | 1.277.030 |
| Despesas | -354.375 | -354.375 | -354.375 | | -5.623.221 | -6.278.377 | -7.220.610 | -7.417.698 | -7.473.545 |
| Distribuição | 4.601.418 | 4.684.042 | 4.677.491 | | 55.518.609 | 47.442.015 | 47.391.711 | 47.360.345 | 47.362.927 |
| Distribuição por cota R\$ | 0,102 | 0,104 | 0,104 | | 1,234 | 1,054 | 0,862 | 0,861 | 0,861 |
| Qtd. Cotas | 45.000.000 | 45.000.000 | 45.000.000 | | 45.000.000 | 45.000.000 | 55.006.233 | 55.006.233 | 55.006.233 |
| Valor de Subscrição | 10,00 | 10,00 | 10,00 | | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Dividend Yield | 1,0% | 1,0% | 1,0% | | 13,1% | 11,1% | 9,0% | 9,0% | 9,0% |
| % CDI Gross Up (15%) | 146% | 160% | 142% | | 160% | 137% | 111% | 111% | 111% |

| | | |
|--|---|---|
|  R\$ 0,10 Rendimento Médio nos Primeiros 12 Meses |  1,03% Dividend Yield Médio nos Primeiros 12 Meses |  13,10% Dividend Yield nos Primeiros 12 Meses |
|--|---|---|

O estudo de viabilidade do fundo não representa a não ocorrência prometida ou garantia de rendimento planejado ou remuneração por parte do administrador, do gestor ou do fundo. Entendemos mesmo que tais promessas e condições de remuneração, não há garantia que a remuneração atingida 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. Qualquer rentabilidade prevista neste material não representa e nem deve ser considerada, à qualquer momento ou sob quaisquer hipóteses, como promessa, garantia ou indicação de rentabilidade futura ou de renúncia de direitos aos cotistas. A gestão foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado, a qual é embasada em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções feitas - das pela própria gestora. Estes dados, inclusive os da tabela acima, podem não refletir fielmente a realidade do mercado no qual o fundo atua.

Fonte: Gestora e Consultoria Imobiliária.

27

Estudo de Viabilidade | Captação Mínima

| Fluxo de Caixa | Setembro/24 | Outubro/24 | Novembro/24 | ... | Ano 1 | Ano 2 | Ano 3 | Ano 4 | Ano 5 |
|----------------------------------|------------------|------------------|------------------|-----|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Captação | 150.097.750 | 0 | 0 | | 150.097.750 | 0 | 59.427.627 | 0 | 0 |
| Saldo Inicial | 150.097.750 | -11.712 | -11.712 | | 105.547.444 | 11.688.288 | 7.188.288 | 3.188.288 | -11.712 |
| Custos com Oferta | -6.003.910 | 0 | 0 | | -6.003.910 | 0 | -2.079.967 | 0 | 0 |
| Alocação | -144.105.552 | 0 | 0 | | -144.105.552 | -85.137.156 | -59.427.627 | 0 | 0 |
| Entradas Operacionais | 1.763.227 | 1.803.477 | 1.784.012 | | 22.623.427 | 31.035.052 | 31.599.285 | 31.650.124 | 31.678.144 |
| Propriedades | 1.763.304 | 1.803.554 | 1.784.089 | | 22.624.305 | 29.476.447 | 30.901.564 | 31.263.228 | 31.553.757 |
| Venda de lojas | 0 | 0 | 0 | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Renda Fixa | -77 | -77 | -77 | | -877 | 1.558.605 | 697.721 | 386.896 | 124.387 |
| Despesas | -118.202 | -118.202 | -118.202 | | -1.993.007 | -3.504.933 | -4.180.576 | -4.295.966 | -4.325.822 |
| Distribuição | 1.645.025 | 1.685.275 | 1.665.810 | | 20.630.420 | 27.530.119 | 27.418.709 | 27.354.158 | 27.352.322 |
| Distribuição por cota R\$ | 0,110 | 0,112 | 0,111 | | 1,374 | 1,834 | 1,309 | 1,306 | 1,305 |
| Otd. Cotas | 15.009.775 | 15.009.775 | 15.009.775 | | 15.009.775 | 15.009.775 | 20.952.538 | 20.952.538 | 20.952.538 |
| Valor de Subscrição | 10,00 | 10,00 | 10,00 | | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 | 10,00 |
| Dividend Yield | 1,1% | 1,1% | 1,1% | | 14,1% | 11,3% | 9,1% | 9,0% | 9,0% |
| % CDI Gross Up (15%) | 157% | 173% | 152% | | 173% | 140% | 112% | 112% | 112% |

| | | |
|--|---|---|
|  R\$ 0,11 Rendimento Médio nos Primeiros 12 Meses |  1,10% Dividend Yield Médio nos Primeiros 12 Meses |  14,10% Dividend Yield nos Primeiros 12 Meses |
|--|---|---|

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 atingida será obtida. O estudo de rentabilidade foi elaborado pelo gestor e pode não ser a rentabilidade e rentabilidade esperada, a que poderá sofrer alterações a qualquer momento pelo investidor ou pelo emissor da oferta. 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 operação de mercado aos cotistas. A gestora foi responsável pela elaboração do estudo de viabilidade apresentado, o qual é baseado em dados e levantamentos de diversas fontes, bem como em premissas e projeções feitas - das pela própria gestora. Outros dados, inclusive os da tabela acima, podem não refletir fielmente a realidade do mercado no qual o Fundo atua.

Fonte: Gestor e Consultor Imobiliário.

28

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade do Gestor e do Consultor Imobiliário de investir tais recursos e de gerir os ativos investidos, sempre respeitando a Política de Investimentos do fundo, bem como seu perfil de risco.

Ao final do Horizonte de Investimentos, a projeção do Gestor é de que a rentabilidade auferida mediante o investimento dos recursos captados no âmbito da 1ª emissão, medida pelo seu *dividend yield* (DY), seja condizente com as expectativas em relação aos investimentos realizados em ativos imobiliários, em que ao final do décimo segundo mês a rentabilidade seja de, aproximadamente, 13,10% a.a. no cenário com captação base, e 14,10% a.a. no cenário com captação mínima.

A RENTABILIDADE ESPERADA INDICADA ACIMA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE, TRATANDO-SE APENAS DE ANÁLISE DO GESTOR SOB A ÓTICA E PREMISSAS INDICADAS NO PRESENTE ESTUDO DE VIABILIDADE ÀS QUAIS PODERÃO NÃO SE REALIZAR, NÃO EXISTINDO QUALQUER GARANTIA, POR PARTE DO GESTOR, QUANTO A OBTENÇÃO DA RENTABILIDADE ESPERADA.

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos resultados dos ativos a serem potencialmente adquiridos. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo. **Para maiores informações sobre a discricionariedade da Gestora, veja o item “Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador” da seção “Fatores de Risco” do Prospecto.**

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de retorno pelo investimento nas cotas do Fundo ao longo dos próximos anos.

Goiânia, 25 de julho de 2024

DocuSigned by
Livia Lemos Maia
Assinado por LIVIA LEMOS MAIA (316272708193)
CPF: 031.558.551-00
Distrito de Assinatura: 25/07/2024 13:57:43 PDT
C: ICP-Brasil, CN: 316272708193
C: BR
Empresa: AC Instituto Perseus PPR 03
ICP-Brasil

DocuSigned by
Pedro Ernesto Bragança Bites Leão
Assinado por PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO (01889708194)
CPF: 01889708194
Distrito de Assinatura: 25/07/2024 13:58:28 PDT
C: ICP-Brasil, CN: AC Instituto Perseus PPR 03
C: BR
Empresa: AC Instituto Perseus PPR 03
ICP-Brasil

TG CORE RENDA LTDA.

Neste ato, devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, por

Livia Lemos Maia
CPF/MF: 031.558.551-00

e

Pedro Ernesto Bragança Bites Leão
CPF/MF: 018.897.081-94

Certificado de Conclusão

Identificação de envelope: E1411E7989CB4C32A2D698C057D2E893

Status: Concluído

Assunto: Complete with DocuSign: FII TG Renda Urbana - Estudo de Viabilidade.pdf

Envelope fonte:

Documentar páginas: 15

Assinaturas: 2

Certificar páginas: 5

Rubrica: 0

Assinatura guiada: Ativado

Selo com Envelopeld (ID do envelope): Ativado

Fuso horário: (UTC-08:00) Hora do Pacífico (EUA e Canadá)

Remetente do envelope:

Laís Dal Maso Pinheiro

Rua Cardeal Arcoverde, 2365, 12º andar

nil

São Paulo, BR-SP 05407-003

ladm@i2a.legal

Endereço IP: 67.159.251.150

Rastreamento de registros

Status: Original

Portador: Laís Dal Maso Pinheiro

Local: DocuSign

25/07/2024 13:52:08

ladm@i2a.legal

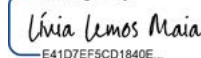
Eventos do signatário**Assinatura****Registro de hora e data**

Lívia Lemos Maia

diretoria@tgcore.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:



E41D7EF5CD1840E...

Enviado: 25/07/2024 13:53:24

Visualizado: 25/07/2024 13:56:33

Assinado: 25/07/2024 13:57:04

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 177.107.33.138

Emissor da assinatura: AC Instituto Fenacon RFB G3

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/07/2024 13:56:33

ID: a85ac4dc-621c-4aa3-9ed6-ed6dc35cb0ff

Pedro Ernesto Bragança Bites Leão

diretoria@tgcore.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma), Certificado Digital

DocuSigned by:



E41D7EF5CD1840E...

Enviado: 25/07/2024 13:53:25

Visualizado: 25/07/2024 13:54:25

Assinado: 25/07/2024 13:55:33

Detalhes do provedor de assinatura:

Adoção de assinatura: Estilo pré-selecionado

Tipo de assinatura: ICP Smart Card

Usando endereço IP: 177.107.33.138

Emissor da assinatura: AC SOLUTI Multipla v5

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Aceito: 25/07/2024 13:54:25

ID: 016cb6d7-d638-40a3-92d3-44e4e2783c94

Eventos do signatário presencial**Assinatura****Registro de hora e data****Eventos de entrega do editor****Status****Registro de hora e data****Evento de entrega do agente****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega intermediários****Status****Registro de hora e data****Eventos de entrega certificados****Status****Registro de hora e data****Eventos de cópia****Status****Registro de hora e data**

Bruno Barbosa Santos

Copiado

Enviado: 25/07/2024 13:53:26

bruno.barbosa@tgcore.com.br

Nível de segurança: E-mail, Autenticação da conta (Nenhuma)

Termos de Assinatura e Registro Eletrônico:

Não oferecido através do DocuSign

| Eventos com testemunhas | Assinatura | Registro de hora e data |
|---|------------------------|--------------------------------|
| Eventos do tabelião | Assinatura | Registro de hora e data |
| Eventos de resumo do envelope | Status | Carimbo de data/hora |
| Envelope enviado | Com hash/criptografado | 25/07/2024 13:53:26 |
| Entrega certificada | Segurança verificada | 25/07/2024 13:54:25 |
| Assinatura concluída | Segurança verificada | 25/07/2024 13:55:33 |
| Concluído | Segurança verificada | 25/07/2024 13:57:06 |
| Eventos de pagamento | Status | Carimbo de data/hora |
| Termos de Assinatura e Registro Eletrônico | | |

ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE

From time to time, Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

Getting paper copies

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

Withdrawing your consent

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

Consequences of changing your mind

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

All notices and disclosures will be sent to you electronically

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

How to contact Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini:

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: administrativo@i2a.legal

To advise Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini of your new email address

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

To request paper copies from Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

To withdraw your consent with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

- i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;
- ii. send us an email to administrativo@i2a.legal and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

Required hardware and software

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

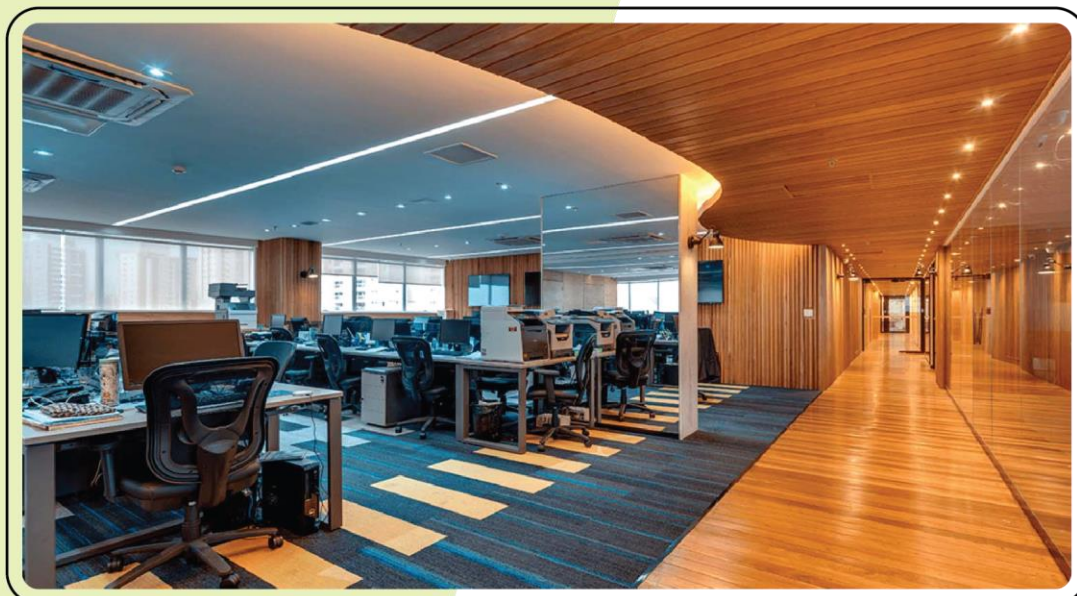
By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini during the course of your relationship with Issaka Ishikawa Peyser Cornacchia Assolini.



ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

| | | | |
|---|---|--|----------------------------------|
| Nome do Fundo: | FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA | CNPJ do Fundo: | 55.471.968/0001-98 |
| Data de Funcionamento: | 10/06/2024 | Público Alvo: | Investidores em Geral |
| Código ISIN: | | Quantidade de cotas emitidas: | 45.000.000,00 |
| Fundo Exclusivo? | Sim | Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar? | Sim |
| Classificação autorregulação: | Mandato: Renda Segmento de Atuação: Outros Tipo de Gestão: Ativa | Prazo de Duração: | Indeterminado |
| Data do Prazo de Duração: | | Encerramento do exercício social: | 30/06 |
| Mercado de negociação das cotas: | | Entidade administradora de mercado organizado: | |
| Nome do Administrador: | OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. | CNPJ do Administrador: | 36.113.876/0001-91 |
| Endereço: | Avenida das Américas , 3434, bloco 7, 2º andar- Barra da Tijuca- Rio de Janeiro- RJ- 22640102 | Telefones: | (21) 3514-0000 |
| Site: | www.oliveiratrust.com.br | E-mail: | ger2.fundos@oliveiratrust.com.br |
| Competência: | 01/2024 | | |

| 1. | Prestadores de serviços | CNPJ | Endereço | Telefone |
|------------|---|---|---|-----------------|
| 1.1 | Gestor: TG CORE RENDA LTDA. | 48..33.1.2/32/0-00 | Rua 72, nº 325, Quadra C14, Lote 10/13, sala 1207, Condomínio Trend Office Home - Goiânia-GO, CEP 74805-480 | (11) 94160-0413 |
| 1.2 | Custodiante: Oliveira Trust DTVM S.A. | 36..11.3.8/76/0-00 | Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º Andar, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ, CEP 22640102 | (21) 3514-0000 |
| 1.3 | Auditor Independente: PriceWaterhouse Coopers | 07..96.9.9/79/0-00 | Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, Andar 17, Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 04538-132 | (11) 4004-8000 |
| 1.4 | Formador de Mercado: | ../- | | |
| 1.5 | Distribuidor de cotas: | ../- | | |
| 1.6 | Consultor Especializado: | ../- | | |
| 1.7 | Empresa Especializada para administrar as locações: | ../- | | |
| 1.8 | Outros prestadores de serviços!: | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 2. | Investimentos FII | | | |
| 2.1 | Descrição dos negócios realizados no período | | | |
| | Não possui informação apresentada. | | | |
| 3. | Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados: | | | |
| | O Fundo se encontra em fase de captação | | | |
| 4. | Análise do administrador sobre: | | | |
| 4.1 | Resultado do fundo no exercício findo | | | |
| | O Fundo se encontra em fase de captação | | | |
| 4.2 | Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo | | | |
| | O Fundo se encontra em fase de captação | | | |
| 4.3 | Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira | | | |
| | O Fundo se encontra em fase de captação | | | |
| 5. | Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII: | | | |
| | Ver anexo no final do documento. <u>Anexos</u> | | | |
| 6. | Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII | Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO) | Percentual de Valorização/Desvalorização | |

| | Relação de ativos imobiliários | Valor (R\$) | apurado no período |
|------|--|---------------------------------------|--|
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 6.1 | Critérios utilizados na referida avaliação | | |
| | Fundo em captação. | | |
| 7. | Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 8. | Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 9. | Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes: | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 10. | Assembleia Geral | | |
| 10.1 | Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise: | | |
| | Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro/RJ ger2.fundos@oliveiratrust.com.br | | |
| 10.2 | Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração. | | |
| | As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&item2=Fale_Conosco | | |
| 10.3 | Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto. | | |
| | No que tange ao item (i): Os cotistas do Fundo poderão participar da Assembleia Geral de Cotistas, por si, seus representantes legais ou procuradores, consoante o disposto no artigo 22 da Instrução CVM nº 472, portando os seguintes documentos: (a) se Pessoas Físicas: documento de identificação com foto; (b) se Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is); (c) se Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e do estatuto ou contrato social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação, bem como documento de identificação com foto do(s) representante(s) legal(is). Caso o cotista seja representado por procurador este deverá apresentar o instrumento particular de mandato, sendo certo que o procurador deve estar legalmente constituído há menos de 1 (um) ano. Ressaltamos que os Srs. Cotistas e/ou seus representantes deverão apresentar seus documentos de identificação (documentos pessoais, societários ou procuração) quando da realização da assembleia. Por fim, no que se refere ao item (iii), os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto no Regulamento, nos termos do que for disciplinado na respectiva convocação. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (CICORP), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3. | | |
| 10.3 | Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico. | | |
| | A Assembleia em meio eletrônico ("Assembleia Virtual") é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), e informa através do Edital de Convocação ("Convocação") e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 ("Fundos Net"). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. | | |
| 11. | Remuneração do Administrador | | |
| 11.1 | Política de remuneração definida em regulamento: | | |
| | Pela prestação dos serviços de administração e de gestão, o Fundo pagará a Administradora uma taxa de administração correspondente a 1,22% (um inteiro e vinte e dois centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculada (a) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo ou (b) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 12.000,00 (doze mil reais), atualizado anualmente a partir do mês subsequente à data de início das atividades do Fundo, pela variação do IGP-M, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV | | |
| | Valor pago no ano de referência (R\$): | % sobre o patrimônio contábil: | % sobre o patrimônio a valor de mercado: |
| | NaN | NaN | NaN |
| 12. | Governança | | |
| 12.1 | Representante(s) de cotistas | | |
| | Não possui informação apresentada. | | |
| 12.2 | Diretor Responsável pelo FII | | |
| | Nome: | José Alexandre Costa de Freitas | Idade: 52 |
| | Profissão: | Advogado | CPF: 899120717 |
| | E-mail: | ger2.fundos@oliveiratrust.com.br | Formação acadêmica: Direito |
| | Quantidade de cotas detidas do FII: | 0,00 | Quantidade de cotas do FII compradas no período: 0,00 |
| | Quantidade de cotas do FII vendidas no período: | 0,00 | Data de início na função: 18/12/2020 |

| | | | | | |
|---|-----------------------|----------------------------|--|------------------------|------------------------|
| Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos | | | | | |
| Evento | | | Descrição | | |
| Qualquer condenação criminal | | | | | |
| Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas | | | | | |
| 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido. | | | | | |
| Faixas de Pulverização | Nº de cotistas | Nº de cotas detidas | % de cotas detido em relação ao total emitido | % detido por PF | % detido por PJ |
| Até 5% das cotas | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 5% até 10% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 10% até 15% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 15% até 20% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 20% até 30% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 30% até 40% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 40% até 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| Acima de 50% | 0,00 | 0,00 | 0,00% | 0,00% | 0,00% |
| 14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008 | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15. Política de divulgação de informações | | | | | |
| 15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos. | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores. | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso. | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |
| 16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo: | | | | | |
| Não possui informação apresentada. | | | | | |

Anexos

5. Fatores de Risco

Nota

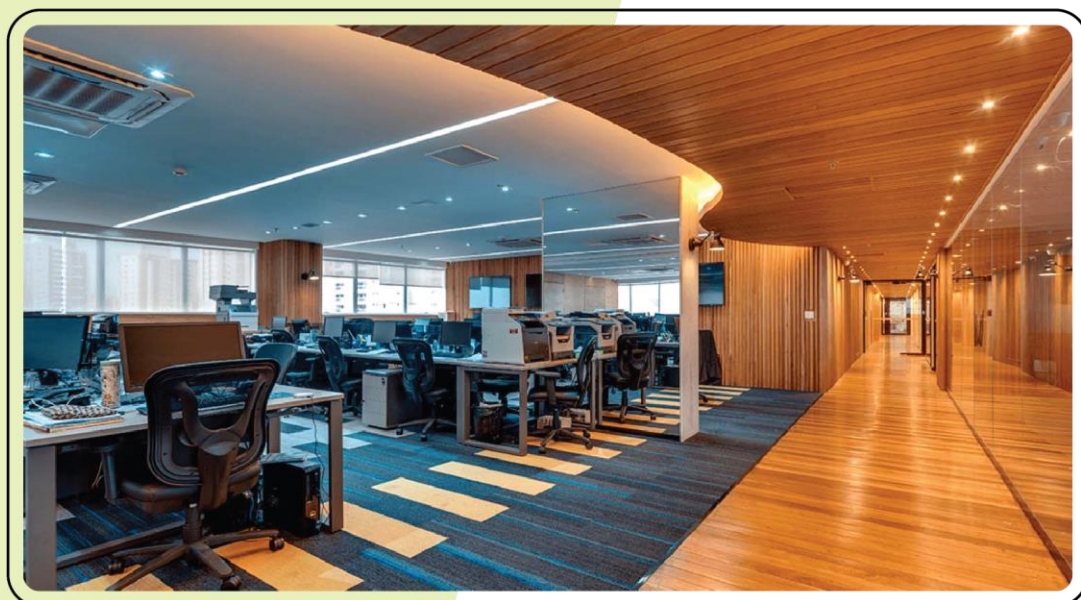
| | |
|----|---|
| 1. | A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII |
|----|---|

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO V

PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MODELO DE PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

PROCURAÇÃO

Por este instrumento particular de procuração sob condição suspensiva (“Procuração”), [NOME], [nacionalidade], [profissão], residente e domiciliado na cidade de [•], estado de [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [RAZÃO SOCIAL], com sede na cidade [•], estado [•], na [•], inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº [•], devidamente representada por seu[s] representante[s] legal[is] abaixo assinado[s] (“OUTORGANTE”), na qualidade de cotista do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 55.471.968/0001-98 (“Fundo”), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91 (“Administradora”) e gerido pela **TG CORE RENDA LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 48.331.232/0001-59 (“Gestora”), nomeia e constitui [•], [residente e domiciliado na cidade de [•], estado [•], na [•], portador da Cédula de Identidade nº [•], expedida pela [•], e inscrito no CPF sob o nº [•] {OU} [•], com sede na cidade de [•], estado de [•], na [•], inscrita no CNPJ sob o nº [•], representado nos termos do seu [estatuto social] (“OUTORGADO”), como seu legítimo procurador, outorgando-lhe os poderes para isoladamente e em nome do OUTORGANTE:

(1) representar e votar em nome do OUTORGANTE, enquanto cotista da classe única de cotas do Fundo, na assembleia geral de cotistas, seja em primeira ou segunda convocação (incluindo em eventuais retomadas de trabalho em razão de adiamento, interrupção ou suspensão), inclusive em consulta formal, conforme orientação de voto abaixo formalizada, convocada para **DELIBERAR** sobre a possibilidade de:

- a) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição dos ativos alvo da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo (“Ativos-Alvo da Oferta”), devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento, cujo vendedor/alienante é pessoa ligada à **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 (“Consultor Imobiliário”), com a consequente manutenção de pessoa ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos;
- b) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item “a” e não caracterizados como imóveis, conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item “a” e não caracterizados como

imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento.

(2) assinar e rubricar a ata de Assembleia de Conflito de Interesses e o respectivo Livro de Atas de Assembleias Gerais e o Livro de Presença de Cotistas do Fundo, dentre outros documentos correlatos e suas respectivas formalizações, como se o OUTORGANTE estivesse presente na Assembleia de Conflito de Interesses e os tivesse praticado pessoalmente;

(3) praticar todos e quaisquer atos necessários à efetivação dos itens (1) a (2) acima, conforme orientação de voto abaixo formalizada.

DESCRIÇÃO DO CONFLITO DE INTERESSES

A aquisição e/ou alienação, pela classe única de cotas do Fundo, dos Ativos Financeiros e Valores Mobiliários Conflitados e dos Ativos-Alvo Conflitados, bem como a contratação de consultor especializado e de Pessoas Ligadas ao Gestor, são consideradas situações de potencial conflito de interesses, nos termos do art. 31 do Anexo Normativo III, da Resolução CVM 175, e sua concretização deverá ser aprovada por meio de Assembleia de Conflito de Interesses, por Cotistas que representem, cumulativamente: **(i)** maioria simples das Cotas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses; e **(ii.a)** 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, caso a classe única de cotas tenha mais de 100 (cem) cotistas, ou **(ii.b)** metade, no mínimo, das cotas emitidas, caso a classe única de cotas do Fundo tenha até 100 (cem) cotistas.

Em razão das potenciais situações de conflito de interesses, acima descritas, a Assembleia de Conflito de Interesses, será convocada pela Administradora após o encerramento da Oferta e disponibilização do respectivo Anúncio de Encerramento.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE OS FATORES DE RISCO "RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE", CONSTANTE DO PROSPECTO.

Com relação à ordem do dia da Assembleia de Conflito de Interesses, o **OUTORGANTE**, na qualidade de cotista do Fundo, confere poderes específicos ao **OUTORGADO** para exercício do seu direito de voto, que será feito de acordo com a seguinte orientação:

ORIENTAÇÃO DE VOTO NA ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES

a) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição dos ativos alvo da oferta pública de distribuição

das cotas da 1ª emissão do Fundo ("Ativos-Alvo da Oferta"), devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento, cujo vendedor/alienante é pessoa ligada à **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 ("Consultor Imobiliário"), com a consequente manutenção de pessoa ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos

Favor

Contra

Abstenção

- b) tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "a" e não caracterizados como imóveis, conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "a" e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos no Anexo I ao presente instrumento:

Favor

Contra

Abstenção

CONDIÇÃO SUSPENSIVA

A eficácia desta Procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada, à efetiva subscrição e integralização, pelo OUTORGANTE, de cotas do Fundo, de forma que o OUTORGANTE se torne cotista do Fundo.

DECLARAÇÕES E DISPOSIÇÕES GERAIS

- (A)** O OUTORGANTE declara para todos os fins que, antes de outorgar a presente Procuração, obteve acesso, recebeu e tomou conhecimento acerca do teor do Regulamento, do Prospecto e do Manual do Exercício do Voto, possuindo todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto na forma acima orientada.
- (B)** A presente Procuração de Conflito de Interesses **(i)** não é obrigatória, e sim facultativa; **(ii)** caso venha ser outorgada, será dada sob a condição suspensiva de o OUTORGANTE tornar-se, efetivamente, cotista

do Fundo; **(iii)** não é irrevogável e irretroatável; **(iv)** assegura a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição de ativos em situação de potencial conflito de interesses; **(v)** será dada por investidores que, antes de outorgar esta Procuração de Conflito de Interesses, tiveram acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme disposto no Prospecto, no “Manual de Exercício de Voto” e nos demais documentos da Oferta; e **(vi)** não terá prazo indeterminado, devendo, conforme o caso, ser ratificada de tempos em tempos, tendo em vista seu caráter perene, podendo não ser apta a produzir efeitos no futuro, na medida em que havendo alteração significativa de Cotistas ou patrimônio líquido haverá a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente.

- (C)** A presente procuração é outorgada pelo OUTORGANTE ao OUTORGADO, o qual necessariamente não presta os serviços de administração, gestão /ou custódia qualificada dos ativos do Fundo, tampouco é pessoa ligada à Administradora e/ou à Gestora.
- (D)** De acordo com a Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018, conforme alterada (“Lei Geral de Proteção de Dados”), e com as demais instruções, normativos e decisões da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (“ANPD”), o OUTORGANTE declara ter ciência da necessidade da coleta das suas informações, inclusive dados pessoais na forma da Lei Geral de Proteção de Dados, e consente com o uso e tratamento de tais informações pelo OUTORGADO, conforme seja necessário com a exclusiva finalidade de permitir a devida representação e participação do OUTORGANTE na Assembleia de Conflito de Interesses, sendo permitida, inclusive, a sua disponibilização e compartilhamento junto à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer autoridade que necessite acessar e/ou tratar tais informações em razão da Assembleia de Conflito de Interesses, sendo certo que, para todos os fins de direito, o tratamento de tais informações não configura qualquer infração à Lei Geral de Proteção de Dados ou à ANPD, e será realizado atendendo aos princípios e normas aplicáveis.
- (E)** A presente Procuração poderá ser revogada e retratada, pelo OUTORGANTE, unilateralmente, a qualquer tempo, até a data da referida assembleia, de acordo com os mesmos procedimentos adotados para sua outorga, ou seja, de forma física ou eletrônica. Dessa forma, o OUTORGANTE poderá revogar a procuração mediante comunicação a ser impressa e assinada com a(s) firma(s) devidamente reconhecida(s) pelo Investidor ou de forma eletrônica por plataforma digital, e entregue à Administradora (1) em cópia (PDF) por meio eletrônico, através do seguinte e-mail ger2.fundos@olivieratrust.com.br, até a realização da referida assembleia ou (2) de forma física (via original), até a realização da referida assembleia, na sede da Administradora (Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 7, 2º andar, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro – RJ).
- (F)** É permitido o substabelecimento de poderes, com ou sem reservas de poderes, a representantes legais, sócios ou colaboradores do OUTORGADO.

(G) A presente Procuração ficará válida pelo prazo de 1 (um) ano a contar da presente data ou até o encerramento da Assembleia de Conflito de Interesses, o que ocorrer primeiro.

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

[Local], [dia] de [mês] de 2024.

[nome do Investidor PJ]

Nome:

Cargo:

Nome:

Cargo:

{OU}

[nome do Investidor PF]

ANEXO I À PROCURAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES

- a) Descrição dos Ativos-Alvo da Oferta para fins de deliberação quanto à aquisição dos mesmos, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser oportunamente convocada:

| PIPELINE BASE | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|---|----------------------|
| Ativo | Cidade | Estado | Endereço | Matrícula |
| Atibaia - Lago | Atibaia | São Paulo | Rua Voluntários de 1932, S/N, Centro | 121.691 a 121.692 |
| Bragança Paulista - Lago Sul | Bragança Paulista | São Paulo | Avenida Alpheu Grimello, 1020, Taboão | 100.615 a 100.618 |
| Campinas - Chác. Primavera | Campinas | São Paulo | Rua Jasmim, 215, Chácara Primavera | 156.488 a 156.501 |
| Campinas - Parque Prado | Campinas | São Paulo | Avenida São José dos Campos esquina com Avenida Baden Powell, S/N, Parque Prado | 259.169 e 259.170 |
| Cotia - Pátio Cotia | Cotia | São Paulo | Avenida Antônio Mathias Camargo, 512, Jardim Leonor | 143.315 a 143.317 |
| Cotia - José Giorgi | Cotia | São Paulo | Avenida José Giorgi, 1225, | 130.358 a 130.360 |
| Embu das Artes - Elias Yazbek | Embu das Artes | São Paulo | Avenida Elias Yazbek, 708, Centro | 12.164 a 12.166 |
| Guaratinguetá - Pedregulho | Guaratinguetá | São Paulo | Avenida João Pessoa, 1889, Pedregulho | 43.374 |
| Hortolândia - Olívio Franceschini | Hortolândia | São Paulo | Avenida Santana esquina com Avenida Olívio Franceschini, S/N, | 156.226 a 156.228 |
| Indaiatuba - Parque Ecológico | Indaiatuba | São Paulo | Avenida Engo Fabio Roberto Barnabé esquina Rua das Orquídeas, S/N, Parque Ecológico | 111.685 a 111.690 |
| Itatiba - Centro | Itatiba | São Paulo | Rua Rui Barbosa, 220, Centro | 61.493 a 61.499 |
| Jacareí - Centro | Jacareí | São Paulo | Rua Barão de Jacareí, 591, Centro | 95.642 |
| Jacareí - Villa Branca | Jacareí | São Paulo | Avenida das Letras, 15, Villa Branca | 87.510 a 87.512 |
| Jaguariúna - Centro | Jaguariúna | São Paulo | Rua Maria Ângela, 390, | 6.612 a 6.640 |
| Paulínia - Jd. América | Paulínia | São Paulo | Avenida José Paulino, 2279, Jardim América | 20.780 |
| Ribeirão Preto - Guaporé | Ribeirão Preto | São Paulo | Avenida Heráclito Fontoura Sobral Pinto, 1175, Guaporé | 164.948 e 164.949 |
| Santo André - Pirelli | Santo André | São Paulo | Rua Giovanni Battista Pirelli, 1600, Vila Homero Thon | 101.478 e 101.479 |
| São José dos Campos - Urbanova | São José dos Campos | São Paulo | Avenida Ironman Victor Garrido, Qd 94, Urbanova II | 39.051 a 39.062 |
| São Paulo - Ellis Maas | São Paulo | São Paulo | Avenida Ellis Maas, 641, | 422.176 a 422.178 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|-----------|---|---------------------------------------|
| São Paulo - Jd. das Perdizes | São Paulo | São Paulo | Avenida Marquês de São Vicente, 2219, Jardim das Perdizes | 149.665 a 149.670 e 149.672 a 149.685 |
| São Paulo - Verbo Divino | São Paulo | São Paulo | Rua Verbo Divino, 986, Chácara Santo Antônio | 438.556 |
| Sorocaba - Horto Florestal | Sorocaba | São Paulo | Alameda do Horto, S/N, Caguaçú | 190.938 a 190.941 |
| Sorocaba - Pannunzio | Sorocaba | São Paulo | Avenida Dr. Armando Pannunzio, S/N, Jardim Vera Cruz | 116.880 a 116.882 |
| Sumaré - Villa Flora | Sumaré | São Paulo | Avenida das Palmeiras Caryotas, 290, Villa Flora | 147.733 a 147.770 |
| Vinhedo - Benedito Storani | Vinhedo | São Paulo | Avenida Benedito Storani, 1669, Centro | 20.134 a 20.137 |
| São Carlos | São Carlos | São Paulo | Rua General Osório, 780, Centro | 6.641 a 6.615 e 7.159 |
| Cubatão | Cubatão | São Paulo | Avenida Nove de Abril, 2041, Centro | 17.674 |
| Goiânia - Setor Central | Goiânia | Goiás | Avenida Anhanguera, 5332, Setor Central | 59.453 |
| Rio Claro | Rio Claro | São Paulo | Rua Três, 1375, Centro | 76.010 |
| São Caetano Do Sul | São Caetano Do Sul | São Paulo | Rua Conde Francisco Matarazzo, 22, Centro | 55.202 e 55.203 |

PIPELINE COMPLEMENTAR

| Ativo | Cidade | Estado | Endereço | Matrícula |
|--------------------------------|--------------------|----------------|--|-------------------|
| Araraquara - Av. 36 | Araraquara | São Paulo | Avenida Padre Francisco Sales Colturato, 488, Jardim dos Manacás | 139.942 a 139.944 |
| Avaré - Major Rangel | Avaré | São Paulo | Avenida Major Rangel, 1800, Centro | 83.708 a 83.710 |
| Boituva - Jd. Flamboyant | Boituva | São Paulo | Avenida Joaquim Trujillo, 630, Jardim Flamboyant | 13.958 |
| Campinas - Taquaral | Campinas | São Paulo | Avenida Dr. Theodureto de Almeida Camargo esquina com a Rua Maria Amélia Resende Martins, Taquaral | 143.960 e 143.961 |
| Cotia - São Camilo | Cotia | São Paulo | Avenida São Camilo, 469 | 115.107 e 115.108 |
| Diadema - Centro | Diadema | São Paulo | Rua Manoel da Nóbrega, 219, Centro | 67.861 e 67.862 |
| Indaiatuba - Itaici | Indaiatuba | São Paulo | Avenida Coronel Antônio Estanislau do Amarau, 296, Itaici | 136.145 a 136.154 |
| Itapetininga - Vila Rio Branco | Itapetininga | São Paulo | Rua Francisco Correa da Silva, S/N, Vila Rio Branco | 102.274 a 102.276 |
| Macaé - Glória | Macaé | Rio de Janeiro | Rua Professora Anna Benedicta, esquina com a Rua Dona Maria Francisca Borges Reid | 44.942 a 44.949 |
| Mogi das cruzeiras – Centro | Mogi das cruzeiras | São Paulo | Avenida Francisco Rodrigues Filho, 872, Vila Sarah Avignon | 74.809 |

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| Mogi Mirim - Centro | Mogi Mirim | São Paulo | Rua Padre Roque, 913, Jardim Áurea | 90.520 |
| Piracicaba – Avenida Brasília | Piracicaba | São Paulo | Avenida Brasília, 70 | 131.300 |
| Piracicaba - Rio das Pedras | Piracicaba | São Paulo | Avenida Rio das Pedras, 2407 | 110.106 |
| Piracicaba - Santa Terezinha | Piracicaba | São Paulo | Avenida Brasília, 3000 | 84.625 |
| Pirassununga - Joaquim Mendes | Pirassununga | São Paulo | Avenida Capitão Antonio Joaquim Mendes esquina com a Rua Sofia Levi | 39.908 a 39.910 |
| São João de Meriti - Vilar dos Teles | São João de Meriti | Rio de Janeiro | Avenida Comendador Teles esquina com a Rua Jacatirão | 14.744 |
| São José do Rio Preto - José Munia | São José do Rio Preto | São Paulo | Avenida José Munia, s/n | 42.934 |
| São Paulo - Miguel Yunes | São Paulo | São Paulo | Avenida Miguel Yunes, 351, Usina Piratininga | 456.278 a 456.283 |
| São Paulo - Panamby | São Paulo | São Paulo | Rua José da Silva Ribeiro, 183, Vila Andrade | 464.536 |
| São Paulo - Parque Global | São Paulo | São Paulo | Marginal Pinheiros, 14500 | 225.471 |
| São Paulo – Vila Madalena | São Paulo | São Paulo | Avenida Paulista, 327, Sumarezinho | 163.820 e 163.821 e 163.825 |
| Taubaté - Padre Fisher | Taubaté | São Paulo | Rua Padre Fischer, 811 | 136.675 e 136.676 |
| Cidada Nova - Lojas | Cidada Nova | São Paulo | Rua Dom Marcos Barbosa, 2 | 48.514 a 48.526 |
| Andradina | Andradina | São Paulo | Rua Paes Leme, 859, Centro | 22.013 |
| Araçatuba | Araçatuba | São Paulo | Rua Marechal Deodoro, 47, Centro | 29.941 e 46.841 |
| Assis | Assis | São Paulo | Avenida Rui Barbosa, 205, Centro | 79.048 |
| Curitiba - Novo Mundo | Curitiba | Paraná | Avenida República Argentina, 4034, Novo Mundo | 22.511 e 83.153 |
| Fernandópolis | Fernandópolis | São Paulo | Rua Brasil, 1952, Centro | 75.075 |
| Franca | Franca | São Paulo | Rua Major Claudiano, 1800, Centro | 119.053 |
| Matão | Matão | São Paulo | Rua João Pessoa, 945, Centro | 7.446 |
| Ponta Grossa | Ponta Grossa | Paraná | Rua Augusto Ribas, 830, Centro | 28.968 |
| Santa Fé Do Sul | Santa Fé Do Sul | São Paulo | Rua Sete, 825, Centro | 7.309 |
| São Leopoldo | São Leopoldo | Rio Grande do Sul | Rua Independência, 525, Centro | 56.981 |
| São Paulo - Ipiranga | São Paulo | São Paulo | Rua Silva Bueno, 2374, Ipiranga | 182.757 |
| São Vicente | São Vicente | São Paulo | Rua XV de Novembro, 251, Centro | 158.154 |
| Vicente de Carvalho | Vicente de Carvalho | São Paulo | Avenida Thiago Ferreira, 746, Vila Alice | 46.884 |

- b)** Critérios a serem observados na aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item “a” e não caracterizados como imóveis, conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), bem como a aquisição e/ou alienação de ativos financeiros e valores mobiliários que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima (“Ativos Financeiros Conflitados”), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os seguintes critérios de elegibilidade:

Os Ativos Financeiros Conflitados podem compreender: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; (vii) letras imobiliárias garantidas; (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (ix) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**; (x) moeda nacional; (xi) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item “vi”; (xii) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; (xiii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (xiv) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Para os Ativos Financeiros Conflitados identificados na definição acima pelos itens “i” (que se tratam de títulos de renda fixa), “iv” (exceto no que se refere a cotas de FIDC), “v”, “vi” e “vii” serão observados os seguintes critérios:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
 - (a) pós-fixada;
 - (b) pré-fixada; ou
 - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (“IPCA/IBGE”); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas (“IGP-M/FGV”); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável; e
- (vi) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (vii) ter prazo máximo de duração de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo Fundo.

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;
- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999;
- (iii) o Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido;

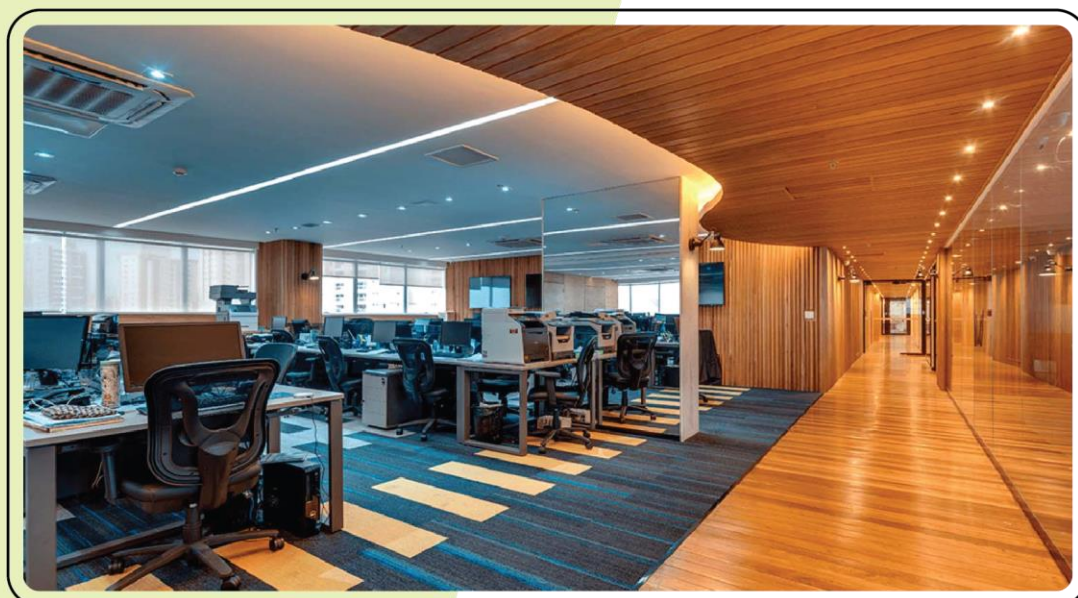
PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, CONSTANTE DO PROSPECTO.



tgcore
RENDA

ANEXO VI

MANUAL DE ORIENTAÇÃO DE VOTO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

MANUAL DE EXERCÍCIO DE VOTO

ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA QUE DELIBERARÁ SOBRE A POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO, PELO FUNDO, DE ATIVOS DE EMISSÃO OU CUJAS CONTRAPARTES SEJAM PESSOAS LIGADAS AO GESTOR, AO ADMINISTRADOR E AO CONSULTOR IMOBILIÁRIO

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas ("CNPJ") sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório CVM nº 6.696, de 21 de fevereiro de 2002, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA – RESPONSABILIDADE LIMITADA**, inscrito no CNPJ sob o nº 55.471.968/0001-98 ("Fundo") vem, por meio do presente *Manual de Exercício de Voto*, oferecer orientação para exercício de voto em assembleia geral de cotistas ("Cotistas" e "Assembleia Geral de Cotistas", respectivamente), a ser realizada nos termos do artigo 8º do regulamento do Fundo ("Regulamento"), a qual será convocada a fim de deliberar sobre potencial situação de conflito de interesses, na forma do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM nº 175"), e que terá as características abaixo descritas:

Exceto quando definido diferentemente neste Manual de Exercício de Voto, os termos iniciados em letra maiúscula têm o significado a eles atribuído no Regulamento.

Convocação da Assembleia Geral de Cotistas

A **Assembleia de Conflito de Interesses** será convocada mediante edital de convocação, a ser divulgado após o encerramento da oferta pública de distribuição primária de cotas da 1ª (primeira) emissão do Fundo ("Oferta"), em dia, local e horário a serem definidos no edital de convocação, devendo ser realizada em, no mínimo, 15 (quinze) dias após a convocação, nos termos do artigo 20 da parte geral do Regulamento.

Ordem do dia a ser deliberada na Assembleia Geral de Cotistas

Tendo em vista situação de conflito de interesses relacionada à **(1)** a aquisição dos ativos alvo da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo ("Ativos-Alvo da Oferta"), devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento, cujo vendedor/alienante é pessoa ligada à **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 ("Consultor Imobiliário"), com a consequente manutenção de pessoa ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos; e **(2)** tendo em vista tratar-se de situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31 do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "1" e não caracterizados como imóveis,

conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "1" e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo, a concretização da aquisição de referidos ativos dependerá de aprovação prévia dos cotistas do Fundo reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses, cuja ordem do dia compreenderá a deliberação sobre:

1. A aquisição dos ativos alvo da oferta pública de distribuição das cotas da 1ª emissão do Fundo ("Ativos-Alvo da Oferta"), devidamente descritos no Anexo I ao presente instrumento, cujo vendedor/alienante é pessoa ligada à **SÃO CARLOS EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**, inscrita no CNPJ sob o nº 29.780.061/0001-09 ("Consultor Imobiliário"), com a consequente manutenção de pessoa ligada ao Consultor Imobiliário na administração de locações e comercialização dos referidos ativos.

2. A aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "1" e não caracterizados como imóveis, conforme definido em Regulamento, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo não elencados no item "1" e não caracterizados como imóveis, que tenham como contraparte as pessoas ou veículos mencionados acima ("Ativos Financeiros Conflitados"), até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que observados os critérios de elegibilidade descritos abaixo:

Os Ativos Financeiros Conflitados podem compreender: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; (vii) letras imobiliárias garantidas; (viii) outros ativos, títulos e valores mobiliários admitidos nos termos da legislação e regulamentação aplicáveis; (ix) títulos de renda fixa, públicos ou privados,

de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**; (vii) moeda nacional; (viii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no item "vi"; (ix) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**; (x) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; e (xi) outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do **FUNDO**, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário.

Para os Ativos Financeiros Conflitados identificados na definição acima pelos itens "i" (que se tratam de títulos de renda fixa), "iv" (exceto no que se refere a cotas de FIDC), "v", "vi" e "vii" serão observados os seguintes critérios:

- (i) no momento da aquisição, ter prazo mínimo de vencimento não inferior a 01 (um) ano;
- (ii) possuir previsão de remuneração:
 - (a) pós-fixada;
 - (b) pré-fixada; ou
 - (c) indexados (1) pela Taxa DI; (2) pela variação do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística ("IPCA/IBGE"); (3) pela variação do Índice Geral de Preços – Mercado, calculado e divulgado mensalmente pelo Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getúlio Vargas ("IGP-M/FGV"); (4) por taxa de juros pré-fixadas; ou (5) por outro índice oficial.
- (iii) o nível de concentração observará os limites de concentração e regramentos estabelecidos nos termos da regulamentação aplicável;
- (iv) no caso de CRI, deverão contar, obrigatoriamente, com a instituição de regime fiduciário;
- (v) tendo em vista a classificação do Fundo, per se, como investidor profissional, o investimento nos Ativos Financeiros Conflitados está dispensado de obtenção de relatório e classificação de risco, conforme aplicável; e
- (vi) as operações com garantia real deverão contar com garantia, constituída ou a ser constituída em determinado prazo, incluindo, mas não se limitando a, alienação fiduciária de imóveis, hipoteca, alienação fiduciária de quotas ou de ações, cessão fiduciária de ativos financeiros, entre outras garantias reais admitidas nos termos da legislação em vigor;
- (vii) ter prazo máximo de duração de 20 (vinte) anos, contados da data de aquisição pelo Fundo.

Tratando-se de investimento em cotas de fundos de investimento, deverão ser observados os seguintes critérios:

- (i) as cotas dos fundos de investimento adquiridos deverão ter sido objeto de oferta pública registrada ou dispensada de registro perante a CVM;

- (ii) as cotas de fundos de investimento adquiridos que sejam fundos de investimento imobiliário não podem estar enquadrados nas hipóteses descritas no art. 2º da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999; e
- (iii) o Fundo não poderá deter mais do que 50% (cinquenta por cento) do patrimônio líquido do respectivo fundo de investimento adquirido.

Adicionalmente, o processo de investimento dos ativos descritos acima deverá observar estritamente todos os critérios e requisitos de diligência usualmente adotados pelo Gestor na aquisição dos Ativos Conflitados e da contratação de Pessoas Ligadas.

Os critérios de elegibilidade acima descritos serão observados no momento da realização do investimento pelo Fundo, não se caracterizando como um evento de desenquadramento caso tais critérios deixem de ser verificados após a realização inicial do investimento.

O resultado da deliberação para aquisição de ativos em conflito de interesses objeto da assembleia acima referida poderá não ser válido para todo o período de duração do Fundo, de modo que, caso ocorra um aumento significativo do número de Cotistas, decorrente de eventuais novas emissões de Cotas do Fundo, poderá ser necessária a convocação e realização de uma Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a ratificação da aprovação mencionada nos parágrafos acima, nos termos da regulamentação aplicável.

PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES”, BEM COMO A SEÇÃO “DESTINAÇÃO DOS RECURSOS”, CONSTANTES DO PROSPECTO.

Nesse sentido, a aquisição, pelo Fundo, dos Ativos-Alvo da Oferta, bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), dependerá de aprovação prévia da Assembleia de Conflito de Interesses. Nesse sentido, caso a aquisição dos dos Ativos-Alvo da Oferta, bem como a aquisição e/ou alienação de Outros Ativos, Ativos Financeiros e outros Ativos-Alvo, ofertados, emitidos ou estruturados pela Administradora ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas), ou por veículos de investimento administrados e/ou geridos pelo Administrador ou pela Gestora (incluindo pessoas a elas ligadas) não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, os recursos integralizados pelos investidores no âmbito da Oferta e não utilizados para a aquisição destes, em razão de sua não aprovação na Assembleia de Conflito de Interesses, o Fundo poderá encontrar dificuldades em adquirir ativos semelhantes aos de seu interesse e irá destinar os valores da Oferta observada a Política de Investimentos do Fundo.

Quem poderá participar da Assembleia Geral de Cotistas

Conforme disposto no artigo 25 do Regulamento, somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

Adicionalmente, conforme previsto no parágrafo 2º, do artigo 27 do Regulamento, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas do Fundo ou mediante aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas do Fundo, **sendo que, para os fins do §1º do art. 78 da Resolução CVM nº 175, a totalidade dos Cotistas do Fundo, ao adquirir as Cotas, manifesta-se positivamente no sentido de permitir o voto das pessoas mencionadas nos incisos “a” a “e”, abaixo**; ou todos os subscritores das Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo: (a) o prestador de serviço, essencial ou não; (b) os sócios, diretores e empregados do prestador de serviço; (c) partes relacionadas ao prestador de serviço, seus sócios, diretores e empregados; (d) o cotista que tenha interesse conflitante com o Fundo, classe ou subclasse no que se refere à matéria em votação; (e) o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade.

Quóruns de instalação e deliberação

De acordo com o parágrafo 5º do artigo 21 do Regulamento, a assembleia geral de Cotistas instalar-se-á com qualquer número de Cotistas e as deliberações, de acordo com o artigo 24 do Regulamento serão tomadas por maioria simples das Cotas presentes à assembleia geral de Cotistas, exceto com relação às matérias previstas no artigo 18 do Regulamento, incisos II, IV, V, VIII, X e XI, que dependem da aprovação de Cotistas que representem, no mínimo, a maioria de votos dos Cotistas presentes e que representem: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou (ii) metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas. A assembleia geral de Cotistas poderá ser instalada com a presença de um único Cotista, de modo que apenas considerar-se-á não instalada a assembleia geral de Cotistas na hipótese de não comparecimento de nenhum Cotista à respectiva assembleia.

Como participar da Assembleia Geral de Cotistas

Os Cotistas poderão participar da Assembleia de Conflito de Interesses de duas formas: (i) por meio de procuração outorgada nos termos do Regulamento; ou (ii) por meio de voto eletrônico, via sistema disponibilizado pelo Administrador, nos termos do artigo 27 do Regulamento, desde que a convocação indique essa possibilidade e estabeleça os critérios para essa forma de voto.

Participação por Procuração

Nos termos do artigo 25 do Regulamento, somente podem votar na assembleia geral ou especial os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos.

No sentido do artigo 25 e do artigo 26 do Regulamento, o Administrador disponibilizou uma minuta de

procuração específica que poderá ser celebrada, de forma facultativa, pelo investidor para a realização da Assembleia de Conflito de Interesses, não sendo irrevogável e irretroatável, na qual o Cotista poderá, caso deseje outorgar a referida procuração, optar por votar, em relação à matéria indicada acima **(i)** a favor do voto pedido pelo Administrador; **(ii)** de forma contrária ao voto pedido pelo Administrador ou **(iii)** abster-se com relação ao voto pedido pelo Administrador. Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, o Gestor e ao Consultor Imobiliário.

A eficácia da referida procuração está condicionada, nos termos dos artigos 125 e 126 da Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2022 ("Código Civil"), à efetiva subscrição e integralização, pelo Cotista, de Cotas do Fundo, de forma que o outorgante se torne Cotista do Fundo.

Ainda, uma vez outorgada, a procuração acima mencionada poderá ser revogada, unilateralmente, a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia de Conflito de Interesses, mediante (i) comunicação encaminhada por correio eletrônico para ger2.fundos@olivieratrust.com.br; ou (ii) manifestação de voto eletrônico, na referida Assembleia, via sistema disponibilizado pelo Administrador.

Em que pese a disponibilização da procuração, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia de Conflito de Interesses, tendo em vista que a matéria a ser deliberada em referida assembleia geral é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 31, do Anexo Normativo III da Resolução CVM nº 175, ainda que a sua participação seja para fins de manifestação de abstenção do voto, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos na Assembleia de Conflito de Interesses que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia de Conflito de Interesses, ou, caso aplicável, pela maioria simples das respostas à consulta formal; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, se o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas, ou, metade, no mínimo, das Cotas emitidas, se o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

CASO, APÓS A LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E A DISPONIBILIZAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, A AQUISIÇÃO DOS ATIVOS NÃO SEJA APROVADA EM SEDE DE ASSEMBLEIA DE CONFLITO DE INTERESSES, O FUNDO PODERÁ ENCONTRAR DIFICULDADES EM ADQUIRIR ATIVOS SEMELHANTES AOS DE SEU INTERESSE E IRÁ DESTINAR OS VALORES DA OFERTA OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO.

Esclarecimentos Adicionais

Os investidores devem estar cientes que a aprovação das matérias constantes da Ordem do Dia acarretará na possibilidade de aquisição, pelo Fundo, de ativos em situações de potencial conflito de interesses.

Na data da convocação da Assembleia de Conflito de Interesses, o Administrador disponibilizará todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto (i) em sua página na rede

mundial de computadores, (ii) no Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, e (iii) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais de Cotistas, conforme disposto no artigo 23 do Regulamento.

Ainda, para mais esclarecimentos sobre o presente Manual de Exercício de Voto e sobre a Assembleia de Conflito de Interesses, os Cotistas poderão entrar em contato com o Administrador, por meio do endereço abaixo:

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca

CEP 22640-102 | Rio de Janeiro, RJ

E-mail: ger2.fundos@oliveiratrust.com.br

Telefone: (21) 3514-0000

Adicionalmente, os documentos relativos à Assembleia de Conflito de Interesses estarão à disposição dos Cotistas para análise nos seguintes endereços eletrônicos:

Administrador: www.oliveiratrust.com.br (neste website acessar "Acesse a plataforma OT", depois clicar em "Sou Investidor", depois em "Fundos em Captação" e procurar pelo "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana" e, então, clicar na opção desejada)

Fundos.Net: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Urbana – Responsabilidade Limitada". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, clicar na opção desejada).

* * *

ANEXO I

- a) Descrição dos Ativos-Alvo da Oferta para fins de deliberação quanto à aquisição dos mesmos, no âmbito de Assembleia Geral Extraordinária do Fundo a ser oportunamente convocada:

| PIPELINE BASE | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|---|----------------------|
| Ativo | Cidade | Estado | Endereço | Matrícula |
| Atibaia - Lago | Atibaia | São Paulo | Rua Voluntários de 1932, S/N, Centro | 121.691 a 121.692 |
| Bragança Paulista - Lago Sul | Bragança Paulista | São Paulo | Avenida Alpheu Grimello, 1020, Taboão | 100.615 a 100.618 |
| Campinas - Chác. Primavera | Campinas | São Paulo | Rua Jasmim, 215, Chácara Primavera | 156.488 a 156.501 |
| Campinas - Parque Prado | Campinas | São Paulo | Avenida São José dos Campos esquina com Avenida Baden Powell, S/N, Parque Prado | 259.169 e 259.170 |
| Cotia - Pátio Cotia | Cotia | São Paulo | Avenida Antônio Mathias Camargo, 512, Jardim Leonor | 143.315 a 143.317 |
| Cotia - José Giorgi | Cotia | São Paulo | Avenida José Giorgi, 1225, | 130.358 a 130.360 |
| Embu das Artes - Elias Yazbek | Embu das Artes | São Paulo | Avenida Elias Yazbek, 708, Centro | 12.164 a 12.166 |
| Guaratinguetá - Pedregulho | Guaratinguetá | São Paulo | Avenida João Pessoa, 1889, Pedregulho | 43.374 |
| Hortolândia - Olívio Franceschini | Hortolândia | São Paulo | Avenida Santana esquina com Avenida Olívio Franceschini, S/N, | 156.226 a 156.228 |
| Indaiatuba - Parque Ecológico | Indaiatuba | São Paulo | Avenida Engo Fabio Roberto Barnabé esquina Rua das Orquídeas, S/N, Parque Ecológico | 111.685 a 111.690 |
| Itatiba - Centro | Itatiba | São Paulo | Rua Rui Barbosa, 220, Centro | 61.493 a 61.499 |
| Jacareí - Centro | Jacareí | São Paulo | Rua Barão de Jacareí, 591, Centro | 95.642 |
| Jacareí - Villa Branca | Jacareí | São Paulo | Avenida das Letras, 15, Villa Branca | 87.510 a 87.512 |
| Jaguariúna - Centro | Jaguariúna | São Paulo | Rua Maria Ângela, 390, | 6.612 a 6.640 |
| Paulínia - Jd. América | Paulínia | São Paulo | Avenida José Paulino, 2279, Jardim América | 20.780 |
| Ribeirão Preto - Guaporé | Ribeirão Preto | São Paulo | Avenida Heráclito Fontoura Sobral Pinto, 1175, Guaporé | 164.948 e 164.949 |
| Santo André - Pirelli | Santo André | São Paulo | Rua Giovanni Battista Pirelli, 1600, Vila Homero Thon | 101.478 e 101.479 |
| São José dos Campos - Urbanova | São José dos Campos | São Paulo | Avenida Ironman Victor Garrido, Qd 94, Urbanova II | 39.051 a 39.062 |
| São Paulo - Ellis Maas | São Paulo | São Paulo | Avenida Ellis Maas, 641, | 422.176 a 422.178 |

| | | | | |
|------------------------------|--------------------|-----------|---|---------------------------------------|
| São Paulo - Jd. das Perdizes | São Paulo | São Paulo | Avenida Marquês de São Vicente, 2219, Jardim das Perdizes | 149.665 a 149.670 e 149.672 a 149.685 |
| São Paulo - Verbo Divino | São Paulo | São Paulo | Rua Verbo Divino, 986, Chácara Santo Antônio | 438.556 |
| Sorocaba - Horto Florestal | Sorocaba | São Paulo | Alameda do Horto, S/N, Caguaçú | 190.938 a 190.941 |
| Sorocaba - Pannunzio | Sorocaba | São Paulo | Avenida Dr. Armando Pannunzio, S/N, Jardim Vera Cruz | 116.880 a 116.882 |
| Sumaré - Villa Flora | Sumaré | São Paulo | Avenida das Palmeiras Caryotas, 290, Villa Flora | 147.733 a 147.770 |
| Vinhedo - Benedito Storani | Vinhedo | São Paulo | Avenida Benedito Storani, 1669, Centro | 20.134 a 20.137 |
| São Carlos | São Carlos | São Paulo | Rua General Osório, 780, Centro | 6.641 a 6.615 e 7.159 |
| Cubatão | Cubatão | São Paulo | Avenida Nove de Abril, 2041, Centro | 17.674 |
| Goiânia - Setor Central | Goiânia | Goiás | Avenida Anhanguera, 5332, Setor Central | 59.453 |
| Rio Claro | Rio Claro | São Paulo | Rua Três, 1375, Centro | 76.010 |
| São Caetano Do Sul | São Caetano Do Sul | São Paulo | Rua Conde Francisco Matarazzo, 22, Centro | 55.202 e 55.203 |

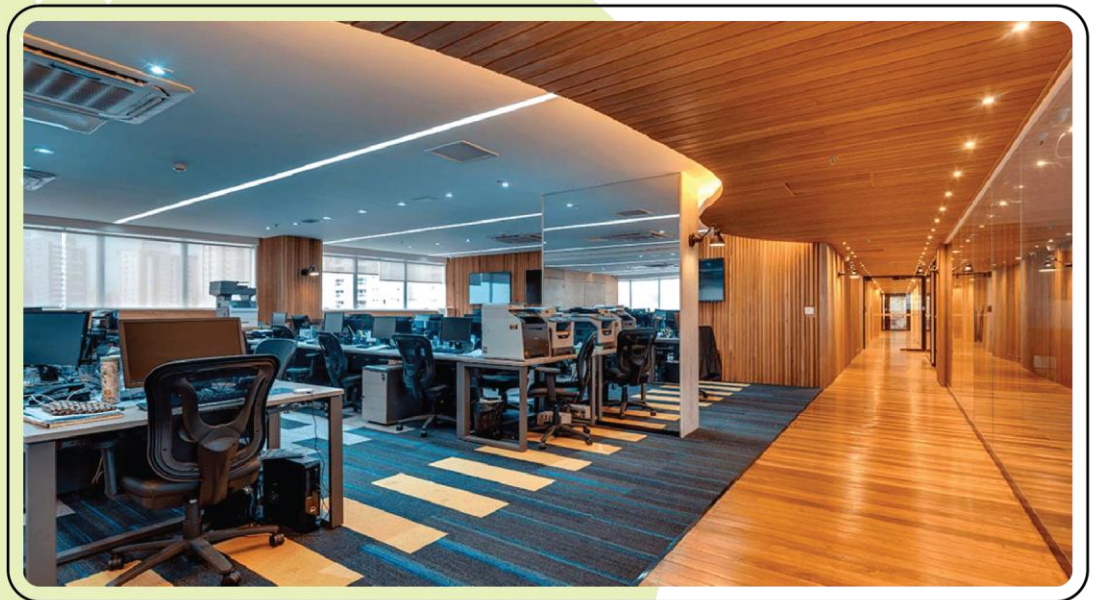
PIPELINE COMPLEMENTAR

| Ativo | Cidade | Estado | Endereço | Matrícula |
|--------------------------------|--------------------|----------------|--|-------------------|
| Araraquara - Av. 36 | Araraquara | São Paulo | Avenida Padre Francisco Sales Colturato, 488, Jardim dos Manacás | 139.942 a 139.944 |
| Avaré - Major Rangel | Avaré | São Paulo | Avenida Major Rangel, 1800, Centro | 83.708 a 83.710 |
| Boituva - Jd. Flamboyant | Boituva | São Paulo | Avenida Joaquim Trujillo, 630, Jardim Flamboyant | 13.958 |
| Campinas - Taquaral | Campinas | São Paulo | Avenida Dr. Theodureto de Almeida Camargo esquina com a Rua Maria Amélia Resende Martins, Taquaral | 143.960 e 143.961 |
| Cotia - São Camilo | Cotia | São Paulo | Avenida São Camilo, 469 | 115.107 e 115.108 |
| Diadema - Centro | Diadema | São Paulo | Rua Manoel da Nóbrega, 219, Centro | 67.861 e 67.862 |
| Indaiatuba - Itaiçi | Indaiatuba | São Paulo | Avenida Coronel Antônio Estanislau do Amarau, 296, Itaiçi | 136.145 a 136.154 |
| Itapetininga - Vila Rio Branco | Itapetininga | São Paulo | Rua Francisco Correa da Silva, S/N, Vila Rio Branco | 102.274 a 102.276 |
| Macaé - Glória | Macaé | Rio de Janeiro | Rua Professora Anna Benedicta, esquina com a Rua Dona Maria Francisca Borges Reid | 44.942 a 44.949 |
| Mogi das cruzeiras – Centro | Mogi das cruzeiras | São Paulo | Avenida Francisco Rodrigues Filho, 872, Vila Sarah Avignon | 74.809 |

| | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|-------------------|---|-----------------------------|
| Mogi Mirim - Centro | Mogi Mirim | São Paulo | Rua Padre Roque, 913, Jardim Áurea | 90.520 |
| Piracicaba – Avenida Brasília | Piracicaba | São Paulo | Avenida Brasília, 70 | 131.300 |
| Piracicaba - Rio das Pedras | Piracicaba | São Paulo | Avenida Rio das Pedras, 2407 | 110.106 |
| Piracicaba - Santa Terezinha | Piracicaba | São Paulo | Avenida Brasília, 3000 | 84.625 |
| Pirassununga - Joaquim Mendes | Pirassununga | São Paulo | Avenida Capitão Antonio Joaquim Mendes esquina com a Rua Sofia Levi | 39.908 a 39.910 |
| São João de Meriti - Vilar dos Teles | São João de Meriti | Rio de Janeiro | Avenida Comendador Teles esquina com a Rua Jacatirão | 14.744 |
| São José do Rio Preto - José Munia | São José do Rio Preto | São Paulo | Avenida José Munia, s/n | 42.934 |
| São Paulo - Miguel Yunes | São Paulo | São Paulo | Avenida Miguel Yunes, 351, Usina Piratininga | 456.278 a 456.283 |
| São Paulo - Panamby | São Paulo | São Paulo | Rua José da Silva Ribeiro, 183, Vila Andrade | 464.536 |
| São Paulo - Parque Global | São Paulo | São Paulo | Marginal Pinheiros, 14500 | 225.471 |
| São Paulo – Vila Madalena | São Paulo | São Paulo | Avenida Paulista, 327, Sumarezinho | 163.820 e 163.821 e 163.825 |
| Taubaté - Padre Fisher | Taubaté | São Paulo | Rua Padre Fischer, 811 | 136.675 e 136.676 |
| Cidada Nova - Lojas | Cidada Nova | São Paulo | Rua Dom Marcos Barbosa, 2 | 48.514 a 48.526 |
| Andradina | Andradina | São Paulo | Rua Paes Leme, 859, Centro | 22.013 |
| Araçatuba | Araçatuba | São Paulo | Rua Marechal Deodoro, 47, Centro | 29.941 e 46.841 |
| Assis | Assis | São Paulo | Avenida Rui Barbosa, 205, Centro | 79.048 |
| Curitiba - Novo Mundo | Curitiba | Paraná | Avenida República Argentina, 4034, Novo Mundo | 22.511 e 83.153 |
| Fernandópolis | Fernandópolis | São Paulo | Rua Brasil, 1952, Centro | 75.075 |
| Franca | Franca | São Paulo | Rua Major Claudiano, 1800, Centro | 119.053 |
| Matão | Matão | São Paulo | Rua João Pessoa, 945, Centro | 7.446 |
| Ponta Grossa | Ponta Grossa | Paraná | Rua Augusto Ribas, 830, Centro | 28.968 |
| Santa Fé Do Sul | Santa Fé Do Sul | São Paulo | Rua Sete, 825, Centro | 7.309 |
| São Leopoldo | São Leopoldo | Rio Grande do Sul | Rua Independência, 525, Centro | 56.981 |
| São Paulo - Ipiranga | São Paulo | São Paulo | Rua Silva Bueno, 2374, Ipiranga | 182.757 |
| São Vicente | São Vicente | São Paulo | Rua XV de Novembro, 251, Centro | 158.154 |
| Vicente de Carvalho | Vicente de Carvalho | São Paulo | Avenida Thiago Ferreira, 746, Vila Alice | 46.884 |



tgcore
RENDA



PROSPECTO PRELIMINAR

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DA 1ª (PRIMEIRA) EMISSÃO DE COTAS DA CLASSE ÚNICA DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA URBANA - RESPONSABILIDADE LIMITADA

ADMINISTRADORA

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

GESTORA

TG CORE RENDA LTDA.

LUZ CAPITAL MARKETS