PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CNPJ nº 44.625.657/0001-10

Autorregulação ANBIMA

ADMINISTRADO PELA

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

CNPJ nº 02.332.886/0001-04

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

E GERIDO PELA

TG CORE ASSET LTDA.

CNPJ nº 13.194.316/0001-03

Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1105 e 1106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, São Paulo – SP, CEP 04538-001

no montante total inicial de até

R$ 300.000.000,00

(trezentos milhões de reais)

Código ISIN das Cotas Seniores do Fundo: BR0BRYCTF007 - Código de Negociação das Cotas Seniores na B3: 4489723SN2
Tipo ANBIMA: FII Híbrido Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Híbrido
Registro da Oferta das Cotas Seniores na CVM sob o nº CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2023/033, em 17 de abril de 2023

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (**"CNPJ"**) sob o nº 44.625.657/0001-10 (**"Fundo"**), a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, na qualidade de administradora do Fundo (**"Administrador"**), a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1105 e 1106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 13.148, de 11 de julho de 2013, na qualidade de gestor do Fundo (**"Gestor"** e, em conjunto com o Fundo e o Administrador, os **"Ofertantes"**), estão realizando uma oferta pública de distribuição primária de até 30.000.000 (trinta milhões) de novas cotas da classe sênior (**"Novas Cotas Seniores"** e, em conjunto com as cotas seniores já emitidas pelo Fundo, **"Cotas Seniores"**), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 10 (dez reais) por Nova Cota Sênior(**"Preço de Emissão"**), que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, perfazendo o valor total inicial de até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (**"Montante Inicial da Oferta"**), podendo o Montante Inicial da Oferta ser **(i)** aumentado em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) (**"Montante Máximo da Oferta"**); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido), a ser realizada sob o regime de melhores esforços nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (**"Resolução CVM nº 160/22"**), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472/08"**), e demais leis e regulamentações aplicáveis (**"Oferta"**). A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160/22, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04 (**"Coordenador Líder"**), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas Seniores no exterior. A contratação do Administrador do Fundo, para intermediar a Oferta como Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, foi objeto de aprovação prévia, específica e informada pelos Cotistas conforme o Ato de Aprovação (conforme definido neste Prospecto), nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores Adicionais (**"Novas Cotas Seniores Adicionais"**), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme a seguir definido), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta (**"Lote Adicional"**). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. As Novas Cotas Seniores Adicionais, se emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de **"Cotas Seniores"**, nos termos do Regulamento. Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores sendo, que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (**"Distribuição Parcial"**). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores (**"Captação Mínima"**). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido neste Prospecto) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas Seniores não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor. As Novas Cotas Seniores serão depositadas para **(i)** distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos - MDA (**"MDA"**), administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO - BALCÃO B3** (**"B3"**), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e **(ii)** negociação no mercado secundário no Fundos 21 - Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas Seniores objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto) será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3. As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Preço de Emissão. Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do anúncio de encerramento da Oferta (**"Anúncio de Encerramento"**).

Além das Cotas Seniores objeto desta Oferta, o Fundo realizará sua 2ª (segunda) emissão de cotas da classe subordinada, as quais serão objeto de colocação privada (**"Novas Cotas Subordinadas"** e, em conjunto com as cotas subordinadas já emitidas pelo Fundo, **"Cotas Subordinadas"** e, por sua vez, em conjunto com as Cotas Seniores, **"Cotas"**) (**"Emissão das Cotas Subordinadas"**), na razão de proporção da Razão de Subordinação Mínima do Fundo (conforme definida neste Prospecto e em seu Regulamento), de forma a serem respeitados os níveis mínimos de subordinação previstos no Regulamento.

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

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

A CVM NÃO REALIZOU ANÁLISE PRÉVIA DO CONTEÚDO DO PROSPECTO, NEM DOS DOCUMENTOS DA OFERTA.

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

ESTE "PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA" ("PROSPECTO" OU "PROSPECTO DEFINITIVO") FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.

EXISTEM RESTRIÇÕES QUE SE APLICAM À REVENDA DAS NOVAS COTAS SENIORES CONFORME DESCRITAS NO ITEM 7.1 DESTE PROSPECTO.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, NAS PÁGINAS 15 A 31.

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

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

O PROSPECTO DEFINITIVO FOI ORIGINALMENTE PUBLICADO NO DIA 18 DE ABRIL DE 2023 E FOI REPUBLICADO EM 18 DE MAIO DE 2023 EM RAZÃO DE MODIFICAÇÃO DA OFERTA, SENDO CERTO QUE, NOS TERMOS DA RESOLUÇÃO CVM Nº 160/22, TAL REPUBLICAÇÃO INDEPENDE DE PRÉVIA APROVAÇÃO DA CVM.

COORDENADOR LÍDER

GESTOR

ADMINISTRADOR

administração fiduciária

A data deste Prospecto Definitivo é de 18 de maio de 2023.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

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 o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento 4

2.3. Identificação do público-alvo 5

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados 6

2.5. Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição 6

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta 6

2.7. Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso 7

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS 9

3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente 11

3.1.1. Pipeline Indicativo 12

Ativos Financeiros Imobiliários 12

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações 12

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 13

4. FATORES DE RISCO 15

4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor 17

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS 17

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 17

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização 17

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 18

Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças 18

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS 18

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 18

Risco relacionado à liquidez 18

Risco de Mercado 18

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo 19

Risco tributário 19

Riscos jurídicos e regulatórios 19

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação 19

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 20

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos 20

Risco Operacional 20

Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções 20

Risco de Governança 20

Ausência de garantia 20

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador 20

Risco em função da ausência de análise prévia pela CVM e pela ANBIMA 20

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito 21

Risco de liquidação antecipada do Fundo 21

Risco de desempenho passado 21

Risco decorrente de alterações do Regulamento 21

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 21

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor 21

Risco de desenquadramento passivo involuntário 21

Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento 22
A importância do Gestor 22
RISCOS DA OFERTA 22
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 22
Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta 22
Informações contidas neste Prospecto Definitivo 22
Administração e distribuição das Cotas 22
Risco de Distribuição Parcial e não colocação da Captação Mínima 22
No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas. Caso não ocorra a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas Seniores e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto). 22
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 23
Risco de Não Concretização da Oferta 23
O investimento nas Novas Cotas Seniores por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário 23
Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor 23
Risco relativo à impossibilidade de negociação das Cotas até o encerramento da Oferta 23
Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição 24
Risco relativo à concentração e pulverização 24
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO 24
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 24
Riscos relativos à rentabilidade do investimento 24
Risco de potencial conflito de interesse 24
Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH 24
Risco sistêmico e do setor imobiliário 25
Risco de decisões judiciais desfavoráveis 25
Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI 25
As Novas Cotas Seniores serão registradas para negociação em ambiente de balcão e não em bolsa, e um mercado ativo e líquido para as Novas Cotas Seniores poderá não se desenvolver. 25
Risco de Não Atendimento da meta de rentabilidade *(benchmark)* das Cotas Seniores 25
Risco de Não Manutenção da Razão de Subordinação 26
Riscos de liquidez da carteira do Fundo 26
Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas 26
Risco decorrente das operações no mercado de derivativos 26
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 26
Risco quanto à Política de Investimento do Fundo 26
Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado 27
Risco relativo à concentração e pulverização 27
Risco de concentração da carteira do Fundo 27
Risco de diluição 27
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos 27
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os cotistas terem que efetuar aportes de capital 27
(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor 27
Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo 27
Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo 27
Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários 28
Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados 28
Risco de descontinuidade do investimento 28
Risco de aporte de recursos adicionais 28
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS 28
(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior 28

Risco de Desapropriação e Tombamento 28
Risco da Empreendedora 29
Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis 29
Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários e de aumento de custos de construção 29
Risco de não emissão/renovação de autorizações exigidas para o desenvolvimento/ funcionamento dos Empreendimentos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo 29
Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais 29
Risco de desvalorização de Imóveis que venham a integrar o Patrimônio do Fundo 30
Risco de sinistro 30
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo, o que poderá dificultar a capacidade de alienar, renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos 31
(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média 31
Risco de Vacância, Rescisão de Contratos de Locação e Revisão do Valor do Aluguel 31
Riscos relativos ao pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos Financeiros e Ativos Imobiliários 31
Demais riscos 31

5. CRONOGRAMA 33

5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo 35
Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência 35

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS 37

6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; (ii) cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e (iii) cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses 39
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas Seniores 39
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de Novas Cotas Seniores 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) 39
Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta 39
Diluição Econômica Imediata dos Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas Seniores 39
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação 40

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA 41

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas 43
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado 43
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 43

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA 47

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida 49
Condições do Contrato de Distribuição 49
Captação Mínima 49
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores 49
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação 49
8.4. Regime de Distribuição 49
Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores 49
Plano de Distribuição da Oferta 49
Procedimento de Subscrição das Novas Cotas Seniores 50

Procedimento de Alocação da Oferta 50
Disposições Gerais Aplicáveis à Oferta 51
Alocação e Liquidação da Oferta 51
Data de Liquidação da Oferta 51
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa 51
Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento 51
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado 52
8.7. Formador de Mercado 52
8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável 52
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam 52

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA 53

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 55

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES 57

10.1. Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto de oferta 59
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Gestor . 59
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Custodiante e Escriturador 59
Relacionamento da XP Investimentos, na qualidade de Administrador e Coordenador Líder, com o Auditor Independente 59
Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador 60
Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder 60
Conflito de Interesses 60

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO 61

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 63
Contrato de Distribuição 63
Condições do Contrato de Distribuição 63
11.2. Demonstrativo do custo da distribuição, discriminando: a) a porcentagem em relação ao preço unitário de distribuição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados 66

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS 69

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. 71

13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS 73

13.1. Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso 75
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. 75

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS 77

14.1. Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor. 79

14.2. Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto. 79

14.3. Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais. 80

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. 80

14.5. Declaração de que o registro de emissor encontra-se atualizado. 80

14.6. Declaração, nos termos do art. 24 da Resolução, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto. 80

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS 81

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS 85

16.1. Informações sobre o Fundo 87

16.2. Publicidade da Oferta 98

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO 103

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO 257

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE 403

V011

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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

2.1. Breve descrição da Oferta

O Fundo

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("**CNPJ**") sob o nº 44.625.657/0001-10, constituído sob a forma de condomínio fechado, é regido pelo seu regulamento ("**Regulamento**"), constante do Anexo II deste Prospecto, e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM nº 472/08, conforme abaixo definidas. O Fundo é administrado pela **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon, inscrita no CNPJ sob o nº 02.332.886/0001-04, autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 10.460, expedido em 26 de junho de 2009, administrador do Fundo ("**Administrador**") e gerido pela **TG CORE ASSET LTDA**., sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1105 e 1106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ sob o nº 13.194.316/0001-03, devidamente habilitada pela CVM para gestão de recursos de terceiros, conforme Ato Declaratório nº 13.148, expedido em 11 de julho de 2013 ("**Gestor**").

A Oferta

A presente oferta compreende a distribuição das cotas seniores da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("**Novas Cotas Seniores**", "**Emissão**" e "**Oferta**", respectivamente) sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 160/22**"), a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM nº 472/08**") e a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**") e os termos e condições do Regulamento do Fundo. A Oferta foi registrada por meio do rito automático previsto na Resolução CVM nº 160/22.

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

Regime de distribuição das Novas Cotas Seniores

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

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

Prazo de Colocação

A subscrição das Novas Cotas Seniores objeto da Oferta deve ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta ("**Anúncio de Início**"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160/22, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160/22. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("**Prazo de Colocação**").

O Anúncio de Início divulgado após a obtenção do registro da Oferta informará o Período de Subscrição, a data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta ("**Data de Liquidação**").

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

Nos termos da Resolução da CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM n° 27/21**"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada ("**Resolução CVM nº 30/21**"), o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM n° 27/21.

Período de Subscrição

Durante o período de **26 de abril de 2023 (inclusive)** e **25 de maio de 2023 (inclusive)** ("**Período de Subscrição**"), os Investidores indicarão no seu pedido de subscrição ("**Pedido de Subscrição**") ou ordem de investimento, conforme aplicável, entre outras informações, (i) a quantidade de Novas Cotas Seniores que pretendem subscrever, bem como (ii) a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Subscrição ser cancelado pelo Coordenador Líder. Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Subscrição e ordens de investimento, conforme o caso, de condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta.

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

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

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos. As Cotas do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: (i) prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto no Regulamento; (ii) seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento; (iii) serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite), nos termos do Regulamento; (iv) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e (v) somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns: (i) subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto no Regulamento; (ii) seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos no Regulamento; (iii) poderão ser amortizadas, nos termos do Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. do Regulamento ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite); (iv) direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições do Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor ou Pessoas Ligadas ao Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (a) seja o único Cotista do Fundo; ou (b) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e (v) podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

A "**Razão de Subordinação**" é a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, sendo a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento) ("**Razão de Subordinação Mínima**"), observado que no período de 12 (doze) meses iniciado a partir do encerramento de cada Oferta de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação poderá ser de, no mínimo, 4% (quatro por cento).

A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto abaixo.

No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

A partir do 12° (décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste parágrafo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. do Regulamento, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis:

Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada, equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano ("**Benchmark Cotas Subordinadas**"), sendo esta composta conjuntamente pelos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pela variação do valor patrimonial da Cota Subordinada.

A avaliação do atingimento ou não do Benchmark Cotas Subordinadas dar-se-á de acordo com as fórmulas previstas no item 7.5.1. do Regulamento.

A verificação do atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas, conforme fórmulas previstas no Regulamento do Fundo, será realizada em periodicidade mensal.

Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido, 20% (vinte por cento) do retorno excedente ao Benchmark Cotas Subordinadas será incorporado ao patrimônio das Cotas Seniores a título de prêmio, podendo ser distribuído a título de rendimento aos Cotistas Seniores mediante disponibilidade de resultado caixa e solicitação do Gestor ("**Rentabilidade Adicional Cotas Seniores**").

A apuração da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores dar-se-á de acordo com a fórmula prevista no item 7.6.1 do Regulamento, observado os itens 7.6.2 e 7.6.3 do Regulamento.

2.3. Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("**Investidores**" e "**Público Alvo da Oferta**", respectivamente).

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

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

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

O Público-alvo da Oferta são os Investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo. Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "4. Fatores de Risco", nas páginas 15 a 31 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas Seniores, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas Seniores, bem como o Regulamento do Fundo.

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas Seniores serão depositadas para (i) distribuição no mercado primário no Módulo de Distribuição de Ativos – MDA ("**MDA**"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("**B3**"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação no mercado secundário no Fundos 21 – Módulo de Fundos, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Novas Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3. A colocação de Novas Cotas Seniores objeto da Oferta para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre o Coordenador Líder e o Administrador. A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, bloco 07, sala 201, Centro Empresarial Mário Henrique Simonsen, Barra da Tijuca, CEP 22640-10, inscrita no CNPJ sob o nº 36.113.876/0001-91, na qualidade de instituição financeira contratada para a prestação de serviços de escrituração das cotas seniores do Fundo ("**Escriturador**"), será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

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

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

Cada Nova Cota Sênior do Fundo, objeto da Emissão, tem preço unitário de emissão equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior ("**Preço de Emissão**").

Dessa forma, os Investidores da Oferta deverão subscrever as Novas Cotas Seniores pelo Preço de Emissão, conforme aprovado nos termos da "*Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária*" realizada em 6 de abril de 2023 ("**Ato de Aprovação**").

2.6. Valor total da oferta e valor mínimo da oferta

O valor total inicial de até R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("**Montante Inicial da Oferta**"), representado por inicialmente até 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo ser (i) aumentado em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido), de tal forma que o valor total da Oferta poderá ser de até R$ 375.000.000,00 (trezentos e setenta e cinco milhões de reais) ("**Montante Máximo da Oferta**"); ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), desde que observada a Captação Mínima (conforme abaixo definido).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, desde que respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores, perfazendo o volume mínimo de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais) ("**Captação Mínima**" e "**Distribuição Parcial**", respectivamente).

Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas Seniores e nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores poderão, no ato da aceitação à Oferta, condicionar a sua adesão à Oferta a que haja distribuição:

(i) do Montante Inicial da Oferta, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas Seniores, referido Preço de Emissão, será devolvido conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto); ou

(ii) de montante igual ou superior a Captação Mínima, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Novas Cotas Seniores objeto do Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso, ou uma quantidade equivalente à proporção entre a quantidade das Novas Cotas Seniores efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas Seniores originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Novas Cotas Seniores solicitadas por tal Investidor da Oferta, sendo que, se o Investidor da Oferta tiver indicado tal proporção, tal condição se implementar e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço total de integralização das Novas Cotas Seniores solicitadas, referido Preço de Emissão líquido pago a maior, será devolvido conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto).

Caso não ocorra a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas Seniores e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto). 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 Pedido de Subscrição ou da ordem de investimento, conforme o caso, das Novas Cotas Seniores cujos valores tenham sido restituídos.

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

Para fins deste Prospecto, "**Dia Útil**" ou "**Dias Úteis**" significa qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Prospecto não sejam Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte.

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

A presente Emissão de Novas Cotas Seniores em série única compreende o montante inicial de até 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, sem prejuízo das eventuais Novas Cotas Seniores Adicionais e da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observada a Captação Mínima.

Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160/22, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais ("**Novas Cotas Seniores Adicionais**"), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("**Lote Adicional**"). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1.1. Pipeline Indicativo

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

O pipeline para o Fundo é composto de 41,06% (quarenta e um inteiros e seis centésimos por cento) para Ativos Financeiros Imobiliários (Certificados de Recebíveis Imobiliários) e 58,94% (cinquenta e oito inteiros e noventa e quatro centésimos por cento) para ativos representativos de participações societárias em Ativos Imobiliários.

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

Ativos Financeiros Imobiliários

ATIVO	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	PRAZO	DURATION	SUBORDINAÇÃO ESTRUTURAL	LTV	*SPREAD* (% a.a.)	INDEXADOR	*TICKET* (R$ MILHÕES)
1	Incorporação Horizontal	São Luís, MA	20/05/2026	2,87	Sem Subordinação	54,30%	13,75%	IPCA	10,50
2	Incorporação Vertical	Nova Mutum, MT	20/05/2027	3,78	Sem Subordinação	67,20%	12,68%	IPCA	16,50
3	Multipropriedade	Florianópolis, SC	20/05/2032	3,31	Sem Subordinação	62,40%	13,25%	IPCA	18,00
4	Loteamento Aberto	Pulverizado	20/11/2035	3,90	Sem Subordinação	52,91%	12,00%	IPCA	40,00
5	Incorporação Vertical	São Paulo, SP	20/05/2026	2,82	Sem Subordinação	59,30%	14,50%	IPCA	23,00
6	Incorporação Vertical	Fortaleza, CE	24/12/2024	1,66	Com Subordinação	69,40%	11,50%	IPCA	21,06
7	Loteamento Aberto	Bacabal, MA	19/02/2035	4,54	Sem Subordinação	48,10%	12,00%	IPCA	9,00
8	Incorporação Vertical	Itú, SP	24/04/2025	1,93	Sem Subordinação	51,30%	10,50%	IPCA	12,94
				3,14		***58,55%***	***12,53%***		***151,00***

Ativos representativos de participações societárias em Ativos Imobiliários

ATIVO	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	VGV (R$ MILHÕES)	*SPREAD* (% a.a.)	INDEXADOR	*TICKET* (R$ MILHÕES)
1	Loteamento Aberto	Goiânia, GO	117,80	15,93%	IPCA	52,03
2	Condomínio Fechado	Senador Canedo, GO	122,12	16,21%	IPCA	49,82
3	Incorporação Vertical	Brasília, DF	163,07	28,17%	INCC	36,92
4	Condomínio Fechado	Indaial, SC	54,87	19,66%	IPCA	21,64
5	Loteamento Aberto	Alta Floresta, MT	58,15	16,77%	IPCA	26,58
6	Incorporação Vertical	Curitiba, PR	126,05	27,72%	INCC	16,77
7	Incorporação Vertical	Indaiatuba, SP	137,36	26,08%	INCC	12,96
			779,42	***22,56%***		***216,72***

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

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

O investimento pelo Fundo nos ativos descritos na seção "Destinação dos Recursos" configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM nº 472/08.

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

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

O Fundo, atualmente, não possui ativos conflitados dentro de seu patrimônio líquido, bem como não há aprovação genérica para aquisição de ativos em situações que caracterizem conflito de interesses.

INDEPENDENTEMENTE DA APROVAÇÃO DA MATÉRIA OBJETO DE CONFLITO DE INTERESSES DESCRITA ACIMA, POSTERIORMENTE AO ENCERRAMENTO DE CADA NOVA OFERTA DO FUNDO, O ADMINISTRADOR FARÁ UMA ANÁLISE CONCRETA DA SITUAÇÃO PATRIMONIAL E DO PASSIVO (NÚMEROS DE COTISTAS) DO FUNDO DEPOIS DO ENCERRAMENTO DA OFERTA E, COM BASE EM TAL ANÁLISE, DEFINIRÁ ACERCA DA NECESSIDADE OU NÃO DA REALIZAÇÃO DE UMA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA, PARA QUE AS MATÉRIAS REFERENTES A POTENCIAIS OPERAÇÕES CONFLITUOSAS DELIBERADAS SEJAM RATIFICADAS PELOS COTISTAS DO FUNDO, NOS TERMOS DA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição e/ou contratação em situações conflitadas não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições e/ou contratações, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, observados os requisitos estabelecidos neste Prospecto Definitivo e no Regulamento do Fundo.

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

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

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

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

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. FATORES DE RISCO

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

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

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

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

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

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

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização

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

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

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

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

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

No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) 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.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa 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, a epidemia, a pandemia e/ou a endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos ativos alvo da Oferta. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como a Covid-19, o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos ativos alvo da Oferta. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de *lockdown* da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco relacionado à liquidez

Como os fundos de investimento imobiliário são uma modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro, que ainda não movimentam volumes significativos de recursos, com um número reduzido de interessados em realizar negócios de compra e venda de cotas – em comparação com ações e títulos públicos – seus investidores podem ter dificuldades em realizar transações no mercado secundário. Neste sentido, o investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário.

Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário terem dificuldade em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário, mesmo sendo estes objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa no valor das Cotas pelo fato do Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços ou por índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), que atualmente é a Taxa Referencial – TR são remunerados por uma taxa de juros que sofrerá alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos integrantes da carteira pode ser temporária, não existindo, no entanto, garantia de que não se estendam por períodos longos e/ou indeterminados.

Adicionalmente, devido à possibilidade de concentração da carteira em Ativos Imobiliários de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Regulamento, há um risco adicional de liquidez dos Ativos Imobiliários, uma vez que a ocorrência de quaisquer dos eventos previstos acima, isolada ou cumulativamente, pode afetar adversamente o preço e/ou rendimento dos ativos da carteira do Fundo. Nestes casos, o Administrador pode ser obrigado a liquidar os ativos do Fundo a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente o valor das Cotas.

Risco de crédito dos ativos da carteira do Fundo

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

Risco tributário

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

A Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada ("**Lei nº 9.779/99**"), estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os rendimentos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada ("**Lei nº 11.033/04**"), ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo fundo cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Esclarece, ainda, o mencionado dispositivo legal que o benefício fiscal de que trata (i) será concedido somente nos casos em que o fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas e que (ii) não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo.

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

Riscos jurídicos e regulatórios

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

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

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação

O risco tributário engloba também o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco relativo ao valor mobiliário face à propriedade dos ativos

Apesar de o Fundo ter sua carteira de investimentos constituída predominantemente por Ativos Imobiliários, a propriedade de Cotas do Fundo não confere aos seus titulares qualquer direito real sobre os bens e direitos que integram o patrimônio do Fundo, em especial os bens imóveis mantidos sob a propriedade do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos.

Risco Operacional

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

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

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

Risco de Governança

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas, exceto se as pessoas abaixo mencionadas forem os únicos Cotistas ou mediante aprovação expressa da maioria dos demais Cotistas na própria Assembleia Geral de Cotistas ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto: (i) o Administrador, e o Gestor; (ii) os sócios, diretores e funcionários do Administrador ou do Gestor; (iii) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (iv) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (v) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (vi) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nos incisos "i" a "v", caso estas decidam adquirir Cotas.

Ausência de garantia

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

Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador

A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído ao Gestor e ao Administrador na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, sem a definição de critérios de elegibilidade específicos, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pelo Gestor, portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade do Gestor e do Administrador na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

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

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

A diligência jurídica foi realizada com escopo restrito

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

Risco de liquidação antecipada do Fundo

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

Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto e/ou em qualquer material de divulgação do Fundo que venha a ser disponibilizado acerca de resultados passados de quaisquer mercados ou de quaisquer investimentos em que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder tenham de qualquer forma participado, os potenciais Cotistas devem considerar que qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a exigências da CVM e/ou da B3, em consequência de normas legais ou regulamentares, por determinação da CVM e/ou da B3 ou por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas. Tais alterações poderão afetar o modo de operação do Fundo e acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo à não substituição do Administrador ou do Gestor

Durante a vigência do Fundo, o Gestor poderá sofrer pedido de falência ou decretação de recuperação judicial ou extrajudicial, e/ou o Administrador poderá sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, a pedido do BACEN, bem como serem descredenciados, destituídos ou renunciarem às suas funções, hipóteses em que a sua substituição deverá ocorrer de acordo com os prazos e procedimentos previstos no Regulamento. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

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

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

A importância do Gestor

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

RISCOS DA OFERTA

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de não materialização das perspectivas contidas nos documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário, dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Informações contidas neste Prospecto Definitivo

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

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

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

Administração e distribuição das Cotas

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

Risco de Distribuição Parcial e não colocação da Captação Mínima

No âmbito da Oferta, será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas. Caso não ocorra a Captação Mínima, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas Seniores e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, com base no Preço de Emissão, conforme os Critérios de Restituição de Valores (conforme definido neste Prospecto).

Ainda, considerando que existe a possibilidade de que ao final do prazo de distribuição não sejam subscritas todas as cotas da respectiva emissão realizada pelo Fundo, o Fundo poderá deter um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de

rentabilidade do Fundo. Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas Seniores distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo.

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco de Não Concretização da Oferta

Caso não seja atingida a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta poderão ter suas ordens canceladas. Neste caso, caso os Investidores da Oferta já tenham realizado o pagamento do Preço de Emissão para o Coordenador Líder, a expectativa de rentabilidade de tais recursos poderá ser prejudicada, já que nesta hipótese os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período.

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

A participação de Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá ter um efeito adverso na liquidez das Novas Cotas Seniores no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas podem optar por manter suas Novas Cotas Seniores fora de circulação, influenciando a liquidez. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas Seniores junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, e as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados. O Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas Seniores por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas Seniores fora de circulação.

Risco de elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor

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

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

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

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

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

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

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a subscrever parcela substancial da Oferta, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Risco de potencial conflito de interesse

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

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

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

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada ("**Lei nº 12.024/09**"), os rendimentos advindos dos CRI, das LCI e das LH auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRI, as LCI e as LH, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRI, às LCI e às LH, poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Risco sistêmico e do setor imobiliário

O preço dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores dos mercados, moratórias e alterações da política monetária, o que pode causar perdas ao Fundo.

A redução do poder aquisitivo da população pode ter consequências negativas sobre o valor dos imóveis, dos aluguéis e do volume de vendas de imóveis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas. Não será devida pelo Fundo, pelo Administrador ou pelo Gestor qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de qualquer das referidas condições e fatores.

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

Risco de decisões judiciais desfavoráveis

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

Risco de Execução das Garantias Atreladas a CRI

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

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

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

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

Risco de Não Atendimento da meta de rentabilidade *(benchmark)* das Cotas Seniores

As Cotas Seniores têm prioridade com relação às Cotas Subordinadas para efeito de amortização, resgate e distribuição dos resultados da carteira do Fundo. Contudo, caso o valor das Cotas Subordinadas seja reduzido a zero, em virtude do inadimplemento de Ativos integrantes da carteira do Fundo, o patrimônio do Fundo poderá não ser suficiente para o pagamento integral da meta de rentabilidade das Cotas Seniores, ou mesmo para o pagamento do valor de principal dessa classe de Cotas. Nesse caso, o Fundo pagará aos titulares das Cotas Seniores apenas e tão somente o que o patrimônio do Fundo permitir, de acordo com o previsto em seu Regulamento.

Risco de Não Manutenção da Razão de Subordinação

Caso a Razão de Subordinação Mínima seja descumprida, o(s) titular(es) das Cotas Subordinadas terão um prazo para recompor a Razão de Subordinação Mínima. Mesmo após o encerramento desse prazo, não é possível garantir que o(s) titular(es) das Cotas Subordinadas subscreverão e integralizarão Cotas Subordinadas adicionais em montante suficiente para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima.

Adicionalmente, durante o período de 12 (doze) meses contados a partir do encerramento de cada oferta de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação Mínima, que corresponde a 10% (dez por cento), não precisará ser observada, desde que a Razão de Subordinação não fique inferior a 4% (quatro por cento).

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

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

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

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

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

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco decorrente das operações no mercado de derivativos

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

Risco quanto à Política de Investimento do Fundo

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

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

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

Risco de oscilação do valor das Cotas por marcação a mercado

Os Ativos Financeiros em que o Fundo venha a investir devem ser "marcados a mercado", ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação; como consequência, o valor da Cota do Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive no decorrer do dia.

Risco relativo à concentração e pulverização

Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do Fundo, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

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

Risco de diluição

No caso de realização de novas emissões de cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista.

Caso ocorra uma nova oferta de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do fundo reduzida.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

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

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

(iii) Fatores de risco com escala qualitativa menor

Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo

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

Riscos relativos à liquidação antecipada do Fundo

Nos termos do Regulamento, dentro do Prazo para Migração, o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra

instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação antecipada, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 2 (dois) anos para liquidação do Fundo, observados os procedimentos descritos no item 7.7.1. do Regulamento e no Capítulo XV do Regulamento. Caso tal liquidação antecipada ocorra, os Cotistas poderão não ter o retorno esperado do Fundo e/ou poderão não encontrar outra oportunidade de investimento nas mesmas condições do Fundo, de forma que poderão vir a ser afetados negativamente nesse cenário.

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

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

Risco relacionado à aquisição de Imóveis onerados

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

Risco de descontinuidade do investimento

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

Risco de aporte de recursos adicionais

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

RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS

(i) Fatores de risco com escala qualitativa maior

Risco de Desapropriação e Tombamento

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

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

Risco da Empreendedora

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

Riscos Relacionados à Regularidade dos Imóveis

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

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

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

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

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

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

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

Risco das contingências ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais

Os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos à legislação ambiental das esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem proibir ou restringir severamente a atividade de desenvolvimento imobiliário incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis,

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

Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição – inclusive mediante contaminação do solo e da água –, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais). Ademais, o passivo identificado na propriedade (*i.e*. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume solidariamente a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

As agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente dessas licenças ambientais. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos locatários e/ou regularidade dos Empreendimentos, gerando, consequentemente, efeitos adversos em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis que integrem, direta ou indiretamente o patrimônio do Fundo ou venham a integrá-lo, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos podendo afetar adversamente os resultados do Fundo em caso de atrasos ou inadimplementos. Nessa hipótese, as atividades e os resultados do Fundo poderão ser impactados adversamente e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo.

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

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

Risco de sinistro

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

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

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

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

(ii) Fatores de risco com escala qualitativa média

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

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

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

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

Demais riscos

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

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5. CRONOGRAMA

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

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

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

Ordem dos Eventos	Evento	Data
1	Pedido do Registro Automático da Oferta na CVM Registro da Oferta pela CVM	17/04/2023
2	Divulgação do Prospecto Definitivo Divulgação do Anúncio de Início	18/04/2023
3	Início do Período de Subscrição dos Investidores	26/04/2023
4	Nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta considerando a Modificação da Oferta Divulgação do Comunicado ao Mercado sobre a Modificação da Oferta	18/05/2023
5	Abertura de Prazo para Desistência	19/05/2023
6	Encerramento do Prazo para Desistência Encerramento do Período de Subscrição dos Investidores	25/05/2023
7	Data de Realização do Procedimento de Alocação	29/05/2023
8	Data de Liquidação	05/06/2023
9	Data limite para divulgação do Anúncio de Encerramento	07/06/2023

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

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

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

**** Cronograma alterado em decorrência do Comunicado ao Mercado (conforme definido neste Prospecto) sobre a Modificação da Oferta, divulgado em 18 de maio de 2023, nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, da CVM e da B3 indicados neste Prospecto, para: (i) considerar a abertura e o encerramento do prazo para desistência de investidores que já tiverem aderido à Oferta; e (ii) refletir a nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta.

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

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

Reembolso dos Investidores em caso de Cancelamento da Oferta ou Desistência

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS

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

Não aplicável, uma vez que o Fundo ainda não possui cotas negociadas em bolsa de valores ou mercado de balcão.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de Novas Cotas Seniores

Conforme previsto no Ato de Aprovação, não será concedido aos atuais Cotistas do Fundo direito de preferência para a subscrição e integralização das Novas Cotas Seniores.

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

Posição Patrimonial do Fundo após a Oferta

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

Cenário 1

Quantidade de Novas Cotas Seniores emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
37.500.000	37.546.245	375.473.000,00	10,00

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

Cenário 2

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

Quantidade de Novas Cotas Seniores emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
30.000.000	30.046.245	300.473.000,00	10,00

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

Cenário 3

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

Quantidade de Novas Cotas Seniores emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da Emissão (*) (R$)
5.000.000	5.046.245	50.473.000,00	10,00

** Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta.*

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

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

Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (considerando as Novas Cotas Seniores Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 99,88%.

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 99,85%.

Cenário 3: Considerando a distribuição da Captação Mínima, os atuais Cotistas do Fundo terão sua participação econômica diluída em 99,08%.

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de março de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas Seniores, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontado na tabela acima.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS DOS COTISTAS" NA PÁGINA 27 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

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

Não aplicável, uma vez que o Valor Unitário das Novas Cotas Seniores foi fixado por meio da "*Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária*" realizada em 6 de abril de 2023.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA

7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

As Novas Cotas Seniores somente poderão ser negociadas no mercado secundário entre investidores que se enquadrem no público-alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21.

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

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas Seniores estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais e à liquidez das Novas Cotas Seniores e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM n° 11/20. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas Seniores, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 15 a 31 deste Prospecto Definitivo, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

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

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

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 15 A 31 DESTE PROSPECTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS SENIORES.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Modificação da Oferta

Em 18 de maio de 2023, foi publicado comunicado ao mercado sobre a modificação dos seguintes termos e condições da Oferta: (a) aprovação de nova versão do Regulamento do Fundo para alterar a periodicidade e forma de apuração da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores (conforme definida neste Prospecto), (b) atualização da seção de "Relacionamento e Conflito de Interesses" do Prospecto, e, por consequência, (c) a modificação do cronograma indicativo da Oferta para (i) considerar a abertura e o encerramento do prazo para desistência de investidores que já tenham aderido à Oferta; e (ii) refletir a nova disponibilização do Prospecto Definitivo e da Lâmina da Oferta ("**Modificação da Oferta**" e "**Comunicado ao Mercado**", respectivamente). Sendo certo que não houve quaisquer outras alterações na Oferta e no conteúdo do Prospecto, além daquelas mencionadas nos itens "a" a "c" acima.

Diante da Modificação da Oferta, nos termos do artigo 69, parágrafo 1º, da Resolução CVM nº 160/22, os Investidores, que já tenham aderido à Oferta, mediante celebração de Pedidos de Subscrição ou envio de ordens de investimento, serão comunicados diretamente pelo Coordenador Líder, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, nos termos deste Prospecto, para que confirmem, até as 16:00 horas do dia 25 de maio de 2023, ao Coordenador Líder, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor, em não revogar sua aceitação, nos termos do item "**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**" do presente Prospecto.

Se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas Seniores, 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.

Os Investidores que aderirem à Oferta após a divulgação do Comunicado ao Mercado devem estar cientes de que os termos originais da Oferta foram alterados, bem como das disposições aqui previstas.

Qualquer comunicação recebida pelo Coordenador Líder após o prazo de manifestação mencionado acima será desconsiderada, sendo mantida a aceitação do Investidor à Oferta.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

8.1. Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

Condições do Contrato de Distribuição

A Oferta está submetida às Condições Precedentes do Contrato de Distribuição, conforme descritas na Seção 11.1, na página 63 deste Prospecto Definitivo.

Captação Mínima

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores. As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas Seniores não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à Oferta, nos termos do item 2.6 deste Prospecto, à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores eventualmente já integralizados, com base no Preço de Emissão, sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos pelo Investidor e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas Seniores condicionadas, observado que, mesmo com relação às Novas Cotas Seniores custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador ("**Critérios de Restituição de Valores**").

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

A Oferta é destinada a investidores que sejam investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21, desde que se enquadrem no público-alvo do Fundo, nos termos do Regulamento.

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

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados por meio da "*Assembleia Geral de Cotistas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária*" realizada em 6 de abril de 2023, que aprovou os termos e condições da Emissão, da Oferta das Novas Cotas Seniores, bem como o Valor Unitário, dentre outros, e a exclusão do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo ("**Ato de Aprovação**"), conforme divulgado em 6 de abril de 2023 por meio de fato relevante.

8.4. Regime de Distribuição

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores

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

Plano de Distribuição da Oferta

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 nº 160/22, conforme o plano da distribuição elaborado de acordo com o artigo 49 da Resolução CVM nº 160/22, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) o tratamento justo e equitativo aos Investidores; (ii) que as informações divulgadas e a alocação da oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (iii) 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, (iv) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores nos termos do artigo 64 da Resolução CVM nº 160/22, devendo diligenciar para verificar se os Investidores acessados podem adquirir as Novas Cotas Seniores ou se há restrições que impeçam tais Investidores de participar da Oferta; e (v) que os representantes do Coordenador Líder 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 será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas Seniores; e (ii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos, observado o disposto neste Prospecto. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas Seniores por qualquer Investidor (pessoa física ou jurídica), entretanto, fica desde já ressalvado que 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 Seniores, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) as Novas Cotas Seniores serão objeto da Oferta;

(ii) a Oferta terá como público-alvo os investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM nº 30/21;

(iii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a divulgação do Anúncio de Início e a disponibilização do Prospecto aos Investidores, serão realizadas apresentações para potenciais investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*) ("**Apresentações para Potenciais Investidores**");

(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão encaminhados à CVM, nos termos do artigo 12, §6º da Resolução CVM nº 160/22;

(v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após observadas, cumulativamente, as seguintes condições: (a) a obtenção do registro automático da Oferta na CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas Seniores na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; e (d) a disponibilização do Prospecto aos Investidores, nos termos da Resolução CVM nº 160/22;

(vi) durante o Período de Subscrição, o Coordenador Líder receberá os Pedidos de Subscrição ou as ordens de investimento dos Investidores, conforme aplicável, observada a Aplicação Mínima Inicial;

(vii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas Seniores deverá enviar sua ordem de investimento e/ou Pedido de Subscrição, conforme aplicável, para o Coordenador Líder, conforme disposto na Cláusula 4.11 do Contrato de Distribuição;

(viii) observado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), após o término do Período de Subscrição, o Coordenador Líder consolidará as ordens de investimento e os Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, dos Investidores para subscrição das Novas Cotas Seniores;

(ix) os Investidores da Oferta que tiverem seus Pedidos de Subscrição ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco, sob pena de cancelamento dos respectivos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento, conforme o caso;

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

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

(xii) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 e do Anexo M da Resolução CVM nº 160/22.

Procedimento de Subscrição das Novas Cotas Seniores

As Novas Cotas Seniores serão destinadas à colocação junto a Investidores, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas reservas antecipadas, observados os seguintes procedimentos:

(i) os Investidores, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas Seniores deverão apresentar suas ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, até a data prevista para encerramento do Período de Subscrição, indicando a quantidade de Novas Cotas Seniores a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, devendo ser observada, pelo Investidor, a Aplicação Mínima Inicial;

(ii) considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e/ou Pedidos de Subscrição, conforme aplicável, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta nos termos descritos neste Prospecto;

(iii) cada Investidor interessado em participar da Oferta deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta, para então apresentar suas ordens de investimento;

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone, sobre a quantidade de Novas Cotas Seniores que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores integralizarão as Novas Cotas Seniores, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 horas da Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

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

Procedimento de Alocação da Oferta

Para fins de alocação dos Pedidos de Subscrição e ordens de investimentos enviados pelos Investidores, o Coordenador Líder seguirá o seguinte procedimento ("**Procedimento de Alocação**"):

(i) durante o Período de Subscrição, a colocação das Novas Cotas Seniores junto aos Investidores que submeterem seus Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, será efetivada em ordem cronológica, conforme sejam recebidos os referidos Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, pelo Coordenador Líder, sendo estes atendidos de forma sucessiva, conforme a data e horário em que forem recebidos pelo Coordenador Líder, até o Montante Inicial da Oferta ser atingido;

(ii) caso não haja o exercício do Lote Adicional, o último Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme aplicável, antes do atingimento do Montante Inicial da Oferta poderá ter seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme aplicável, reduzido para que este seja acomodado dentro do Montante Inicial da

Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Inicial da Oferta, ou que, no caso do último Investidor a formalizar sua intenção de investimento, seja atendido parcialmente, caso o número de Novas Cotas Seniores objeto da formalização de sua intenção de investimento supere a quantidade faltante para atingir o Montante Inicial da Oferta;

(iii) em caso de excesso de demanda, o Administrador e o Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão optar por emitir, total ou parcialmente, as Novas Cotas Seniores Adicionais, a serem distribuídas no âmbito da Oferta;

(iv) se, mesmo após o exercício total do Lote Adicional, ainda existir excesso de demanda, será realizada a alocação por ordem de chegada considerando o momento de apresentação do Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme o caso, pelo Investidor, até o Montante Máximo da Oferta ser atingido; e

(v) o último Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme aplicável, antes do atingimento do Montante Máximo da Oferta poderá ter seu Pedido de Subscrição ou ordem de investimento, conforme aplicável, reduzido para que este seja acomodado dentro do Montante Máximo da Oferta. Dessa forma, existe a possibilidade de que os Pedidos de Subscrição e/ou ordens de investimento, conforme aplicável, dos Investidores não sejam considerados, caso submetidos após o atingimento do Montante Máximo da Oferta, ou que, no caso do último Investidor a formalizar sua intenção de investimento, seja atendida parcialmente, caso o número de Novas Cotas Seniores objeto da formalização de sua intenção de investimento supere a quantidade faltante para atingir o Montante Máximo da Oferta.

Disposições Gerais Aplicáveis à Oferta

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

O Coordenador Líder será responsável pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Subscrição. O Coordenador Líder somente atenderá aos Pedidos de Subscrição ou ordens de investimento feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Alocação e Liquidação da Oferta

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

Data de Liquidação da Oferta

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

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

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

As ordens recebidas no âmbito da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, conforme previstos no item "Procedimento de Alocação da Oferta" deste Prospecto, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo.

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

Nos termos da Resolução CVM n° 27/21, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerado investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30/21, o Pedido de Subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução n° CVM 27/21.

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

Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação deste Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou Pedidos de Subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais ("**Procedimento de Coleta de Intenções**").

Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas Seniores junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, e as ordens de investimento e Pedidos de Subscrição realizados por Investidores que sejam Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que, nos termos do § 1º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22, esta regra não é aplicável (i) ao Formador de Mercado, caso contratado, e (ii) caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160/22. Na hipótese do item (ii), a colocação de Novas Cotas Seniores perante Pessoas Vinculadas será permitida, porém limitada ao necessário para perfazer a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada (acrescida das Novas Cotas Seniores Adicionais, se emitidas), desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas de Novas Cotas Seniores por elas demandados.

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

Adicionalmente, não foi adotada dinâmica de determinação do preço da Oferta, que foi fixado pelos Cotistas, nos termos do Ato de Aprovação.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS SENIORES PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS SENIORES NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "4. FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS SENIORES POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO" NA PÁGINA 23 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

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

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

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

8.7. Formador de Mercado

A Oferta não contará com atividades de formador de mercado. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio do Gestor e do Administrador, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização, quando aplicável

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

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam

Cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalentes a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("**Aplicação Mínima Inicial**"), salvo se: (i) ao final do Período de Subscrição restar um saldo de Novas Cotas Seniores inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Mínima Inicial por qualquer Investidor, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Novas Cotas Seniores; ou (ii) ocorrendo a Distribuição Parcial das Novas Cotas Seniores, o Investidor tiver condicionado a adesão à Oferta, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160/22 e neste Prospecto, hipótese na qual o valor a ser subscrito pelo Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior à Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

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

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

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES

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

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

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

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Pela disponibilização, manutenção e operacionalização dos canais digitais ou eletrônicos a serem utilizados pelos Cotistas do Fundo que sejam clientes do Coordenador Líder, o Coordenador Líder fará jus a uma remuneração correspondente a determinada parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Gestor, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará custos adicionais aos Investidores. Adicionalmente, em contrapartida ao desempenho e à atuação do Coordenador Líder na distribuição das Novas Cotas Seniores, o Gestor, a seu único e exclusivo critério, poderá pagar um *fee* de sucesso ao Coordenador Líder, com recursos próprios, que poderá repassá-lo, proporcionalmente, a eventuais agentes autônomos de investimento utilizados pelo Coordenador Líder na distribuição das Novas Cotas Seniores, sendo certo que tal remuneração não acarretará custos adicionais aos Investidores.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder (i) nas ofertas públicas de distribuição de cotas da segunda e da terceira emissões do Fundo de Investimento Imobiliário TG Real Estate, e (ii) na oferta pública de distribuição de cotas da décima primeira emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, sendo que a taxa de remuneração da XP está descrita nos documentos das respectivas ofertas.

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

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

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “FATORES DE RISCO”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 60 deste Prospecto.

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

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

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

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

Relacionamento do Gestor com o Custodiante e Escriturador

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

Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

A XP Investimentos Corretora de Câmbio, Títulos e Valores Mobiliários S.A. atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder, para intermediar a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, foi objeto de aprovação prévia, específica e informada pelos Cotistas conforme o Ato de Aprovação, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM n nº 472/08.

Adicionalmente à remuneração recebida em decorrência da função de administração do Fundo, o Coordenador Líder da Oferta fará jus a uma comissão de distribuição e estruturação pelos subscritores das Novas Cotas Seniores, conforme descritos neste Prospecto.

Conflito de Interesses

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

Adicionalmente, no caso de não aprovação, pela Assembleia Geral do Fundo, de operação na qual há conflito de interesses, o Fundo poderá perder oportunidades de negócios relevantes para sua operação e para manutenção de sua rentabilidade. Ainda, caso realizada operação na qual há conflito de interesses sem a aprovação prévia da Assembleia Geral, a operação poderá vir a ser questionada pelos Cotistas do Fundo, uma vez que realizada sem os requisitos necessários para tanto. Nessas hipóteses, a rentabilidade do Fundo poderá ser afetada adversamente, impactando, consequentemente, a remuneração dos Cotistas.

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO

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

Contrato de Distribuição

Por meio do "*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, de Cotas Seniores do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária*", celebrado em 14 de abril de 2023 entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, conforme aditado em 18 de maio de 2023 ("**Contrato de Distribuição**"), o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Cotas Seniores.

Condições do Contrato de Distribuição

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

(i) obtenção pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação de distribuição pública das Novas Cotas Seniores;

(ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de 2 (dois) escritórios de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro, sendo um contratado para assessorar o Coordenador Líder e outro para assessorar o Gestor ("**Assessores Legais**") e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;

(iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seus Assessores Legais e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;

(iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas no Contrato de Distribuição, no Prospecto e no Regulamento;

(v) obtenção do registro das Novas Cotas Seniores para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;

(vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;

(vii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo do Gestor atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de *due diligence*, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;

(viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina da Oferta, o Contrato de Distribuição, o Ato de Aprovação, 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, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de *due diligence*, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessores Legais;

(x) consistência, veracidade, suficiência, completude e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos do Contrato de Distribuição;

(xi) recebimento, pelo Coordenador Líder, de declaração assinada pelo Gestor, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos Documentos da Operação, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Gestor, no âmbito da Oferta e do procedimento de *due diligence*, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM nº 160/22;

(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 pelos Assessores Legais nos termos do Contrato de Distribuição e conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em operações similares;

(xiv) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (*legal opinion*) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas nas informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de *due diligence*, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas Seniores, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as *legal opinions* não deverão conter qualquer ressalva;

(xv) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social – BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente do Gestor;

(xvi) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;

(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 do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o "**Grupo Econômico**"), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;

(xix) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;

(xx) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas Seniores, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

(xxi) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxii) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária ("**RAET**"), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

(xxiii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM nº 160/22, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto do Contrato de Distribuição previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;

(xxiv) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição e nos demais documentos decorrentes do Contrato de Distribuição, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;

(xxv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;

(xxvi) subscrição e integralização, pela TG Core e/ou por sua controladora ou suas afiliadas, direta e/ou indiretamente, desde que vinculados por interesse único e indissociável, da totalidade das Novas Cotas Subordinadas, na razão de proporção da Razão de Subordinação Mínima do Fundo (conforme definido no Regulamento), de forma a serem respeitados os níveis mínimos de subordinação previstos no Regulamento;

(xxvii) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de "lavagem" ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o *US Foreign Corrupt Practices Act* (FCPA) e o *UK Bribery Act* ("**Leis Anticorrupção**") pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;

(xxviii) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;

(xxix) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas Seniores e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas Seniores aos potenciais investidores;

(xxx) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;

(xxxi) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios ("**Legislação Socioambiental**"), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

(xxxii) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM nº 160/22, para fins de *marketing*, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;

(xxxiii) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de *marketing* e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas Seniores;

(xxxiv) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA; e

(xxxv) o Fundo arcar com todo o custo da Oferta, observado o disposto na Cláusula 17.1.1 do Contrato de Distribuição.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos da Cláusula 17 do Contrato de Distribuição.

Nos termos do §4º do artigo 70 da Resolução CVM nº 160/22, a rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de qualquer das Partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Precedentes descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pelo Gestor, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

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

Coordenador Líder

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

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

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

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Montante Inicial da Oferta:

Custos Indicativos da Oferta FII[(i)]	Base R$	% em relação à Emissão	Valor por Nova Cota Sênior (R$)	% em relação ao Valor Unitário da Nova Cota Sênior
Comissão de Coordenação e Estruturação	3.750.000,00	1,25%	0,13	1,25%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	400.525,73	0,13%	0,01	0,13%
Comissão de Distribuição	6.750.000,00	2,25%	0,23	2,25%
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	720.946,32	0,24%	0,02	0,24%
Assessores Legais	370.000,00	0,12%	0,01	0,12%
Tributos sobre Pagamento dos Assessores Legais	50.363,90	0,02%	0,00	0,02%
CVM – Taxa de Registro	112.500,00	0,04%	0,00	0,04%
ANBIMA – Taxa de Registro	10.986,00	0,00%	0,00	0,00%
Custos de Marketing e Outros Custos	50.000,00	0,02%	0,00	0,02%
TOTAL	**12.215.321,96**	**4,07%**	**0,41**	**4,10%**

(i) O custo da Oferta por Novas Cotas Seniores corresponde ao quociente obtido pela divisão do custo total da Oferta pelo número de Novas Cotas Seniores.

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

Em razão da atuação do Coordenador Líder como distribuidor por conta e ordem das Novas Cotas Seniores ("**Distribuidor**"), o Distribuidor fará jus fará jus a uma remuneração correspondente a parcela da Taxa de Administração devida pelo Fundo ao Gestor, na periodicidade prevista no Regulamento, sendo certo que tal remuneração não acarretará custos adicionais aos Investidores.

A remuneração do Distribuidor deverá ser revertida integralmente pelo Distribuidor do Fundo aos agentes autônomos ou outros assessores que participem da distribuição e/ou que tenham sido convidados a participar da Oferta como integrantes do consórcio de distribuição ("**AAI**"), na proporção de suas respectivas alocações, devendo, a cada pagamento, enviar ao Administrador e ao Gestor os respectivos comprovantes de repasse.

A remuneração do Coordenador Líder será paga pelo Fundo e pelo Gestor, conforme aplicável, ao Coordenador Líder, líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, com exceção para IR (conforme definido neste Prospecto) e CSLL (conforme definido neste Prospecto), 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 e/ou do contrato que vier substituí-lo, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à remuneração do Coordenador Líder 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 a remuneração do Coordenador Líder como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

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

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

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

Abaixo, elencamos os documentos incorporados ao Prospecto como anexos**:**

Anexo I – Ato de Aprovação da Oferta e da Emissão

Anexo II – Regulamento vigente do Fundo (Item 13.1 do Anexo C da Resolução CVM nº 160/22)

Anexo III – Estudo de Viabilidade

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM", "Fundos de Investimento" clicar em "Consulta a informações de fundos", selecionar o tipo de fundo como "Fundos de Investimento Imobiliário" e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo "Regulamento", e selecione a última versão disponível).

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

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

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

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

ADMINISTRADOR

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS

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

Administrador	**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** Avenida Ataulfo de Paiva, nº 153, sala 201, Leblon CEP 22440-032, Rio de Janeiro, RJ At.: Marcos Wanderley Pereira e Leonardo Sperle E-mail: adm.fundos.estruturados@xpi.com.br; juridicofundos@xpi.com.br *Website*: xpi.com.br/administração-fiduciaria
Gestor	**TG CORE ASSET LTDA.** Rua Professor Atílio Innocenti, nº 474, conjuntos 1105 e 1106, Ed. Lead Offices, Vila Nova Conceição, CEP 04538-001, São Paulo, SP At.: Diego Siqueira Santos Tel: (62) 3773-1500 E-mail: compliance@tgcore.com.br *Website*: www.tgcore.com.br

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

Escriturador e Custodiante	**OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS** Avenida das Américas, n° 3.434, segundo andar, Barra da Tijuca CEP 22640-102, Rio de Janeiro, RJ At.: Raphael Morgado/João Bezerra Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: sqescrituracao@oliveiratrust.com.br *Website*: www.oliveiratrust.com.br

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

Auditor Independente	**ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S** Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, n° 1.909, Vila Nova Conceição CEP 04543-011 – São Paulo, SP At.: Emerson Morelli Tel.: (11) 2573-3000 E-mail: emerson.morelli@br.ey.com *Website*: www.ey.com

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

Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Coordenador Líder, cujo endereço e telefone para contato encontram-se indicados acima.

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

O Administrador atesta ainda que o Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 15 de dezembro de 2021 sob o nº 0322032, e seu registro encontra-se atualizado e em funcionamento normal.

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

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

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

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

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIOS

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

16. INFORMAÇÕES ADICIONAIS

16.1. Informações sobre o Fundo

Base legal

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

Constituição

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

Prazo de Duração

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não sendo permitido o resgate das Cotas.

Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 2021 e foi registrado na CVM em 15 de dezembro de 2021 sob o nº 0322032.

Regulamento

O Fundo é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", datado de 18 de maio de 2023, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM nº 472/08 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo I "Do Fundo", Capítulo II "Definições", Capítulo III "Objetivo do Fundo", Capítulo IV "Política de Investimento", no Capítulo V – "Administração, Gestão, e dos Demais Prestadores de Serviços", no Capítulo VI – "Remuneração do Administrador, do Gestor e dos Demais Prestadores de Serviços", no Capítulo VII – "Das Cotas e do Patrimônio do Fundo", no Capítulo VIII – "Distribuição de Resultados", no Capítulo IX – "Assembleia Geral de Cotistas", Capítulo X "Encargos do Fundo, Capítulo XI – "Demonstrações Contábeis", Capítulo XII "Divulgação de Informações", Capítulo XIII "Conflito de Interesses", Capítulo XIV "Fatores de Risco", Capítulo XV – "Liquidação" , Capítulo XVI – "Tributação Aplicável" e no Capítulo XVII "Disposições Gerais.

Para obter informações sobre o fundo e acessar o Regulamento do Fundo, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *Website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Consulta a Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", clicar na opção para acessar o sistema "Fundos.NET", e, então, localizar o Regulamento ou documento desejado).

Público Alvo do Fundo

O Fundo destina-se a investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30/21, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Objetivo do Fundo

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

Classe de Cotas

Cotas Seniores e Cotas Subordinadas

O Fundo terá 02 (duas) classes de Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e a outra classe de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.7 do Regulamento.

As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1 e 7.1.10.2 do Regulamento forem descumpridos.

Objeto e Política de Investimento

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

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

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

Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no item 4.5.1. do Regulamento.

O Fundo deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014 ("**Instrução CVM nº 555/14**"), conforme aplicável, cabendo ao Administrador e ao Gestor respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, que os referidos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros não se aplicarão aos investimentos descritos no §6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/08.

Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

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

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

Política de Distribuição de Rendimentos

Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se: (i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período; (ii) quaisquer reservas constituídas; e, (iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011 ("**Instrução CVM nº 516/11**") e do Regulamento.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1 do Regulamento) serão distribuídos mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("**Data de Pagamento**"), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

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

O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto no Regulamento.

O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item 8.1.1. do Regulamento: (i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1. do Regulamento; (ii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do Benchmark Cotas Seniores somado até a data de cotização; (iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento, mediante solicitação do Gestor ou no máximo a cada 6 (seis) meses, referente à distribuição de rendimentos às Cotas Subordinadas, até o atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas; (iv) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento referente à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e (v) o saldo remanescente (se houver), mediante orientação do Gestor, poderá ser destinado ao: (a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão Limite.

Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. do Regulamento, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos: (i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1.1. do Regulamento; (ii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; (iii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Subordinadas.

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

Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo: (a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/08; (b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/08; (c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício: (i) as demonstrações financeiras; (ii) relatório do Auditor Independente; e, (iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM nº 472/08. (d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas; (e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; (f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

Forma de Divulgação de Informações

Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca.

Prazo para Migração

Após 05 (cinco) anos contados da data dessa Oferta ("**Prazo para Migração**"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.13. e no Capítulo XV do Regulamento.

Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

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

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

Investidores Residentes no Brasil

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

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

b) Cotista pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

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

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

O benefício previsto no item acima não será concedido ao Cotista que for pessoa física, titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

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

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

Investidores Residentes no Exterior

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

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

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

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

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

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

Tributação do IOF/Câmbio

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

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

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

IOF/Títulos

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

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

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

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto nº 6.306/07, aplica-se a alíquota de 1,5% (um vírgula cinco por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de fundo de investimento imobiliário,

observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

Tributação aplicável ao Fundo

IOF/Títulos

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

Imposto de Renda

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

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

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

Os fundos de investimento imobiliário são veículos de Investimento coletivo, que agrupam Investidores com o objetivo de aplicar recursos em ativos de cunho imobiliário de maneira solidária, a partir

da captação de recursos por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários, nos termos da Lei nº 8.668/93, da Lei nº 9.779/99, da Instrução CVM nº 472/08 e demais regras aplicáveis.

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

Outras Considerações

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

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

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

O RESUMO DAS REGRAS DE TRIBUTAÇÃO CONSTANTES DESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM BASE EM RAZOÁVEL INTERPRETAÇÃO DA LEGISLAÇÃO E REGULAMENTAÇÃO BRASILEIRA EM VIGOR NESTA DATA E, A DESPEITO DE EVENTUAIS INTERPRETAÇÕES DIVERSAS DAS AUTORIDADES FISCAIS, TEM POR OBJETIVO

DESCREVER GENERICAMENTE O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO APLICÁVEL AOS COTISTAS E AO FUNDO. EXISTEM EXCEÇÕES E TRIBUTOS ADICIONAIS QUE PODEM SER APLICÁVEIS, MOTIVO PELO QUAL OS COTISTAS DEVEM CONSULTAR SEUS ASSESSORES JURÍDICOS COM RELAÇÃO À TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS INVESTIMENTOS REALIZADOS EM COTAS.

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

Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por mês, sendo certo que tal remuneração será composta pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e pela Taxa de Gestão ("**Taxa de Administração**"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("**Taxa de Administração, Custódia e Controladoria**"), calculada na forma do item 6.1 do Regulamento, observado o pagamento mínimo mensal de R$17.000,00 (dezessete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a o Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo; e

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

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

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

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

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

Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
acima de 50.001	R$ 0,10

A Taxa de Escrituração será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

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

Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

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

Remuneração de Descontinuidade do Gestor: na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor (1) da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta do Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e (2) da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme o caso, nos termos do Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) ("**Remuneração de Descontinuidade do Gestor**"), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("**Nova Taxa de Gestão**"); e/ou: (ii) caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de Cotas e as adequações daí decorrentes.

Entende-se por "**Justa Causa**": a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, mediante decisão condenatória sem obtenção de efeito suspensivo.

Auditoria Independente

O Fundo contratou a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25, para ser responsável pela auditoria anual das demonstrações financeiras do Fundo. Os serviços prestados pelo Auditor Independente abrangerão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do Administrador

Consultor Imobiliário

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

Principais Prestadores de Serviços do Fundo

Gestor

A TG Core Asset Ltda. foi autorizada pela CVM para o exercício de administração de carteira de títulos e valores mobiliários nos termos do Ato Declaratório CVM n° 13.148, de 11 de julho de 2013, sociedade controlada pela holding Trinus Co Participação Ltda., sediada em São Paulo e com a principal filial em Goiânia (GO). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico em todo o Brasil, especializou-se na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, e possui reconhecimento notório na gestão de fundos de investimento, destacando-se nos segmentos: imobiliário, direitos creditórios e renda fixa (fonte: https://www.tgcore.com.br/empresa). A TG Core possuía sob gestão, na data de 31 de dezembro de 2022, patrimônio aproximado de R$ 2,6 bilhões distribuídos em 08 (oito) fundos de investimento, atuando dentro dos padrões da CVM e dos códigos da ANBIMA.

Os principais ativos analisados pelo Gestor são: loteamentos residenciais, condomínios fechados, lajes corporativas, shopping centers, hotéis, galpões e incorporações residenciais e comerciais.

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

Equipe Responsável

Os sócios e executivos do Gestor possuem ampla experiência nos setores imobiliário e financeiro.





Fonte: Gestor. Data base: dezembro de 2022.

Administrador

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

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

Coordenador Líder

O Grupo XP é uma plataforma tecnológica de investimentos e de serviços financeiros, que tem por missão transformar o mercado financeiro no Brasil e melhorar a vida das pessoas.

A XP foi fundada em 2001, na cidade de Porto Alegre, estado do Rio Grande do Sul, Brasil, como um escritório de agentes autônomos de investimentos com foco em investimentos em bolsa de valores e oferecendo educação financeira para os investidores, vindo a tornar-se uma corretora de valores em 2007. Com o propósito de oferecer educação e de melhorar a vida das pessoas por meio de investimentos independentes dos grandes bancos, a XP Investimentos vivenciou uma rápida expansão.

Em 2017, o Grupo Itaú Unibanco adquiriu participação minoritária no Grupo XP, de 49,9%. Em 2021, ocorreu o evento de cisão entre Itaú Unibanco e XP e, em 30 de junho de 2022, a participação total do Grupo Itaú, incluindo Itaúsa e outras holdings de controladores do grupo, era de 25,01%. Em dezembro de 2019, a XP Inc., sociedade holding do Grupo XP, realizou uma oferta inicial de ações na Nasdaq, sendo avaliada em mais de R$78 bilhões à época.

O Grupo XP tem as seguintes áreas de atuação: (i) corretora de valores, que inclui serviços de corretagem e assessoria de investimentos para clientes pessoa física e jurídica, coordenação e estruturação de ofertas públicas e, além disso, possui uma plataforma de distribuição de fundos independentes com mais de 650 fundos de 150 gestores; (ii) gestão de recursos, com mais de R$150 bilhões de reais sob gestão em suas diferentes gestoras especializadas, sob a marca "XP Asset", que oferece fundos de investimentos em renda fixa, renda variável, fundos de investimentos imobiliários e outros fundos de investimento estruturados; e (iii) mercado de capitais, que engloba um portfólio completo de serviços e soluções para adequação de estrutura de capital e assessoria financeira. Além da marca "XP" (www.xpi.com.br), o Grupo XP ainda detém as marcas "Rico" (www.rico.com.vc) e "Clear" (www.clear.com.br).

Em 30 de junho de 2022, o Grupo XP contava com mais de 3,6 milhões de clientes ativos e mais de 11.300 Agentes Autônomos em sua rede, totalizando R$846 bilhões de ativos sob custódia, e com escritórios em São Paulo, Rio de Janeiro, Miami, Nova Iorque, Londres e Genebra. Em previdência, atingimos R$54 bilhões em ativos sob custódia. A sua carteira de crédito cresceu 90% desde o 2T21, chegando a R$12,9 bilhões no final de junho deste ano.

Atividade de Mercado de Capitais da XP Investimentos

A área de mercado de capitais atua com presença global, oferecendo a clientes corporativos e investidores uma ampla gama de produtos e serviços por meio de uma equipe altamente experiente e dedicada aos seguintes segmentos: Dívida local (Debêntures, Debêntures de Infraestrutura, CRI, CRA, CDCA, FIDC, LF, FII, FIAgro, FIP), Dívida Internacional (Bonds), Securitização, Equity Capital Markets, M&A, Crédito Estruturado, Project Finance e Development Finance.

No segmento de Renda Fixa e Híbridos, a XP apresenta posição de destaque ocupando o primeiro lugar no Ranking ANBIMA de Distribuição de Fundo de Investimento Imobiliário e de Fundo de Investimento nas Cadeias Produtivas Agroindustriais, bem como na Distribuição em Securitização, Certificado de Créditos Imobiliários e Certificado de Créditos do Agronegócio. Na Distribuição de Renda Fixa e Híbridos, a XP ocupa o segundo lugar, com valor transacionado de, aproximadamente, R$ 26,12 bilhões de acordo com a divulgação do Ranking ANBIMA de Junho de 2022.

Em renda variável, a XP oferece serviços para estruturação de ofertas públicas primárias e secundárias de ações. A condução das operações é realizada em âmbito global com o apoio de uma equipe de equity sales presente na América do Norte, América Latina e Europa e de uma equipe de equity research que cobre mais de 45 empresas de diversos setores. Em 2021, a XP atuou no follow-on da Light no valor de R$2,7 bilhões; IPO do Patria no valor de US$588 milhões; IPO da Vamos no valor de R$1,2 bilhão; IPO da Mosaico no valor de R$1,2 bilhão; follow-on da BrasilAgro no valor de R$500,2 milhões; IPO da Jalles Machado no valor de R$690,9 milhões; IPO da Bemobi no valor de R$1,1 bilhão; IPO da Westwing no valor de R$1,0 bilhão; follow-on da Locaweb no valor de R$2,7 bilhões; IPO da Orizon no valor de R$486,9 milhões; IPO da CSN Mineração no valor de R$4,9 bilhões; follow-on da 3R Petroleum no valor de R$822,8 milhões; IPO da Allied no valor de R$197,4 milhões; IPO da Blau no valor de R$1,3 bilhão; follow-on da Hapvida no valor de R$2,7 bilhões; IPO da Boa Safra no valor de R$460,0 milhões; IPO da G2D no valor de R$281,1 milhões; follow-on da Rede D'Or no valor de R$4,9 bilhões; IPO da BR Partners no valor de R$400,4 milhões; followon da Vibra Energia no valor de R$11,4 bilhões; IPO da CBA no valor de R$1,6 bilhão; IPO da Multilaser no valor de R$1,9 bilhão; follow-on de Grupo Soma de Moda no valor de R$883,4 milhões; IPO da Zenvia no valor de US$150,0 milhões; IPO de Agrogalaxy no valor de R$350,0 milhões; follow-on de Magazine Luiza no valor de R$3,4 bilhões; IPO da Unifique no valor de R$863,4 milhões; IPO da Brisanet no valor de R$1,3 bilhão; IPO da Raízen no valor de R$6,7 bilhões; IPO da Oncoclínicas no valor de R$2,7 bilhões; IPO da Kora Saúde no valor de R$874,9 milhões; IPO do Grupo Vittia no valor de R$436,0 milhões; follow-on da Vamos no valor de R$1,1 bilhão; followon da 3R Petroleum no valor de R$2,4 bilhões; e follow-on da Petz no valor de R$779,0 bilhões.

Em 2022, a XP atuou no follow-on da BR Partners no valor de R$5,7 milhões; follow-on da Arezzo no valor de R$833,8 milhões; follow-on da Equatorial no valor de R$2,8 bilhões; follow-on da Eletrobras no valor de R$33,7 bilhões; e no follow-on da PetroRecôncavo no valor de R$1,0 bilhão.

Adicionalmente, possui uma equipe especializada para a área de fusões e aquisições da XP Investimentos, oferecendo aos clientes estruturas e soluções para assessoria, coordenação, execução e negociação de aquisições, desinvestimentos, fusões e reestruturações societárias.

16.2. Publicidade da Oferta

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

(i) Administrador: www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/fundos-de-investimento/ (neste *Website*, selecionar "Fundos de Investimento", buscar o Fundo e então, localizar o Prospecto Definitivo e os demais documentos da Oferta);

(ii) Gestor: https://www.tgcore.com.br (neste *Website* clicar em "Fundos", em seguida "TGRI – TG Renda Imobiliária", depois em "Documentos", e então em "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada);

(iii) Coordenador Líder: www.xpi.com.br/ (neste *Website* acessar "Produtos e Serviços", clicar em "Oferta pública", na seção "Ofertas em Andamento", clicar em "Oferta Pública Primária da 2ª Emissão de Cotas Seniores do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária" e, então, localizar o Prospecto e os demais documentos da Oferta);

(iv) CVM: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste *Website* acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas de Distribuição", clicar em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM nº 160/22", preencher o campo "Emissor" com "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", clicar em "Filtrar", clicar no botão abaixo da coluna "Ações", e, então, clicar no documento desejado);

(v) B3: www.b3.com.br (neste site acessar a aba "Produtos e Serviços", em "Confira a relação completa dos serviços na Bolsa", selecionar "Saiba Mais", localizar "Ofertas Públicas de Renda Variável", clicar em "Ofertas em andamento", selecionar "fundos", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária" e, então, localizar o "Prospecto Definitivo", "Lâmina da Oferta" ou a opção desejada); e

(vi) Fundos.NET: Para acesso a quaisquer comunicados ao mercado relativos a eventos relacionados à Oferta, após a sua divulgação, pelo Fundos.net, consulte: https://www.gov.br/cvm/pt-br (neste site em "Principais Consultas", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", digitar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", digitar o número que aparece ao lado e clicar em "Continuar", clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária", acessar o sistema "Fundos.NET" clicando no link "clique aqui", em seguida selecionar o documento desejado).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXOS

ANEXO I ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO

ANEXO II REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO

ANEXO III ESTUDO DE VIABILIDADE

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

ATO DE APROVAÇÃO DA OFERTA E DA EMISSÃO



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CNPJ/MF nº 44.625.657/0001-10

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA,
REALIZADA EM 06 DE ABRIL DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 06 de abril de 2023, às 10h horas, realizada remotamente a partir da sede da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009 ("Administrador" ou "XP Investimentos").

2. **MESA**: Presidente: Sr. Jonatas Marques Cavalcante; e Secretário: Sra. Renata Rugna Vaqueiro.

3. **PRESENÇA**: Presentes cotistas detentores de 100% das cotas emitidas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Cotistas" e "Fundo", respectivamente), conforme a Lista de Presença de Cotistas constante no Anexo I a esta Ata.

4. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada em virtude da presença da totalidade dos Cotistas, nos termos do item 9.2.2. do regulamento do Fundo ("Regulamento") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472").

5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre: **(i)** a aprovação da reforma geral do Regulamento do Fundo; **(ii)** a aprovação da 2ª (segunda) emissão de cotas seniores ("Cotas Seniores"), as quais serão objeto de distribuição pública, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor ("Resolução CVM 160"), e da 2ª (segunda) emissão de cotas subordinadas, as quais serão objeto de colocação privada ("Cotas Subordinadas" e, em conjunto com as Cotas Seniores, "Cotas"), com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de Cotas pelos atuais Cotistas do Fundo; **(iii)** a contratação da XP Investimentos, Administrador do Fundo, para: (a) atuar como instituição intermediária líder da distribuição pública das Cotas Seniores; (b) realizar, por conta e ordem do Administrador, o cadastro

dos subscritores das Cotas da que não possuem cadastro junto ao Administrador no ambiente escritural; e (c) prestar os serviços relacionados à subscrição e integralização das Cotas nos termos do Regulamento e de eventuais documentos celebrados entre as partes, cientes de que os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, ou entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo, entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472; e **(**v**)** autorizar o Administrador a adotar as medidas necessárias de modo a refletir as matérias acima, caso aprovadas.

6. **DELIBERAÇÕES**:

A totalidade dos Cotistas do Fundo deliberou por aprovar, sem quaisquer reservas ou restrições, as seguintes matérias:

(i) a reforma geral do Regulamento, conforme versão marcada do Regulamento constante no Anexo II a esta Ata, sendo que o regulamento passará a vigorar conforme versão constante no Anexo III a esta Ata;

(ii) a emissão de Cotas Seniores e Cotas Subordinadas, nos termos previstos nos suplementos constantes nos Anexos I e II ao Regulamento conforme versão constante no Anexo III a esta Ata, sendo que as Cotas Seniores serão distribuídas publicamente nos termos da Resolução da CVM 160, e as Cotas Subordinadas serão distribuídas de forma privada, com a dispensa da abertura de período para exercício do direito de preferência para subscrição de Cotas pelos atuais Cotistas do Fundo;

(iii) nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472, a contratação da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada, para: (a) atuar como instituição intermediária líder da distribuição pública das Cotas Seniores; (b) realizar por conta e ordem do Administrador, o cadastro dos subscritores das Cotas que não possuem cadastro junto ao Administrador no ambiente escritural; e (c) prestar os serviços relacionados à subscrição e integralização das Cotas nos termos do Regulamento e de eventuais documentos celebrados entre as partes; e

(iv) a autorização para que o Administrador adote as medidas necessárias para implementação das matérias acima, incluindo, mas não se limitando a, alteração dos documentos do Fundo, caso necessária, para refletir a deliberação tomada.

7. **ENCERRAMENTO**: Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada

encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

Os termos capitalizados utilizados nesta Ata e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento do Fundo.



Jonatas Marques Cavalcante
Presidente

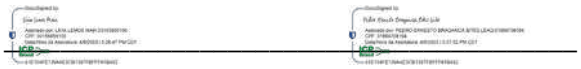


Renata Rugna Vaqueiro
Secretário

ANEXO I

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 06 DE ABRIL DE 2023

LISTA DE PRESENÇA



TC FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO

ANEXO II

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 06 DE ABRIL DE 2023

VERSÃO MARCADA DO REGULAMENTO

~~**ATO DO ADMINISTRADOR DO**~~

~~**EQUULEUS**~~**REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

~~CNPJ/ME nº 44.625.657/0001-10~~

~~Por este instrumento particular, **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, neste ato representada na forma de seu estatuto social, na qualidade de instituição administradora ("Administrador") do **EQUULEUS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo"), tendo em vista que o Fundo não tem, na presente data, quaisquer cotistas, **RESOLVE:**~~

~~**(a)** aprovar a alteração da denominação social do Fundo, que passará a ser identificado como "**FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** **TG RENDA IMOBILIÁRIA**";~~

~~**(b)** Aprovar a alteração do atual gestor do Fundo para a **TG CORE ASSET LTDA.**, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede estabelecida na cidade de Goiânia, estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1907, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP 74.805-480, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.148, de 11 de julho de 2013;~~

~~**(c)** aprovar a reforma integral do regulamento do Fundo, passando o regulamento a vigorar em sua versão consolidada, conforme conteúdo constante do Anexo A ao presente instrumento ("Regulamento");~~

~~**(d)** aprovar a 1ª (primeira) emissão de cotas do Fundo ("Primeira Emissão"), bem como a realização da oferta pública de distribuição primária das cotas da Primeira Emissão, a ser realizada no Brasil, sob a coordenação e distribuição de instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, podendo contar com a participação de instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, sob o regime de melhores esforços de distribuição e colocação, nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM nº 476"), das disposições do Regulamento e demais leis e regulamentações aplicáveis, conforme termos e condições descritos no Suplemento da Primeira Emissão constante do Anexo I ao Regulamento; e~~

~~**(e)** praticar todo e qualquer ato necessário à efetivação das matérias descritas acima, em especial à realização da Oferta, incluindo a contratação da instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários e demais prestadores de serviço necessários para a realização da Oferta e da Primeira Emissão.~~

~~São Paulo, 04 de abril de 2022.~~

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

~~Nome:~~ ~~Cargo:~~	~~Nome:~~ ~~Cargo:~~

~~REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA~~

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o previsto no item 7.7.1 abaixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da ~~Economia~~Fazenda ("CNPJ/~~ME~~MF") sob o nº 44.625.657/0001-10, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM ~~nº~~ 472 (conforme abaixo definido), ou por nova regulamentação que venha a substituí-la, conforme aplicável, pela Lei nº 8.668/93 (conforme abaixo definido), pelo Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.2. Público-alvo. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos ~~nos termos~~no artigo 12 da Resolução CVM ~~nº~~ 30~~, de 11 de maio de 2021~~ (conforme abaixo definido), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, ~~sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerá exclusivamente por meio de Assembleia Geral de Cotistas, salvo disposição expressa neste Regulamento, por deliberação da maioria absoluta dos titulares das Cotas até então emitidas.~~podendo ser liquidado de forma antecipada nas hipóteses previstas no item 15.1 abaixo.

1.4. Classes de Cotas. O Fundo terá 02 (duas) classes de ~~cotas~~Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de ~~cotas seniores (~~"Cotas Seniores~~"~~ (conforme abaixo definido) e a outra classe de ~~cotas subordinadas (~~"Cotas Subordinadas~~" e, quando referidas em conjunto com as Cotas Seniores, "Cotas"~~ (conforme abaixo definido).

CAPÍTULO II – DEFINIÇÕES

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

"Administrador": a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES**

	MOBILIÁRIOS S.A., sociedade anônima, com sede na ~~Cidade~~cidade do Rio de Janeiro, ~~Estado~~estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/~~ME~~MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460 ~~de~~, em 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
"ANBIMA":	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais~~.~~;
~~"Arrecadações":~~	~~os produtos decorrentes dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa, incluindo, mas não limitado, a venda dos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo, seus acessórios, encargos, indenizações de qualquer natureza, multas, juros, excetuados os valores recebidos pelo Fundo em decorrência de sinistros ocorridos nos Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;~~
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
"Ativos Financeiros Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos,

certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou~~,~~ (~~viii~~vii) letras imobiliárias garantidas~~.~~;

"Ativos Imobiliários": os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) ~~Cotas~~quotas ou ~~Ações~~ações de ~~sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII~~Sociedades Imobiliárias; e/ou~~,~~ (iii) ~~aquisição de quaisquer direitos reais~~Direitos Reais sobre bens imóveis;

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

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

"B3": a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ~~("~~– Balcão B3~~")~~;

"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Base de Cálculo da Taxa de Administração":	~~do~~a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);
"Benchmark Cotas Seniores":	tem o ~~Significado~~significado que lhe é atribuído no ~~Item~~item 7.4~~.,~~ abaixo;
"Benchmark Cotas Subordinadas":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.5 abaixo;
"Capital Autorizado":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.18 abaixo;
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
"Compromisso de Investimento":	o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*", a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;
"Contrato de Consultoria	o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", que poderá ser celebrado entre o Fundo, por

Imobiliária":	intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão ~~a ser~~ celebrado entre o Administrador e o Gestor;
"Cotas":	quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
"Cotas Seniores":	~~Significam~~significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no ~~capítulo~~Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotas Subordinadas":	~~Significam~~significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no ~~capítulo~~Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotistas":	os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante":	instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora, para a prestação de tais serviços;~~;~~
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	~~último~~o Dia Útil ~~de cada mês~~ imediatamente anterior à Data de Pagamento;
"Data de Pagamento":	a data do pagamento esperado pelos titulares de Cotas, a ocorrer ~~no~~até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme definido no item 8.1.2~~.~~ abaixo. Caso não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento;
"Data de Pagamento Cota Sênior":	até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas Seniores que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento;
"Data de Pagamento Cota Subordinada":	até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas Subordinados que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento;

"Dias Úteis":	qualquer dia, exceto~~: (i)~~ sábados, domingos, ou feriados nacionais~~; e (ii) aqueles sem expediente na B3;~~. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Direitos Reais":	quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser ~~criado~~criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
"Disponibilidades":	todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
"Documento de Subscrição":	se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas~~ objeto de Ofertas~~, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Empreendedora":	a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
"Empreendimentos Imobiliários":	os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
"Encargos do Fundo":	todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;
"Escriturador":	~~Instituição~~instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;
"Exigibilidades":	as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
"FII":	os fundos de investimento imobiliário;
"Fundo":	o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente

	Regulamento, pela Instrução CVM ~~nº~~ 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/~~Me~~MF sob o nº 13.194.316/0001-03, ~~com sede estabelecida na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, Quadra C14, Lote 10/13, Sala 1907, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480,~~ credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo ~~ne~~nº 13.148, de 11 de julho de 2013;
"Imóveis":	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Instrução CVM ~~nº~~ 555":	a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme ~~alterada~~em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento~~;~~. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
~~"Instrução CVM nº 400":~~	~~Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;~~
"Instrução CVM ~~nº~~ 472":	a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme ~~alterada~~em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário~~;~~. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;

~~"Instrução CVM nº 476":~~	~~Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;~~
"Instrução CVM ~~nº~~ 516":	a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
"IPCA/IBGE":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE~~, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.~~; ~~Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.~~ ~~Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;~~
~~"IPTU":~~	~~Imposto Predial e Territorial Urbano;~~
~~"ITBI":~~	~~Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;~~
"Justa Causa":	a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador~~,~~ e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos ~~no~~neste Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, ~~sempre~~ mediante decisão ~~final transitada e julgada~~condenatória sem

	obtenção de efeito suspensivo;
~~"Lei nº 6.766/79":~~	~~Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, conforme alterada, que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências;~~
"Lei nº 8.668/93":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme ~~alterada~~em vigor, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos ~~Fundos~~fundos de ~~Investimento Imobiliário~~investimento imobiliário e dá outras providências;
"Lei nº 9.779/99":	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, que altera o regime tributário para ~~Fundos~~fundos de ~~Investimento Imobiliário~~investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
~~"Liquidação":~~	~~o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XVI deste Regulamento;~~
~~"Oferta Privada"~~	~~A oferta privada destinada às Cotas Subordinadas;~~
~~"Oferta Pública":~~	~~toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;~~
~~"Oferta Restrita":~~	~~toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, a qual (i) será destinada exclusivamente a investidores profissionais, nos termos da regulamentação em vigor; (ii) estará automaticamente dispensada de registro perante a CVM, nos termos da Instrução CVM nº 476/09; e (iii) sujeitará os investidores profissionais à vedação da negociação das Cotas nos mercados regulamentados, pelo prazo de 90 (noventa) dias, contados da sua subscrição ou aquisição, conforme previsto na Instrução CVM nº 476/09;~~
~~"Ofertas":~~	~~Oferta Pública e Oferta Restrita, quando referidas em conjunto;~~
"Pagamento":	o valor do pagamento esperado da Cota Sênior e/ou da Cota Subordinada,

	conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, devido aos Cotistas, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo o pagamento de amortização e da remuneração devida no respectivo período;
"Patrimônio Líquido":	o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
"Política de Investimento":	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;
"Prazo para Migração":	Tem seu significado definido no item 7.7.1. deste Regulamento;
"Prospecto":	~~o Prospecto~~se aplicável, o prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de ~~Oferta Pública~~oferta pública de distribuição, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Razão de Subordinação":	é a proporção ~~mínima obrigatória de 10% (dez por cento) de~~do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, ~~respeitado, contudo, o período de carência de 06 (seis) meses iniciais após o início das atividades do Fundo, em que poderá haver desenquadramentos em relação a proporção mínima acima mencionada;~~ nos termos dos itens 7.1.10 e 7.1.10.1. abaixo;
"Razão de Subordinação Mínima":	é a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento);
"Razão Limite":	é ~~a proporção mínima de 15% (quinze por cento) de Cotas Subordinadas do Fundo em relação ao seu Patrimônio Líquido, a ser apurada diariamente pelo Administrador, que, a mediante orientação do Gestor, poderá ensejar a amortização das Cotas Subordinadas até restabelecer~~o momento em que se observar que a Razão de Subordinação~~, na forma do item 7.20.1. do~~ está acima de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 8.2 deste Regulamento;

"Regulamento":	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração de Descontinuidade do Gestor":	o ~~Significado~~significado que lhe é atribuído no ~~Item 5.9.7~~item 5.9.8., abaixo;
"Rentabilidade Adicional Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.6 abaixo;
"Reserva de Contingência":	tem o significado que lhe é atribuído no ~~Item~~item 8.1.4~~.,~~ abaixo;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 33":	Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que entrará em vigor a partir de 02 de outubro de 2023;
"Sociedades Imobiliárias":	as ~~Sociedades~~sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;
"Taxa de Administração":	a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração, Custódia e Controladoria":	a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do item 6.1, subitem "i", deste Regulamento;
"Taxa de ~~Administração~~Escrituraç	~~a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste~~

ão”:	~~Regulamento;~~ a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1~~.~~ deste Regulamento;
~~“Taxa de Escrituração”:~~	
“Taxa de Gestão”:	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1, subitem “ii”, deste Regulamento;
“Taxa Selic”:	a taxa média ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil, que equivale à taxa básica de juros da economia brasileira, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
“Termo de Adesão”:	o “*Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento*” a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo ~~administrador~~Administrador, pelo ~~gestor~~Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante ~~nos~~em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o

Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa~~.~~, observado o disposto no item 4.5.1. abaixo.

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

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

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

5.1.3. O Administrador será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário

fiduciário dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento ou nas determinações da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação do Gestor;

(~~a~~b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação

judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e~~,~~

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(~~b~~c) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos ~~por esta Instrução~~pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;

(~~c~~d) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

(~~d~~e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(~~e~~f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(~~f~~g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(~~g~~h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;~~;~~

(~~h~~i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as

quais serão arcadas pelo Fundo;

(~~i~~j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(~~j~~k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(~~k~~l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável) e da Instrução CVM ~~nº~~ 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(~~l~~m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(~~m~~n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos ~~arts.~~ artigos 29 e 31 da Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(~~n~~o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos

Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e~~,~~

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

(p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, nos termos do item 7.11 deste Regulamento; e

(q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

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

~~5.4.3~~5.4.4. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial dos Empreendimentos Imobiliários e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

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

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

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

(iii) ~~desempenhar a~~identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos ~~à~~a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável~~.~~;

(viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos ~~e~~

~~optar~~ Imobiliários e conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(ix) ~~(a) pelo~~orientar o Administrador no reinvestimento de ~~tais~~ recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou~~, (b)~~ de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) ~~(ix)~~ ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) ~~(x)~~ recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;

(xii) ~~(xi)~~ mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos ~~imóveis~~Imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico ~~https://www.tgcore.com.br/~~: https://www.tgcore.com.br/governanca;

(xiii) ~~(xii)~~ votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou nas reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico ~~https://www.tgcore.com.br/~~: https://www.tgcore.com.br/governanca;

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

VOTO.

(xiv) ~~(xiii)~~ empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

(xv) ~~(xiv)~~ transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvi) ~~(xv)~~ observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xvii) ~~(xvi)~~ cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xviii) ~~(xvii)~~ sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;

(xix) ~~(xviii)~~ não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

(xx) ~~(xix)~~ prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador; ~~e;~~

(xxi) ~~(xx)~~ indicar o ~~avaliador~~Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos ~~ativos imobiliários~~Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima;

(xxii) ~~(xxi)~~ sugerir ~~à Administradora~~ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(xxiii) ~~(xxii)~~ auxiliar ~~a Administradora~~o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;

(xxiv) ~~(xxiii)~~ assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de

eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

(xxv) ~~(xxiv)~~ manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xxvi) ~~(xxv)~~ informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou ~~os~~qualquer um dos Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xxvii) ~~(xxvi)~~ adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;

(xxviii) ~~(xxvii)~~ adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xxix) ~~(xxviii)~~ manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxx) ~~(xxix)~~ manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação ~~pela~~pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e

(xxxi) ~~(xxx)~~ quando entender necessário, orientar ~~a Administradora~~o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

5.6.1. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme indicado no item ~~6.4~~6.3 abaixo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;

(ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;

(iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e para o Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual (a) atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

(v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e

dos Empreendimentos Imobiliários;

(vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e~~,~~

(x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual ~~Assembleia~~assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.2. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item ~~5.6.2~~5.6.1 acima.

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

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

5.7.2. O Fundo poderá contratar, por intermédio do Administrador, mediante prévia deliberação e indicação pelo Gestor e aprovação pelo Administrador em seus processos internos de seleção e

contratação de prestadores de serviços, empresa(s) especializada(s) para a realização de estudos de viabilidade técnica prévios a aquisição de determinados Ativos Imobiliários, bem como para a medição, o gerenciamento e o acompanhamento das obras dos Empreendimentos Imobiliários.

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(g) vender à prestação as Cotas do Fundo~~, admitida a divisão da emissão em séries~~ e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) realizar operações do ~~fundo~~Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) de um lado, o Fundo e (b) de outro lado, o Administrador, o Gestor ~~ou~~, o Consultor ~~especializado, entre o Fundo e~~Imobiliário, os Cotistas ~~que detenham~~detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, ~~entre o Fundo e o Representante~~o(s) representante(s) de Cotistas ~~ou entre o Fundo e o empreendedor~~e/ou a Empreendedora, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM ~~nº~~ 472 e a hipótese de aprovação em ~~assembleia geral~~Assembleia Geral;

(j) constituir ônus reais sobre os ~~imóveis~~Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade ~~em nome do Fundo~~;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

abaixo.

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

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

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

5.9.8. Além do disposto no item 5.9.6. acima, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o ~~Gestor receberá uma remuneração de descontinuidade que corresponderá à soma dos seguintes valores: (i) montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores já recebidos pelo Gestor, durante seu mandato, no que se refere à Taxa de Gestão; e (ii) montante equivalente a 50% (cinquenta por cento) dos valores já recebidos pelo Gestor como cotista subordinado do Fundo a título de dividendos~~Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor **(1)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta desse Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e **(2)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme o caso, nos termos desse Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) ("Remuneração de Descontinuidade do Gestor"), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor~~.~~, na forma do

item 5.9.8.1., abaixo.~~.~~

5.9.8.1. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: **(ii)** caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

5.9.8.2. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

5.9.8.3. No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração ~~desde~~deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de ~~cotas~~Cotas e as adequações daí decorrentes.

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

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 5.9.1 deste Regulamento.

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

5.10.3. Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta)

Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

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

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

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

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ~~(a) do valor contábil do patrimônio líquido do Fundo (“~~ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração~~”)~~, ~~observado o~~assegurado o valor mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) ~~mensais, que~~por mês, sendo certo que tal remuneração será composta ~~da~~pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e ~~da~~pela Taxa de Gestão (~~em conjunto, a~~ “Taxa de Administração”), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração (“Taxa de Administração, Custódia e Controladoria”), ~~calculado~~calculada na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo mensal de R$17.000,00 (dezessete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas,

passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo~~.~~; e

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

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

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

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

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

6.1.1 ~~Escriturador~~ Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração ~~mínima~~apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), ~~apurada conforme abaixo~~proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo,

de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

~~Número de Cotistas/Valor por Cotista~~

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
acima de 50.001	R$ 0,10

6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo ~~("Taxa de Escrituração")~~. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral ~~Extraordinária~~ de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas. ~~("Taxa de Escrituração.~~

~~6.1.3 O Administrador adotará o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima.~~

~~6.1.4~~ 6.1.3. Serão acrescidos à remuneração devida ao Administrador, ao Gestor, ao Custodiante e ao Escriturador os tributos incidentes (ISS, PIS, COFINS, CSLL e IRRF e outros que porventura venham a incidir), a serem ~~incorporado~~incorporados à Taxa de Administração.

6.2. Taxa de Performance. Não será devida ~~Taxa~~taxa de ~~Performance~~performance pelo Fundo.

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

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

CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos.

~~7.1~~7.1.1. As Cotas ~~do Fundo. As cotas~~ do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas. ~~As Cotas do Fundo (i) correspondem a frações ideais de seu patrimônio; (ii) são escriturais e nominativas; e (iii) não são resgatáveis.~~

~~7.1.1~~7.1.2. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado e serão calculadas e divulgadas diariamente.

~~7.1.2. As Cotas serão mantidas em contas de depósito em nome dos Cotistas.~~

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

~~7.1.3~~7.1.4. O Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas até, no máximo, 3 (três) Dias Úteis antes da data de realização da Assembleia Geral, com o objetivo de facilitar o controle de votantes. O prazo de suspensão do serviço de cessão e transferência de Cotas, se houver, será comunicado aos Cotistas no edital de convocação da respectiva Assembleia Geral.

~~7.1.4~~7.1.5. Não haverá taxa de ingresso ou saída do Fundo, podendo haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária no âmbito das ofertas públicas de distribuição.

~~7.1.5~~7.1.6. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item ~~7.1.6~~7.1.7 abaixo.

~~7.1.6~~7.1.7. Observado o disposto na regulamentação aplicável, os Cotistas do Fundo (i) não poderão exercer nenhum direito real sobre os ~~imóveis~~Imóveis e demais ~~ativos~~Ativos integrantes do patrimônio do Fundo; e~~,~~ (ii) não responderão pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo e/ou do Administrador, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever e na ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

~~7.1.7~~7.1.8. De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM ~~nº~~ 472, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

~~7.1.8~~7.1.9. As ofertas públicas voluntárias que visem à aquisição de parte ou da totalidade das ~~cotas~~Cotas do Fundo devem obedecer às regras e procedimentos operacionais estabelecidos pela entidade administradora do mercado organizado em que as ~~cotas~~Cotas do ~~fundo~~Fundo estejam admitidas à negociação.

7.1.10. A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 7.1.10.1 abaixo.

7.1.10.1. No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.1.10.2. A partir do 12° (décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.2. Cotas Seniores. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas ~~na~~de forma ~~e periodicidade previstas no item 7.6. abaixo~~prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. acima), nos termos deste Regulamento;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e

V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.3. Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de

amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. ~~serão~~poderão ser amortizadas, ~~conforme o caso, na forma e periodicidade prevista no item 8.2. abaixo, e excepcionalmente na forma do item 7.20.1., observada a preferência~~nos termos deste Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. acima);

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto~~; e~~, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (i) seja o único Cotista do Fundo; ou (ii) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.4. Benchmark Cotas Seniores: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente ~~à~~a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ~~("B3"),~~ no Informativo Diário, disponível em sua página na ~~Internet (www.b3~~Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a ~~2% (dois por cento) ao ano~~um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no ~~subitem~~item 7.4.2~~.~~ abaixo ("Benchmark Cotas Seniores")~~.~~ :

Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

7.4.1. O Benchmark Cotas Seniores objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos ~~ativos~~Ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer

garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.4.2. O Benchmark Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DI_{t-1} é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez); e

$Spread_{Sn}$ é o spread da meta de remuneração das Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois);.

~~7.7. Observadas as disposições constantes deste Regulamento, as Cotas do Fundo poderão ser admitidas à negociação no mercado secundário por meio da bolsa de valores ou mercado de balcão organizado. Caso as Cotas estejam registradas nos referidos mercados, elas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora de ambiente de sistema de registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As Cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela B3.~~

7.5. Benchmark Cotas Subordinadas: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada em cada semestre, equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano ("Benchmark Cotas Subordinadas").

~~7.8. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de adicional das Cotas, nos termos dos artigos 14, § 2º e 24 da Instrução CVM nº 400, caso a respectiva Oferta esteja sendo conduzida nos termos da referida norma, bem como a possibilidade de distribuição parcial, com o cancelamento do saldo não colocado, conforme estabelecidos no âmbito de cada Oferta.~~

7.6. Rentabilidade Adicional Cotas Seniores: Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido no respectivo semestre, 20% (vinte por cento) do excedente dos rendimentos ainda existentes no respectivo semestre serão distribuídos para as Cotas Seniores a título de prêmio, e o restante dos rendimentos auferidos será destinado conforme procedimento descrito no item 8.2 (iv) abaixo.

7.7. Distribuição e Negociação. As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.7.1. Após 05 (cinco) anos contados da data da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.13. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

~~7.9~~7.8. Limites. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada ~~Oferta~~oferta a ser realizada pelo Fundo.

~~7.9.1~~7.8.1. Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor

~~7.9.2~~7.8.2. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item ~~7.9.1.~~7.8.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

~~7.10. As Cotas Seniores serão objeto de Ofertas e as Cotas Subordinadas, excetuadas aquelas decorrentes da primeira emissão, indicada no item 7.17., serão objeto de Oferta Privada, observado que no âmbito da respectiva Oferta, o Administrador e o Gestor, em conjunto com as respectivas instituições contratadas para a realização da distribuição das Cotas de emissão do Fundo, poderão estabelecer o público-alvo para a respectiva emissão e Oferta.~~

~~7.11. A subscrição das Cotas deverá ser realizada até a data de encerramento da respectiva Oferta. As Cotas que não forem subscritas serão canceladas pelo Administrador.~~

~~7.12~~7.9. Subscrição. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, ~~para a respectiva Oferta,~~se aplicável, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM ~~nº~~ 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. ~~No caso de Ofertas Restritas~~Quando da subscrição das Cotas, o investidor ~~deverá assinar~~ também ~~a declaração~~deverá atestar sua condição de investidor ~~profissional, que poderá constar do respectivo Termo de Ciência e Adesão ao Regulamento, nos termos da regulamentação em vigor.~~ qualificado. ~~7.13.~~ Não poderá ser iniciada nova ~~Oferta~~oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da ~~Oferta~~oferta anterior.

~~7.14~~7.10. Integralização. As Cotas serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nos termos do Documento de Subscrição ou em prazo determinado no Compromisso de Investimento, conforme aplicável.

~~7.15~~7.10.1. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do

Documento de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Documento de Subscrição.

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

A integralização das 7.17. Primeira Emissão de Cotas. A primeira emissão de Cotas do Fundo será composta por: (a) até 300.000 (trezentas mil) Cotas Seniores, com valor de emissão de R$ 10,00 (dez reais), totalizando R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), observado o montante mínimo de 3.000 (três mil) Cotas Seniores; e (b) até 2.700.000 (dois milhões e setecentos mil) Cotas Subordinadas, com valor de emissão de R$ 10 (dez reais), totalizando R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais), observado o montante mínimo de 27.000 (vinte e sete mil) Cotas Subordinadas.

7.17.1. Desde que com o propósito de restabelecer a Razão de Subordinação em caso de captação de novas Cotas Seniores, o Administrador poderá deliberar por realizar novas emissões Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, na forma do item 7.18, abaixo.novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

7.187.11. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões dasde Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, dasde Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

7.18.17.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da InstruçãoResolução CVM nº 400/03160.

~~7.18.2~~7.11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item ~~7.18~~7.11 acima, o valor será definido conforme orientação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, ~~bem como~~ou o valor de mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

~~7.18.3~~7.11.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência~~, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na aquisição das referidas Cotas~~. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XII abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

~~7.18.4~~7.11.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

~~7.19~~7.12. Cálculo dos valores das Cotas. O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

~~7.19.1.~~ 7.12.1. Cálculo do valor das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota Sênior no Dia Útil imediatamente anterior, subtraído, se houver, do valor de dividendos anunciado no dia anterior, acrescido dos rendimentos no período com base no Benchmark Cotas Seniores, conforme as fórmulas abaixo:

(i)
$$VCS_t = \frac{PLCont_n}{QuantCotasSênior_n}$$

(ii)
$$VCS_t = (VCS_{t-1} - DIV) \times \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right]$$

Onde:

VCS_t é o valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t";

VCS_{t-1} é o valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "t";

DIV é o valor unitário de dividendos prioritários que será pago à Cota Sênior a título de distribuição de resultados, considerando a data de divulgação do pagamento;

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$QuantCotasSênior_n$ é o número de Cotas Seniores em circulação.

~~7.19.2.~~ 7.12.2. Cálculo do valor das Cotas Subordinadas. O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, (i) deduzido (a) do valor das Cotas Seniores em circulação; e (b) dos Encargos do Fundo, conforme definidos no Capítulo X deste Regulamento, (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo, conforme as fórmulas abaixo:

$$VCSub_t = \frac{PLCont_n - (PLContSênior_n) - Encargos)}{QuantCotasSub_n}$$

Onde:

$VCSub_t$ é o valor unitário da Cota Subordinada calculado na data "t";

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$PLContSênior_n$ é dado pela multiplicação de VCS_t por $QuantCotasSênior_n$ e corresponde ao patrimônio líquido contábil da classe sênior no Dia Útil em que o cálculo do valor da Cota Subordinada ocorrer;

Encargos é definido no Capítulo X do presente Regulamento;

$QuantCotasSub_n$ é o número de Cotas Subordinadas em circulação.

~~7.20~~7.13. Amortização das Cotas. Em caso de amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota, calculado na forma do item ~~7.19~~7.12., acima, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

~~7.20.1~~7.13.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto no ~~item 5.9.8.3. e no~~ inciso "(~~iii~~iv)" do item 8.2. deste Regulamento.

7.13.2. As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1

e 7.1.10.2 acima forem descumpridos.

CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término ~~do~~de cada exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM ~~nº~~ 516.

8.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e,

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM ~~nº~~ 516~~, de 29 de dezembro de 2.011~~ e do Regulamento.

8.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1.1~~.,~~ acima) serão distribuídos (i) em relação às Cotas Seniores (até o atingimento do Benchmark Cotas Seniores), mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil ~~do mês~~ imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento Cota Sênior"); e (ii) em relação às Cotas Subordinadas e à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, semestralmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento Cota Subordinada" e, em conjunto com a Data de Pagamento Cota Sênior, "Data de Pagamento"), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

8.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no

fechamento do ~~último dia~~Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de ~~cada mês~~Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

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

8.1.5. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste ~~Parágrafo~~item não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item 8.1.2., acima~~, bem como na amortização de Cotas ou, na hipótese de liquidação do Fundo, no resgate de Cotas~~:

(i) ~~primeiro,~~ o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1.1., acima;

(ii) ~~segundo,~~ o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores na Data de Pagamento Cota Sênior, até o montante do Benchmark Cotas Seniores acumulado até a Data de Cálculo em ~~Referência~~referência;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas na Data de Pagamento Cota Subordinada até que a remuneração das Cotas Subordinadas atinja o Benchmark Cotas Subordinadas; e

(iv) ~~(iii) terceiro, caso atingida a Razão Limite~~uma vez atingido o Benchmark Cotas Subordinadas, o saldo (se houver)~~, poderá ser utilizado~~ será destinado na seguinte proporção: (i) 20% (vinte por cento) será destinado ao pagamento da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e (ii) 80% (oitenta por cento), mediante orientação do Gestor, ~~para o~~poderá ser destinado ao: (a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão ~~de Subordinação~~Limite, de acordo com o valor das Cotas Subordinadas nos termos do item ~~7.19;~~7.19.2.

8.2.1. Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. acima, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1.1., acima;

(ii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; e

(iii) ~~(iv) por fim,~~ o saldo (se houver)~~ será destinado para o pagamento da remuneração~~, para amortização das Cotas Subordinadas.

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

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

(a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;

(b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

(c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento, observado o disposto no item 7.7 acima;

(g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu substituto;

(h) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

(j) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;

(k) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e

(m) deliberar ~~sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto~~pela não distribuição da totalidade dos rendimentos das Cotas Subordinadas Fundo.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de

deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as ~~cotas~~Cotas do ~~fundo~~Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM ~~nº~~ 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja

matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado

da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "g", "i", "j", "l" do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. A deliberação da Assembleia Geral de Cotista em relação à matéria indicada no subitem (n) do item 9.1. será tomada pela maioria simples dos votos dos cotistas titulares das Cotas Subordinadas presentes à Assembleia Geral.

~~9.4.3~~9.4.4. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

~~9.4.4~~9.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) ~~(a)~~ o Administrador e o Gestor;

(b) ~~(b)~~ os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) ~~(c)~~ empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) ~~(d)~~ os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) ~~(e)~~ o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

(f) ~~(f)~~ o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

~~9.4.5~~9.4.6. A vedação prevista no item ~~9.4.4~~9.4.5 acima não se aplica quando:

(a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item ~~9.4.4~~9.4.5 acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,

(c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do ~~art.~~artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do ~~art.~~artigo 12 da Instrução CVM ~~nº~~ 472.

~~9.4.6~~9.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

~~9.4.7~~9.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

~~9.4.8~~9.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do ~~art.~~artigo 26-A da Instrução CVM ~~nº~~ 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora do Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,

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

9.5.2. Compete ao representante de ~~cotistas~~Cotistas já eleito informar ao ~~administrador~~Administrador e aos ~~cotistas~~Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM ~~nº~~ 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, sendo certo que o Administrador poderá exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1. acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de (i) no mínimo ~~15~~, 30 (~~quinze~~trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração ~~e Taxa de Performance~~;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

(i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do ~~Art.~~artigo 31 da Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ~~Imóveis e demais~~ Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;

(n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM ~~nº~~ 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado ~~pela~~pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das ~~suas~~referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ~~ativos imobiliários~~Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os ~~ativos~~Ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM ~~nº~~ 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais ~~ativos~~Ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ~~ativos~~Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em ~~30~~31 de ~~junho~~dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM ~~nº~~ 472;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) relatório do Auditor Independente; e,

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) ~~(a)~~ o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) ~~(b)~~ até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(c) ~~(i) (c)~~ fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo

ponderável: (c.1) na cotação das ~~cotas~~Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (c.2) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as ~~cotas~~Cotas; e, (c.3)na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular ~~cotas~~Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. Assim, considera-se ato ou fato relevante, exemplificativamente, além daqueles previstos no §2º do ~~Art.~~artigo 41 da Instrução CVM ~~nº~~ 472:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de novas Cotas, no limite do Capital Autorizado.

(d) ~~(d)~~ até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do ~~art.~~artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(e) ~~(e)~~ em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e

(f) ~~(f)~~ no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou

publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

13.1.1. São considerados exemplos de ~~situação~~situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor ~~e/ou~~, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ~~ou~~, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no ~~art.~~artigo 31 da Instrução CVM ~~nº~~ 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do ~~art.~~artigo 46 da Instrução CVM ~~nº~~ 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b" acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XV – LIQUIDAÇÃO

15.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação: (a) na hipótese prevista no item 7.7.1. acima; e/ou (b) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. No caso da liquidação do Fundo em decorrência do evento descrito no item 7.7.1. acima, conforme previsto no item 15.1. (a) acima, fica estabelecido que: (a) o Fundo não realizará nenhum novo investimento em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros Imobiliários; (b) o Fundo poderá investir nos Ativos de Renda Fixa; (c) o Gestor avaliará a melhor forma de realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros Imobiliários, ao seu exclusivo critério; e (d) os recursos oriundos da realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros serão utilizados conforme Cascata de Pagamentos prevista no item 8.2.1. desse Regulamento.

~~15.1.1. Mediante~~15.1.2. Na hipótese prevista no item 15.1. (b) acima a liquidação ocorrerá mediante a indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item ~~15.1.3 abaixo~~15.1.4 abaixo, e sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

~~15.1.2~~15.1.3. Em qualquer caso, a liquidação de ~~ativos~~Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3. Em caso de vencimento ou resgate, tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3.

~~15.1.3~~15.1.4. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

~~15.1.4~~15.1.5. Na hipótese de liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

(ii) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e resgate sobre as Cotas Subordinadas;

(iii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;

(iv) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a

possibilidade de entrega de ativos prevista no item 15.1.3. acima, na medida em que o Fundo não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 16.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o ~~cotista~~Cotista, pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) ~~cotistas~~Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao ~~quotista~~Cotista pessoa física titular de ~~quotas~~Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das ~~quotas~~Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas ~~quotas~~Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item ~~7.1.8~~7.1.9 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme ~~alterada~~em vigor. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM ~~nº~~ 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM ~~nº~~ 472, pela Instrução CVM ~~nº~~ 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de

investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, ~~04~~06 de abril de ~~2022~~2023.

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

Administrador

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

~~CONDIÇÕES DA PRIMEIRA~~SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO ~~FUNDO~~

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

~~Suplemento se refere à 1ª (primeira) Emissão de Cotas do Fundo, que é regulado por seu regulamento ("Regulamento"), do qual este Suplemento é parte integrante.~~

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Seniores", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Seniores é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Seniores"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços ~~restritos~~ de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da ~~Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476" e "Oferta Restrita", respectivamente)~~Resolução CVM nº 160.
Série:	As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.
Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:	~~Até R$ 30.000.000 (trinta~~O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais),

~~sendo (a) até R$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) relativamente às cotas seniores do Fundo ("Cotas Seniores"); e (b) até R$ 27.000.000,00 (vinte e sete milhões de reais) relativamente às Cotas Subordinadas ("Cotas Subordinadas", em conjunto com as Cotas Seniores denominadas "Cotas")~~em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).

Quantidade de Novas Cotas Seniores: ~~Até 3.000.000 (três~~Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de ~~Cotas, sendo (a) até 300.000 (trezentas mil)~~Novas Cotas Seniores~~; e (b) até 2.700.000 (dois milhões e setecentas mil) Cotas Subordinadas~~, podendo a quantidade de Novas Cotas ~~ser~~Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor Unitário das Novas Cotas Seniores: O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será ~~de~~equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário") ~~e será fixo até a Data de Liquidação~~.

~~**Data de Emissão**~~**Novas Cotas Seniores Adicionais:** Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais ("Novas Cotas Seniores Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova

	Conceição, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. ~~Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Cotas será a respectiva Data de Liquidação.~~ As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas Seniores", nos termos do Regulamento.
~~**Data de Vencimento:**~~	~~As Cotas terão o mesmo prazo de duração do Fundo.~~
~~**Série e Classe:**~~	~~As Cotas são de classe Senior e Subordinada.~~
Coordenador Líder:	~~**TRINUS CAPITAL DISTRIBUIDORA DE TITULOS**~~**XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES ~~MOBILIARIOS~~MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários~~ com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, quadra C14, lote 10-13, Ed. Trend Office, 12º andar, Jardim Goiás~~, inscrita no CNPJ/MF sob o nº ~~02.276.653/0001-23~~02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder"). A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** atua

	como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:	Será admitida, nos termos dos artigos ~~30 e 31 da Instrução~~73 e 74 da Resolução CVM nº ~~400~~160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais ~~cotas~~Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja ~~atingido o montante mínimo de 30.000,00 (trinta mil reais)~~atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores ~~e 270.000,00 (duzentos e setenta mil reais) de Cotas Subordinadas~~ ("Captação Mínima" ~~e "Distribuição Parcial", respectivamente). Atingido tal montante, as demais~~). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas~~ pelo Administrador.~~. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:	A Oferta ~~Restrita~~ é destinada a investidores ~~profissionais~~qualificados, conforme definidos ~~nos artigos 11 e~~

~~13~~no artigo 12 da Resolução da CVM ~~n.º~~nº 30, de 11 de maio de 2021, ~~observado que, nos termos do artigo 3º da Instrução CVM 476, será permitida a procura de, no máximo, 75 (setenta e cinco) Investidores Profissionais e as Cotas deverão ser subscritas ou adquiridas por, no máximo, 50 (cinquenta) Investidores Profissionais.~~conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores").

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

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

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

Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:

As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a

	Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Prazo de Colocação"). ~~Nos termos do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, o encerramento da Oferta será comunicado à CVM, no prazo de até 5 (cinco) dias, contados de seu encerramento, o qual deverá ocorrer em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, nos termos do parágrafo segundo do artigo 8º da Instrução CVM nº 476, prorrogáveis sucessivamente por mais 180 (cento e oitenta) dias, limitado a 24 (vinte e quatro) meses contados da comunicação de início.~~
Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas), nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.
Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:	As Novas Cotas Seniores poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

A colocação de Novas Cotas Seniores para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As ~~cotas subscritas durante o período de distribuição~~Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na ~~forma do Regulamento e da legislação e regulamentação aplicáveis~~data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n° 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

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

Custos da Oferta: Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.

Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").
Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou

	por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Pessoas Vinculadas"), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.
Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.
Registro das Novas Cotas Seniores:	A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea "b", do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Demais Termos e Condições das Novas	Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas

Cotas Seniores:	Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

~~Termos e condições definidos no Regulamento terão o mesmo significado ali atribuído quando utilizados neste Suplemento.~~

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Seniores, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

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

Administrador

ANEXO II AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Subordinadas", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Subordinadas é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Subordinadas"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	Oferta privada de distribuição primária.
Série	As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.
Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.
Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.
Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas	O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário das Novas

	Cotas Subordinadas”).
Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:	A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo. As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos (“MDA”), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 (“Balcão B3”), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.
Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	180 (cento e oitenta) dias.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Subordinadas, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

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

Administrador

Summary report: Litera Compare for Word 11.2.0.54 Document comparison done on 06/04/2023 19:19:05	
Style name: Default Style	
Intelligent Table Comparison: Active	
Original filename: Regulamento - FII NOVO SUBORD - (04.04.2022) v.assinatura.docx	
Modified filename: Regulamento - FII TGRI - TCMB 06042023 Versão Final (Limpa).docx	
Changes:	
Add	590
~~Delete~~	489
~~Move From~~	0
Move To	0
Table Insert	27
~~Table Delete~~	14
Table moves to	0
~~Table moves from~~	0
Embedded Graphics (Visio, ChemDraw, Images etc.)	0
Embedded Excel	0
Format changes	0
Total Changes:	1120

ANEXO III

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 06 DE ABRIL DE 2023

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o previsto no item 7.7.1 abaixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.625.657/0001-10, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472 (conforme abaixo definido), ou por nova regulamentação que venha a substituí-la, conforme aplicável, pela Lei nº 8.668/93 (conforme abaixo definido), pelo Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.2. Público-alvo. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme abaixo definido), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado de forma antecipada nas hipóteses previstas no item 15.1 abaixo.

1.4. Classes de Cotas. O Fundo terá 02 (duas) classes de Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e a outra classe de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Administrador": a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro,

	estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
"ANBIMA":	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
"Ativos Financeiros Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários

	e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (vii) letras imobiliárias garantidas;
"Ativos Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) quotas ou ações de Sociedades Imobiliárias; e/ou (iii) Direitos Reais sobre bens imóveis;
"Auditor Independente":	a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
"Avaliador":	empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;
"B3":	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Base de Cálculo da Taxa de Administração":	a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);
"Benchmark Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.4 abaixo;
"Benchmark Cotas Subordinadas":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.5 abaixo;
"Capital Autorizado":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.18 abaixo;

"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
"Compromisso de Investimento":	o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*", a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor;
"Cotas":	quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
"Cotas Seniores":	significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotas Subordinadas":	significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotistas":	os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante":	instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora, para a prestação de tais serviços;
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento;
"Data de Pagamento":	a data do pagamento esperado pelos titulares de Cotas, a ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme definido no item 8.1.2 abaixo. Caso

não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento;

"Data de Pagamento Cota Sênior":	até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas Seniores que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento;
"Data de Pagamento Cota Subordinada":	até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas Subordinados que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento;
"Dias Úteis":	qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Direitos Reais":	quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
"Disponibilidades":	todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
"Documento de Subscrição":	se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Empreendedora":	a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
"Empreendimentos Imobiliários":	os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
"Encargos do Fundo":	todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;
"Escriturador":	instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;
"Exigibilidades":	as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;

"FII":	os fundos de investimento imobiliário;
"Fundo":	o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.148, de 11 de julho de 2013;
"Imóveis":	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Instrução CVM 555":	a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
"Instrução CVM 472":	a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
"Instrução CVM 516":	a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
"IPCA/IBGE":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Justa Causa": a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, mediante decisão condenatória sem obtenção de efeito suspensivo;

"Lei nº 8.668/93": a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;

"Lei nº 9.779/99": a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;

"Pagamento": o valor do pagamento esperado da Cota Sênior e/ou da Cota Subordinada, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, devido aos Cotistas, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo o pagamento de amortização e da remuneração devida no respectivo período;

"Patrimônio Líquido": o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;

"Política de Investimento": a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;

"Prazo para Migração": Tem seu significado definido no item 7.7.1. deste Regulamento;

"Prospecto": se aplicável, o prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de oferta pública de distribuição, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;

"Razão de Subordinação":	é a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, nos termos dos itens 7.1.10 e 7.1.10.1. abaixo;
"Razão de Subordinação Mínima":	é a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento);
"Razão Limite":	é o momento em que se observar que a Razão de Subordinação está acima de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 8.2 deste Regulamento;
"Regulamento":	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração de Descontinuidade do Gestor":	o significado que lhe é atribuído no item 5.9.8., abaixo;
"Rentabilidade Adicional Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.6 abaixo;
"Reserva de Contingência":	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.4 abaixo;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 33":	Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que entrará em vigor a partir de 02 de outubro de 2023;
"Sociedades Imobiliárias":	as sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;
"Taxa de Administração":	a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de	a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos

Administração, Custódia e Controladoria":	termos do item 6.1, subitem "i", deste Regulamento;
"Taxa de Escrituração":	a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1, subitem "ii", deste Regulamento;
"Taxa Selic":	a taxa média ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil, que equivale à taxa básica de juros da economia brasileira, divulgada pelo Banco Central do Brasil;
"Termo de Adesão":	o "*Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento*" a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO

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

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

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

registro ou de liquidação financeira autorizado pelo BACEN ou pela CVM.

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

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

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

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no item 4.5.1. abaixo.

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

4.5.1. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação do Gestor;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(c) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;

(d) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

(e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

(j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável) e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

(p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, nos termos do item 7.11 deste Regulamento; e

(q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

5.4.3. É vedado ao Administrador, ao Gestor e ao Consultor Imobiliário, caso contratado, o exercício

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

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

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

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iii) identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento

dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável;

(viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(ix) orientar o Administrador no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;

(xii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos Imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

(xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou nas reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

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

(xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por

quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;

(xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

(xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;

(xxi) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima;

(xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(xxiii) auxiliar o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;

(xxiv) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

(xxv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xxvi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou qualquer um dos Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador

sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xxvii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;

(xxviii) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xxix) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxx) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e

(xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

5.6.1. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme indicado no item 6.3 abaixo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;

(ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;

(iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e para o Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual (a) atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

(v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.2. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 5.6.1 acima.

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

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

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

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(g) vender à prestação as Cotas do Fundo e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) de um lado, o Fundo e (b) de outro lado, o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o(s) representante(s) de Cotistas e/ou a Empreendedora, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

(j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

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

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

5.8.1. A vedação prevista na alínea "j" do item 5.8 acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de

imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9.5. Caso (i) a Assembleia Geral de Cotistas não tenha quórum suficiente e/ou não chegue a uma

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

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

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

5.9.8. Além do disposto no item 5.9.6. acima, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor **(1)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta desse Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e **(2)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme o caso, nos termos desse Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) ("Remuneração de Descontinuidade do Gestor"), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor, na forma do item 5.9.8.1., abaixo.

5.9.8.1. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: **(ii)** caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

5.9.8.2. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

5.9.8.3. No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de Cotas e as adequações daí decorrentes.

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

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 5.9.1 deste Regulamento.

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

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

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

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

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

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão,

custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por mês, sendo certo que tal remuneração será composta pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e pela Taxa de Gestão ("Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Administração, Custódia e Controladoria"), calculada na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo mensal de R$17.000,00 (dezessete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo; e

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

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

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

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

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

6.1.1 Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
acima de 50.001	R$ 0,10

6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

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

6.2. Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

6.3. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se

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

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

CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos.

7.1.1. As Cotas do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas.

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

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

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

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

7.1.6. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.7 abaixo.

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

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

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

7.1.10. A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 7.1.10.1 abaixo.

7.1.10.1. No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.1.10.2. A partir do 12°(décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.2. Cotas Seniores. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. acima), nos termos deste Regulamento;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e

V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.3. Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. poderão ser amortizadas, nos termos deste Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. acima);

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (i) seja o único Cotista do Fundo; ou (ii) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.4. Benchmark Cotas Seniores: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no item 7.4.2 abaixo ("Benchmark Cotas Seniores"):

Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

7.4.1. O Benchmark Cotas Seniores objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos Ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.4.2. O Benchmark Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DI_{t-1} é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez); e

$Spread_{Sn}$ é o spread da meta de remuneração das Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois).

7.5. Benchmark Cotas Subordinadas: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada em cada semestre, equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano ("Benchmark Cotas Subordinadas").

7.6. Rentabilidade Adicional Cotas Seniores: Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido no respectivo semestre, 20% (vinte por cento) do excedente dos rendimentos ainda existentes no respectivo semestre serão distribuídos para as Cotas Seniores a título de prêmio, e o restante dos rendimentos auferidos será destinado conforme procedimento descrito no item 8.2 (iv) abaixo.

7.7. Distribuição e Negociação. As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.7.1. Após 05 (cinco) anos contados da data da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.13. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

7.8. Limites. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta a ser realizada pelo Fundo.

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

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas

emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor

7.8.2. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 7.8.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.9. Subscrição. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, se aplicável, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Quando da subscrição das Cotas, o investidor também deverá atestar sua condição de investidor qualificado. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

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

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

7.10.1. A cada nova emissão, conforme o caso, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Documento de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização das novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

7.11. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, de Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de

Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

7.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

7.11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.11 acima, o valor será definido conforme orientação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

7.11.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XII abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.11.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.12. Cálculo dos valores das Cotas. O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste

Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

7.12.1. Cálculo do valor das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota Sênior no Dia Útil imediatamente anterior, subtraído, se houver, do valor de dividendos anunciado no dia anterior, acrescido dos rendimentos no período com base no Benchmark Cotas Seniores, conforme as fórmulas abaixo:

(i) $$VCS_t = \frac{PLCont_n}{QuantCotasSênior_n}$$

(ii) $$VCS_t = (VCS_{t-1} - DIV) \times \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right]$$

Onde:

VCS_t é o valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t";

VCS_{t-1} é o valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "t";

DIV é o valor unitário de dividendos prioritários que será pago à Cota Sênior a título de distribuição de resultados, considerando a data de divulgação do pagamento;

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$QuantCotasSênior_n$ é o número de Cotas Seniores em circulação.

7.12.2. Cálculo do valor das Cotas Subordinadas. O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, (i) deduzido (a) do valor das Cotas Seniores em circulação; e (b) dos Encargos do Fundo, conforme definidos no Capítulo X deste Regulamento, (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo, conforme as fórmulas abaixo:

$$VCSub_t = \frac{PLCont_n - (PLContSênior_n) - Encargos)}{QuantCotasSub_n}$$

Onde:

$VCSub_t$ é o valor unitário da Cota Subordinada calculado na data "t";

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$PLContSênior_n$ é dado pela multiplicação de VCS_t por $QuantCotasSênior_n$ e corresponde ao patrimônio líquido contábil da classe sênior no Dia Útil em que o cálculo do valor da Cota Subordinada ocorrer;

Encargos é definido no Capítulo X do presente Regulamento;

$QuantCotasSub_n$ é o número de Cotas Subordinadas em circulação.

7.13. Amortização das Cotas. Em caso de amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota, calculado na forma do item 7.12., acima, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

7.13.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto no inciso "(iv)" do item 8.2. deste Regulamento.

7.13.2. As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento da 2ª (segunda) emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1 e 7.1.10.2 acima forem descumpridos.

CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos

resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.

8.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
(ii) quaisquer reservas constituídas; e,
(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516 e do Regulamento.

8.1.2. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1.1 acima) serão distribuídos (i) em relação às Cotas Seniores (até o atingimento do Benchmark Cotas Seniores), mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento Cota Sênior"); e (ii) em relação às Cotas Subordinadas e à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, semestralmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento Cota Subordinada" e, em conjunto com a Data de Pagamento Cota Sênior, "Data de Pagamento"), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

8.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

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

8.1.5. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste item não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item 8.1.2., acima:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1.1., acima;

(ii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento da remuneração das Cotas Seniores na Data de Pagamento Cota Sênior, até o montante do Benchmark Cotas Seniores acumulado até a Data de Cálculo em referência;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas na Data de Pagamento Cota Subordinada até que a remuneração das Cotas Subordinadas atinja o Benchmark Cotas Subordinadas; e

(iv) uma vez atingido o Benchmark Cotas Subordinadas, o saldo (se houver) será destinado na seguinte proporção: (i) 20% (vinte por cento) será destinado ao pagamento da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e (ii) 80% (oitenta por cento), mediante orientação do Gestor, poderá ser destinado ao: (a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão Limite, de acordo com o valor das Cotas Subordinadas nos termos do item 7.19.2.

8.2.1. Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. acima, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1.1., acima;

(ii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; e

(iii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Subordinadas.

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

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

(a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;

(b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

(c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento, observado o disposto no item 7.7 acima;

(g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu substituto;

(h) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

(j) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;

(k) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo, observado o disposto no item 7.7.1

acima;

(l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e

(m) deliberar pela não distribuição da totalidade dos rendimentos das Cotas Subordinadas Fundo.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deva deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em

jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "g", "i", "j", "l" do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. A deliberação da Assembleia Geral de Cotista em relação à matéria indicada no subitem (n) do item 9.1. será tomada pela maioria simples dos votos dos cotistas titulares das Cotas Subordinadas presentes à Assembleia Geral.

9.4.4. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) o Administrador e o Gestor;

(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.6. A vedação prevista no item 9.4.5 acima não se aplica quando:

(a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.5 acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,

(c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que

deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora do Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,

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

9.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, sendo certo que o Administrador poderá exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1. acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de (i) no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

(i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

(j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;

(n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os Ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais Ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) relatório do Auditor Independente; e,

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(c) fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou

do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (c.1) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (c.2) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e, (c.3)na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. Assim, considera-se ato ou fato relevante, exemplificativamente, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de novas Cotas, no limite do Capital Autorizado.

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

13.1.1. São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas “a” e “b” acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XV – LIQUIDAÇÃO

15.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação: (a) na hipótese prevista no item 7.7.1. acima; e/ou (b) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. No caso da liquidação do Fundo em decorrência do evento descrito no item 7.7.1. acima, conforme previsto no item 15.1. (a) acima, fica estabelecido que: (a) o Fundo não realizará nenhum novo investimento em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros Imobiliários; (b) o Fundo poderá investir nos Ativos de Renda Fixa; (c) o Gestor avaliará a melhor forma de realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros Imobiliários, ao seu exclusivo critério; e (d) os recursos oriundos da realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros serão utilizados conforme Cascata de Pagamentos prevista no item 8.2.1. desse Regulamento.

15.1.2. Na hipótese prevista no item 15.1. (b) acima a liquidação ocorrerá mediante a indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior

resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.4 abaixo, e sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.3. Em qualquer caso, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3. Em caso de vencimento ou resgate, tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3.

15.1.4. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

15.1.5. Na hipótese de liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

(ii) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e resgate sobre as Cotas Subordinadas;

(iii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento integral de todas as Cotas Seniores;

(iv) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos prevista no item 15.1.3. acima, na medida em que o Fundo não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 16.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista, pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.1.9 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento

Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 06 de abril de 2023.

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

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Seniores", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Seniores é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Seniores"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160.
Série:	As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.
Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).
Quantidade de Novas Cotas Seniores:	Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo a quantidade de Novas Cotas Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas

Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor Unitário das Novas Cotas Seniores: O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário").

Novas Cotas Seniores Adicionais: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais ("Novas Cotas Seniores Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas Seniores", nos termos do Regulamento.

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

	do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder"). A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores ("Captação Mínima"). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas

	jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas Seniores em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Seniores ao perfil de seus respectivos clientes.
Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:	As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Prazo de Colocação").
Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas),

nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:

As Novas Cotas Seniores poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

A colocação de Novas Cotas Seniores para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n° 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

	Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Custos da Oferta:	Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.
Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").
Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação

	de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Pessoas Vinculadas"), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.
Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.
Registro das Novas Cotas Seniores:	A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea "b", do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Demais Termos e Condições das Novas Cotas Seniores:	Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Seniores, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

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

ANEXO II AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Subordinadas", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Subordinadas é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Subordinadas"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	Oferta privada de distribuição primária.
Série	As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.
Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.
Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.
Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas	O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas").
Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.

Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:	A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo. As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.
Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	180 (cento e oitenta) dias.

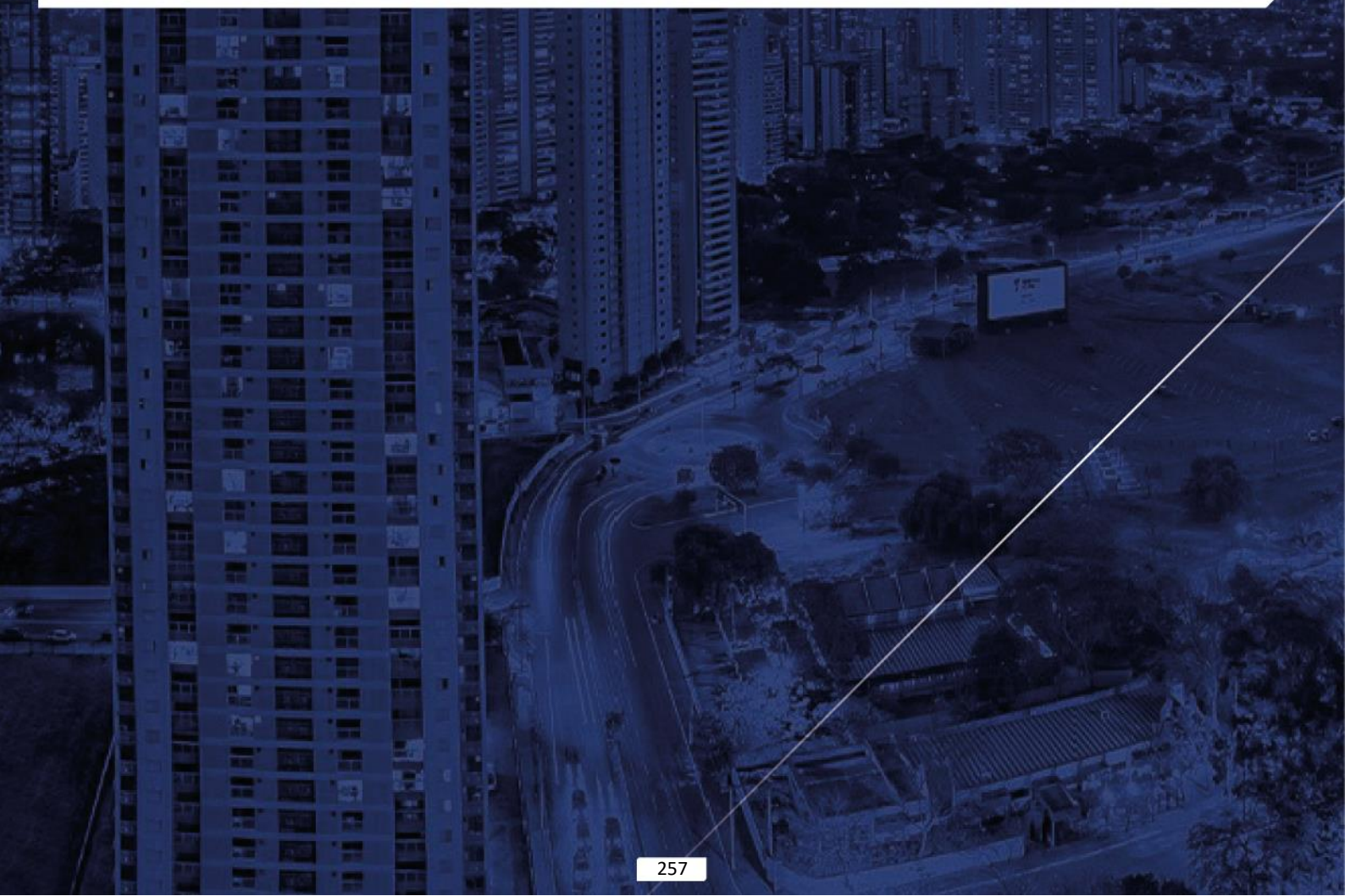
Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Subordinadas, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

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

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO II
REGULAMENTO VIGENTE DO FUNDO



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CNPJ/MF nº 44.625.657/0001-10

ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS
DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA,
REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2023

1. **DATA, HORA E LOCAL**: Aos 18 de maio de 2023, às 14 horas, realizada remotamente a partir da sede da **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22.440-032, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009 ("Administrador" ou "XP Investimentos"), na qualidade de administrador do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo").

2. **MESA**: Presidente: Sra. Renata Rugna Vaqueiro; e Secretário: Sr. Jonatas Cavalcante.

3. **PRESENÇA**: Presentes cotistas detentores de 100% das cotas emitidas do Fundo ("Cotistas"), conforme a Lista de Presença de Cotistas constante no Anexo I a esta Ata.

4. **CONVOCAÇÃO**: Dispensada em virtude da presença da totalidade dos Cotistas, nos termos do item 9.2.2. do regulamento do Fundo ("Regulamento") e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472").

5. **ORDEM DO DIA**: Deliberar sobre **(i)** a aprovação da inclusão do conceito de marca d'agua para o cálculo do Benchmark Cotas Subordinadas e da Rentabilidade Adicional Cotas Sêniores, conforme definidos no Regulamento, e, consequentemente, do aperfeiçoamento das redações constantes nas Cláusulas 2.1., 7.2., 7.3., 7.5., 7.6., 7.12.2., 7.13., 8.1.2., 8.2., 9.1.4., 15.1.6, inclusão das Cláusulas 7.5.1, 7.5.2, 7.6.1. a 7.6.3., e exclusão do *caput* da Cláusula 8.1., sendo que a Cláusula 8.1.1. passará a ser a Cláusula 8.1., com a consequente renumeração das cláusulas subsequentes, conforme versão marcada do Regulamento constante no Anexo II; **(ii)** a retificação do preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas constantes no Anexo II do Regulamento para especificar que caso as Cotas Subordinadas sejam integralizadas em mais de uma data de integralização, o valor a integralizar nas demais datas de integralização após a primeira data de integralização considerará a variação patrimonial do valor da Cota Subordinada; e **(iii)** a autorização para o Administrador adotar as medidas necessárias de modo a refletir as matérias dos itens "i" e "ii" acima, caso aprovadas.

6. **DELIBERAÇÕES**: A totalidade dos Cotistas do Fundo deliberou por aprovar, sem quaisquer reservas ou

restrições, as seguintes matérias:

(i) a alteração do Regulamento, conforme versão marcada do Regulamento constante no Anexo II a esta Ata, sendo que o Regulamento passará a vigorar conforme versão constante no Anexo III a esta Ata;

(ii) a retificação do preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas constantes no Anexo II do Regulamento para especificar que caso as Cotas Subordinadas sejam integralizadas em mais de uma data de integralização, o valor a integralizar nas demais datas de integralização após a primeira data de integralização considerará a variação patrimonial do valor da Cota Subordinada; e

(iii) a autorização para que o Administrador adote as medidas necessárias para implementação das matérias acima, incluindo, mas não se limitando a, alteração dos documentos do Fundo, caso necessária, para refletir a deliberação tomada.

7. **ENCERRAMENTO**: Franqueada a palavra aos presentes e não havendo manifestação, foi declarada encerrada a Assembleia e lavrada esta Ata em forma de sumário, que, após lida e achada conforme, foi aprovada sem ressalvas.

Os termos capitalizados utilizados nesta Ata e que não estiverem aqui definidos têm o mesmo significado que lhes foi atribuído no Regulamento do Fundo.

Renata Rugna Vaqueiro
Presidente

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890
CPF: 40593610890
Data/Hora da Assinatura: 5/18/2023 | 1:10:40 PM CDT
ICP Brasil
FDF7ECA4205A4D2B9440BCFC9C8E86EB

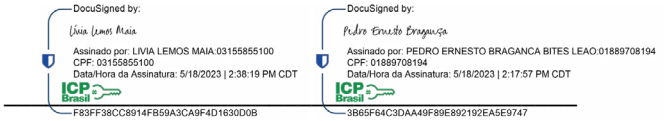
Jonatas Cavalcante
Secretário

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Data/Hora da Assinatura: 5/18/2023 | 12:59:23 PM CDT
ICP Brasil
0CC8D303374B45C1B09C9FD0D49CE2E8

ANEXO I

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2023

LISTA DE PRESENÇA



TC FUNDO DE INVESTIMENTO MULTIMERCADO – CRÉDITO PRIVADO

ANEXO II

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2023

VERSÃO MARCADA DO REGULAMENTO

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o previsto no item 7.7.1 abaixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.625.657/0001-10, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472 (conforme abaixo definido), ou por nova regulamentação que venha a substituí-la, conforme aplicável, pela Lei nº 8.668/93 (conforme abaixo definido), pelo Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.2. Público-alvo. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme abaixo definido), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado de forma antecipada nas hipóteses previstas no item 15.1 abaixo.

1.4. Classes de Cotas. O Fundo terá 02 (duas) classes de Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e a outra classe de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

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

	contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
"ANBIMA":	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
"Ativos Financeiros Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (vii) letras imobiliárias garantidas;

"Ativos Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) quotas ou ações de Sociedades Imobiliárias; e/ou (iii) Direitos Reais sobre bens imóveis;
"Auditor Independente":	a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
"Avaliador":	empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;
"B3":	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Base de Cálculo da Taxa de Administração":	a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);
"Benchmark Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.4 abaixo;
"Benchmark Cotas Subordinadas":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.5 abaixo;
"Capital Autorizado":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.18 abaixo;
"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
"Compromisso de Investimento":	o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*", a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição

	de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor;
"Cotas":	quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
"Cotas Seniores":	significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotas Subordinadas":	significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotistas":	os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante":	instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora, para a prestação de tais serviços;
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento;
"Data de Pagamento":	a data do pagamento esperado pelos titulares de Cotas, a ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme definido no item ~~8.1.2~~8.1.1 abaixo. Caso não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento;
~~"Data de Pagamento Cota Sênior":~~	~~até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas Seniores que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior~~

	~~ao do respectivo pagamento;~~
~~"Data de Pagamento Cota Subordinada":~~	~~até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas Subordinados que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento;~~
"Dias Úteis":	qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Direitos Reais":	quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;
"Disponibilidades":	todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
"Documento de Subscrição":	se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Empreendedora":	a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;
"Empreendimentos Imobiliários":	os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;
"Encargos do Fundo":	todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;
"Escriturador":	instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;
"Exigibilidades":	as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;
"FII":	os fundos de investimento imobiliário;
"Fundo":	o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela

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

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

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

"Instrução CVM 555": a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;

"Instrução CVM 472": a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;

"Instrução CVM 516": a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;

"IPCA/IBGE": o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;

"Justa Causa": a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste

Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, mediante decisão condenatória sem obtenção de efeito suspensivo;

"Lei nº 8.668/93":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;
"Lei nº 9.779/99":	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
"Pagamento":	o valor do pagamento esperado da Cota Sênior e/ou da Cota Subordinada, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, devido aos Cotistas, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo o pagamento de amortização e da remuneração devida no respectivo período;
"Patrimônio Líquido":	o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
"Política de Investimento":	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;
"Prazo para Migração":	Tem seu significado definido no item 7.7.1. deste Regulamento;
"Prospecto":	se aplicável, o prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de oferta pública de distribuição, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Razão de Subordinação":	é a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, nos termos dos itens 7.1.10 e 7.1.10.1. abaixo;
"Razão de Subordinação Mínima":	é a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento);

"Razão Limite":	é o momento em que se observar que a Razão de Subordinação está acima de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 8.2 deste Regulamento;
"Regulamento":	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração de Descontinuidade do Gestor":	o significado que lhe é atribuído no item 5.9.8., abaixo;
"Rentabilidade Adicional Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.6 abaixo;
"Reserva de Contingência":	tem o significado que lhe é atribuído no item ~~8.1.4~~8.1.3 abaixo;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 33":	Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que entrará em vigor a partir de 02 de outubro de 2023;
"Sociedades Imobiliárias":	as sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;
"Taxa de Administração":	a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração, Custódia e Controladoria":	a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do item 6.1, subitem "i", deste Regulamento;
"Taxa de Escrituração":	a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1,

subitem "ii", deste Regulamento;

"Taxa Selic": a taxa média ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de Liquidação e Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil, que equivale à taxa básica de juros da economia brasileira, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

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

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO

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

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

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

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

3.3. Garantia. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor

ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador ou do Gestor, ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC.

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

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no item 4.5.1. abaixo.

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

4.5.1. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

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

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

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

5.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas

neste Regulamento e na legislação aplicável, especialmente as constantes no artigo 32 da Instrução CVM 472:

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação do Gestor;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(c) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;

(d) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

(e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-

los, judicial ou extrajudicialmente;

(g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos desnecessários ou acima do razoável;

(h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

(j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável) e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

(p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, nos termos do item 7.11 deste Regulamento; e

(q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

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

5.4.4. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente à aquisição do terreno, execução da obra ou lançamento comercial dos Empreendimentos Imobiliários e sejam

compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro.

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

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iii) identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável;

(viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(ix) orientar o Administrador no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;

(xii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos Imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

(xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou nas reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

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

(xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;

(xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

(xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;

(xxi) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima;

(xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(xxiii) auxiliar o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;

(xxiv) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

(xxv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xxvi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou qualquer um dos Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xxvii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;

(xxviii) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação em vigor e deste Regulamento;

(xxix) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxx) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e

(xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

5.6.1. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme indicado no item 6.3 abaixo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;

(ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;

(iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com cópia para o Administrador e para o Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual (a) atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

(v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.2. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 5.6.1 acima.

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

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

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

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(g) vender à prestação as Cotas do Fundo e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre (a) de um lado, o Fundo e (b) de outro lado, o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o(s) representante(s) de Cotistas e/ou a Empreendedora, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

(j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.9.6. O Administrador e/ou o Gestor, conforme o caso, poderão ser destituídos, com ou sem Justa Causa, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas regularmente convocada e instalada nos

termos deste Regulamento, na qual também deverá ser eleito aos seu(s) respectivo(s) substituto(s), observado, no caso de destituição sem Justa Causa, o recebimento prévio pelo Administrador e/ou pelo Gestor, conforme o caso, de aviso com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência da eventual destituição.

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

5.9.8. Além do disposto no item 5.9.6. acima, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor **(1)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta desse Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e **(2)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/ substituição, conforme o caso, nos termos desse Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) ("Remuneração de Descontinuidade do Gestor"), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor, na forma do item 5.9.8.1., abaixo.

5.9.8.1. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: **(ii)** caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

5.9.8.2. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

5.9.8.3. No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de Cotas e as adequações daí decorrentes.

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

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 5.9.1 deste Regulamento.

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

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

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

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

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

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por mês, sendo certo que tal remuneração será composta pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e pela Taxa de Gestão ("Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração ("Taxa de Administração, Custódia e Controladoria"), calculada na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo mensal de R$17.000,00 (dezessete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo; e

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

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

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

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

$TxGest_k$ é a Taxa de Gestão do Fundo, referente ao mês "k", calculada como a soma das taxas de gestão diárias do primeiro ao último Dia Útil do mês "k", respectivamente representados nas fórmulas

por “i” e “j”.

6.1.1 Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
acima de 50.001	R$ 0,10

6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

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

6.2. Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

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

6.4. Taxa de Distribuição Primária. A cada emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar uma taxa

de distribuição primária, a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas.

CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos.

7.1.1. As Cotas do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas.

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

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

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

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

7.1.6. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.7 abaixo.

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

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

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

7.1.10. A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 7.1.10.1 abaixo.

7.1.10.1. No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.1.10.2. A partir do 12°(décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.2. Cotas Seniores. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite. ~~acima~~), nos termos deste Regulamento;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e

V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.3. Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. poderão ser amortizadas, nos termos deste Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ~~acima~~ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite);

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (i) seja o único Cotista do Fundo; ou (ii) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.4. Benchmark Cotas Seniores: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao

ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável

de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no item 7.4.2 abaixo ("Benchmark Cotas Seniores"):

Taxa Selic (% ao ano)	**Spread**
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

7.4.1. O Benchmark Cotas Seniores objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos Ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.4.2. O Benchmark Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DI_{t-1} é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez); e

$Spread_{Sn}$ é o spread da meta de remuneração das Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano,

base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois).

7.5. Benchmark Cotas Subordinadas: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada ~~em cada semestre,~~ equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano ("Benchmark Cotas Subordinadas"), sendo esta composta conjuntamente pelos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pela variação do valor patrimonial da Cota Subordinada.

7.5.1. A avaliação do atingimento ou não do Benchmark Cotas Subordinadas dar-se-á de acordo com as seguintes fórmulas:

$$Benchmark\ Cotas\ Subordinadas = \left(cota_{t-1}^{(Add)} * 1{,}20^{\frac{n^{o}\ du\ período}{252}}\right)$$

$$Rentabilidade\ Cotas\ Subordinadas^{(Add)} = \left\{\left[\left(\frac{cota_t + rendimentos_t + amortização_t}{cota_{t-1}}\right)\right]^{\frac{252}{n^{o}\ du\ período}}\right\} - 1$$

Onde:

$cota_t$ é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas;

$rendimentos_t$ são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$amortização_t$ é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$cota_{t-1}$ é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

nº du período é o número de dias úteis entre a data de referência da $cota_{t-1}$, exclusive, e a data de referência da $cota_t$, inclusive.

7.5.2. A verificação do atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas, conforme as fórmulas acima expostas, será realizada em periodicidade mensal.

7.6. Rentabilidade Adicional Cotas Seniores: Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido ~~no respectivo semestre~~, 20% (vinte por cento) do ~~excedente dos rendimentos ainda existentes no respectivo semestre serão distribuídos para as~~retorno excedente ao Benchmark Cotas Subordinadas será incorporado ao patrimônio das Cotas Seniores a título de prêmio, ~~e o restante dos rendimentos auferidos será destinado~~

~~conforme procedimento descrito no item 8.2 (iv) abaixo.~~podendo ser distribuído a título de rendimento aos Cotistas Seniores mediante disponibilidade de resultado caixa e solicitação do Gestor.

7.6.1. A apuração da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores dar-se-á de acordo com a seguinte fórmula:

$$(\text{Add})_{\text{lidade Adicional Cotas Seniores}} = \left[cota_t + rendimentos_t + amortização_t - \left(cota_{t-1} * 1{,}20^{\frac{nº\ du\ período}{252}}\right)\right] * 0{,}20 * qtde\ cotas\ subordinadas_{t-1}$$

Onde:

$cota_t$ é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

$rendimentos_t$ são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$amortização_t$ é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$cota_{t-1}$ é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

nº du período é o número de dias úteis entre a data de referência da $cota_{t-1}$, exclusive, e a data de referência da $cota_t$, inclusive;

qtde Cotas $Subordinadas_{t-1}$ é o número de Cotas Subordinadas na data da última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores.

7.6.2 Para o primeiro evento de apuração de existência de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, o valor da Cota Subordinada base ($cota_{t-1}$) para o cálculo do Benchmark Cotas Subordinadas e da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores será o estipulado na 2ª emissão de Cotas Subordinadas, de R$ 10,00 (dez reais) por cota.

7.6.3 Apenas haverá pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores caso o valor da Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores atualizada pelo Benchmark Cotas Subordinadas $\left(cota_{t-1}^{(\text{Add})} * 1{,}20^{\frac{nº\ du\ período}{252}}\right)$, seja inferior à Cota Subordinada na data de referência da $cota_t$ somada aos rendimentos distribuídos e à amortizações realizadas entre a última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores e a data de referência da $cota_t$ $(^{(\text{Add})} + rendimentos_t + amortização_t)$.

7.7. Distribuição e Negociação. As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes do artigo 86 da Resolução CVM 160, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.7.1. Após 05 (cinco) anos contados da data da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.13. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

7.8. Limites. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta a ser realizada pelo Fundo.

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

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição

realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.8.2. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 7.8.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.9. Subscrição. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, se aplicável, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Quando da subscrição das Cotas, o investidor também deverá atestar sua condição de investidor qualificado. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

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

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

7.10.1. A cada nova emissão, conforme o caso, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Documento de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização das novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

7.11. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, de Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

7.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões

das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

7.11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.11 acima, o valor será definido conforme orientação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

7.11.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XII abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.11.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.12. Cálculo dos valores das Cotas. O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

7.12.1. Cálculo do valor das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo

dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota Sênior no Dia Útil imediatamente anterior, subtraído, se houver, do valor de dividendos anunciado no dia anterior, acrescido dos rendimentos no período com base no Benchmark Cotas Seniores, conforme as fórmulas abaixo:

(i) $$VCS_t = \frac{PLCont_n}{QuantCotasSênior_n}$$

(ii) $$VCS_t = (VCS_{t-1} - DIV - AMORT) \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right]$$

Onde:

VCS_t é o valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t";

VCS_{t-1} é o valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à data "t";

DIV é o valor unitário de dividendos prioritários que será pago à Cota Sênior a título de distribuição de resultados, considerando a data de divulgação do pagamento;

AMORT é o valor unitário pago à Cota Sênior;

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$QuantCotasSênior_n$ é o número de Cotas Seniores em circulação.

7.12.2. Cálculo do valor das Cotas Subordinadas. O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, (i) deduzido ~~(a)~~ do valor das Cotas Seniores em circulação; ~~e (b) dos Encargos do Fundo, conforme definidos no Capítulo X deste Regulamento,~~ (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo, conforme as fórmulas abaixo:

$$VCSub_t = \frac{PLCont_n - PLContSênior_n}{QuantCotasSub_n}$$

Onde:

$VCSub_t$ é o valor unitário da Cota Subordinada calculado na data "t";

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$PLContSênior_n$ é dado pela multiplicação de VCS_t por $QuantCotasSênior_n$ e corresponde ao patrimônio líquido contábil da classe sênior no Dia Útil em que o cálculo do valor da Cota Subordinada ocorrer;

~~Encargos é definido no Capítulo X do presente Regulamento;~~

$QuantCotasSub_n$ é o número de Cotas Subordinadas em circulação.

7.13. Amortização das Cotas. Em caso de amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota, calculado na forma do item 7.12., acima, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

7.13.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto no inciso "(~~iv~~iii)" do item 7.3 e do inciso "(v)" do item 8.2. deste Regulamento.

7.13.2. As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento ~~da 2ª (segunda)~~de cada emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1 e 7.1.10.2 acima forem descumpridos.

CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

~~8.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término de cada exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM 516.~~

~~8.1.1.~~ 8.1. Distribuição de resultados. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;

(ii) quaisquer reservas constituídas; e,

(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516 e do Regulamento.

~~8.1.2~~8.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item ~~8.1.1~~8.1 acima) serão distribuídos ~~(i) em relação às Cotas Seniores (até o atingimento do Benchmark Cotas Seniores),~~ mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento ~~Cota Sênior"); e (ii) em relação às Cotas Subordinadas e à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, semestralmente, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada semestre aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento Cota Subordinada" e, em conjunto com a Data de Pagamento Cota Sênior, "Data de Pagamento~~"), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

~~8.1.3~~8.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

~~8.1.4~~8.1.3. Para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, o Gestor poderá formar uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"), para pagamento de despesas extraordinárias, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) dos lucros auferidos pelo Fundo, apurados segundo regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que a Reserva de Contingência poderá ter o valor máximo equivalente a 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo.

~~8.1.5~~8.1.4. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou

investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste item não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item ~~8.1.2~~8.1.1., acima:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item ~~8.1.1.~~8.1, acima;

(ii)o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento ~~da remuneração das~~referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores ~~na Data de Pagamento Cota Sênior,~~ até o montante do Benchmark Cotas Seniores ~~acumulado~~somado até a ~~Data~~data de ~~Cálculo em referência~~cotização;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento ~~da remuneração das~~, mediante solicitação do Gestor ou no máximo a cada 6 (seis) meses, referente à distribuição de rendimentos às Cotas Subordinadas ~~na Data de Pagamento Cota Subordinada até que a remuneração das Cotas Subordinadas atinja o~~, até o atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas; ~~e~~

(iv) ~~uma vez atingido o Benchmark Cotas Subordinadas,~~ o saldo remanescente (se houver) será destinado ~~na seguinte proporção: (i) 20% (vinte por cento) será destinado ao~~para o pagamento ~~da~~referente à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e

(v) ~~(ii) 80% (oitenta por cento~~o saldo remanescente (se houver), mediante orientação do Gestor, poderá ser destinado ao: (a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão Limite~~, de acordo com o valor das Cotas Subordinadas nos termos do item 7.19.2~~.

8.2.1. Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. acima, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item ~~8.1.1.~~8.1, acima;

(ii)o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; e

(iii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Subordinadas.

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

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

(a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;

(b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

(c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento, observado o disposto no item 7.7 acima;

(g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu substituto;

(h) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

(j) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;

(k) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e

(m) deliberar pela não distribuição da totalidade dos rendimentos das Cotas Subordinadas Fundo.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que ~~deva~~deve deliberar sobre as demonstrações financeiras do Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja

proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "g", "i", "j", "l" do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. A deliberação da Assembleia Geral de Cotista em relação à matéria indicada no subitem (n) do item 9.1. será tomada pela maioria simples dos votos dos cotistas titulares das Cotas Subordinadas presentes à Assembleia Geral.

9.4.4. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) o Administrador e o Gestor;

(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.6. A vedação prevista no item 9.4.5 acima não se aplica quando:

(a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.5 acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,

(c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para

exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora do Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,

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

9.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, sendo certo que o Administrador poderá exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1. acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de (i) no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam

ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

(i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

(j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;

(n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os Ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais Ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) relatório do Auditor Independente; e,

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(c) fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (c.1) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (c.2) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e, (c.3)na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. Assim, considera-se ato ou fato relevante, exemplificativamente, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de novas Cotas, no limite do Capital Autorizado.

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o

Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

13.1.1.São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas “a” e “b” acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XV – LIQUIDAÇÃO

15.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação: (a) na hipótese prevista no item 7.7.1. acima; e/ou (b) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. No caso da liquidação do Fundo em decorrência do evento descrito no item 7.7.1. acima, conforme previsto no item 15.1. (a) acima, fica estabelecido que: (a) o Fundo não realizará nenhum novo investimento em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros Imobiliários; (b) o Fundo poderá investir nos Ativos de Renda Fixa; (c) o Gestor avaliará a melhor forma de realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros Imobiliários, ao seu exclusivo critério; e (d) os recursos oriundos da realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros serão utilizados conforme Cascata de Pagamentos prevista no item 8.2.1. desse Regulamento.

15.1.2. Na hipótese prevista no item 15.1. (b) acima a liquidação ocorrerá mediante a indicação do

Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.4 abaixo, e sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.3. Em qualquer caso, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3. Em caso de vencimento ou resgate, tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3.

15.1.4. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

~~15.1.4~~15.1.5. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

~~15.1.5~~15.1.6. Na hipótese de liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

(ii) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e resgate sobre as Cotas Subordinadas;

(iii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento ~~integral~~da proporção de ~~todas as~~ Cotas Seniores no Fundo, tal como descrito no item 8.2.1;

(iv) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos prevista no item 15.1.3. acima, na medida em que o Fundo não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item ~~16.3~~15.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em

caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista, pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.1.9 acima. Adicionalmente, nos termos do item ~~8.1.1~~8.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, ~~14~~18 de ~~abril~~maio de 2023.

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

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Seniores", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Seniores é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Seniores"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160.
Série:	As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.
Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).
Quantidade de Novas Cotas Seniores:	Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo a quantidade de Novas Cotas Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas

Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor Unitário das Novas Cotas Seniores: O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário").

Novas Cotas Seniores Adicionais: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais ("Novas Cotas Seniores Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas Seniores", nos termos do Regulamento.

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

	do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder"). A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores ("Captação Mínima"). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas

	jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas Seniores em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Seniores ao perfil de seus respectivos clientes.
Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:	As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Prazo de Colocação").
Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas),

nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:

As Novas Cotas Seniores poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

A colocação de Novas Cotas Seniores para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n° 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

	Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Custos da Oferta:	Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.
Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").
Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação

	de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("Pessoas Vinculadas"), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.
Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.
Registro das Novas Cotas Seniores:	A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea "b", do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Demais Termos e Condições das Novas Cotas Seniores:	Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Seniores, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2023.

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

ANEXO II AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Subordinadas", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Subordinadas é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Subordinadas"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	Oferta privada de distribuição primária.
Série	As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.
Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.
Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.
Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas	O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, na primeira data de integralização, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas"), sendo que, caso seja integralizado em mais de uma data de integralização, o valor a integralizar nas demais datas de integralização considerará a variação patrimonial do valor da Cota Subordinada.

Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:	A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo. As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.
Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	180 (cento e oitenta) dias.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Subordinadas, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, ~~14~~18 de ~~abril~~maio de 2023.

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

ANEXO III

DA ATA DE ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA REALIZADA EM 18 DE MAIO DE 2023

REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, observado o previsto no item 7.7.1 abaixo, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 44.625.657/0001-10, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM 472 (conforme abaixo definido), ou por nova regulamentação que venha a substituí-la, conforme aplicável, pela Lei nº 8.668/93 (conforme abaixo definido), pelo Código ANBIMA (conforme abaixo definido) e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

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

1.2. Público-alvo. O Fundo destina-se exclusivamente a investidores qualificados, assim definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30 (conforme abaixo definido), sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, podendo ser liquidado de forma antecipada nas hipóteses previstas no item 15.1 abaixo.

1.4. Classes de Cotas. O Fundo terá 02 (duas) classes de Cotas (conforme abaixo definido), em séries únicas, sendo uma classe de Cotas Seniores (conforme abaixo definido) e a outra classe de Cotas Subordinadas (conforme abaixo definido).

CAPÍTULO II - DEFINIÇÕES

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

"Administrador": a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro,

	estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM sob nº 10.460, em 26 de junho de 2009, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;
"ANBIMA":	a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos":	em conjunto, Ativos de Renda Fixa, Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; e/ou (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
"Ativos Financeiros Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários

	e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias; (vi) letras de crédito imobiliário; e/ou (vii) letras imobiliárias garantidas;
"Ativos Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) quotas ou ações de Sociedades Imobiliárias; e/ou (iii) Direitos Reais sobre bens imóveis;
"Auditor Independente":	a **ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/S**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, 1.909, São Paulo Corporate Towers, Torre Norte, 8º andar, CEP 04.543-907, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 61.366.936/0001-25;
"Avaliador":	empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;
"B3":	a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Base de Cálculo da Taxa de Administração":	a base de cálculo da Taxa de Administração correspondente (a) ao valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (b) ao valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da Taxa de Administração, caso 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 Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX);
"Benchmark Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.4 abaixo;
"Benchmark Cotas Subordinadas":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.5 abaixo;
"Capital Autorizado":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.18 abaixo;

"Código ANBIMA":	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, atualmente vigente;
"Compromisso de Investimento":	o "*Instrumento Particular de Compromisso de Investimento para Subscrição e Integralização de Cotas*", a ser assinado por cada Cotista no ato da subscrição de suas Cotas, o qual regula os termos e condições para a integralização das Cotas via chamada de capital pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	o consultor imobiliário, que poderá ser contratado pelo Fundo, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 deste Regulamento;
"Contrato de Consultoria Imobiliária":	o "*Instrumento Particular de Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária*", que poderá ser celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado entre o Administrador e o Gestor;
"Cotas":	quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
"Cotas Seniores":	significam as Cotas da classe "sênior", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotas Subordinadas":	significam as Cotas da classe "subordinada", cujos termos e condições estão descritos no Capítulo VII deste Regulamento;
"Cotistas":	os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante":	instituição prestadora de serviços de custódia devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora, para a prestação de tais serviços;
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Cálculo":	o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Pagamento;
"Data de Pagamento":	a data do pagamento esperado pelos titulares de Cotas, a ocorrer até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, conforme definido no item 8.1.1 abaixo. Caso

não haja Pagamento na Data de Pagamento em questão, este fica automaticamente prorrogado para a próxima Data de Pagamento;

"Dias Úteis": qualquer dia, exceto sábados, domingos, ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos nos termos deste Regulamento não sejam Dia Útil, conforme aqui definido, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;

"Direitos Reais": quaisquer direitos reais, previstos na legislação brasileira atual ou que venham a ser criados por lei, relacionados a bens imóveis, incluindo-se direitos reais de permuta;

"Disponibilidades": todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;

"Documento de Subscrição": se aplicável, o documento que formaliza a subscrição referente à distribuição das Cotas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;

"Empreendedora": a sociedade que desenvolva a atividade de desenvolvimento imobiliário nos termos da regulamentação vigente;

"Empreendimentos Imobiliários": os empreendimentos imobiliários residenciais ou comerciais a serem desenvolvidos nos Imóveis adquiridos pelo Fundo ou pelas Sociedades Imobiliárias, sob a exclusiva responsabilidade da Empreendedora;

"Encargos do Fundo": todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no Capítulo X deste Regulamento;

"Escriturador": instituição prestadora de serviços de escrituração devidamente habilitada para tanto, contratada pela Administradora para a prestação de tais serviços;

"Exigibilidades": as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes;

"FII": os fundos de investimento imobiliário;

"Fundo": o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;

"Gestor":	a **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, credenciada e autorizada à prestação de serviços de administração profissional de carteira de valores mobiliários pela CVM, por meio do Ato Declaratório Executivo nº 13.148, de 11 de julho de 2013;
"Imóveis":	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Instrução CVM 555":	a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 555 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 555 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
"Instrução CVM 472":	a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário. A partir de 2 de outubro de 2023, a Instrução CVM 472 será substituída integralmente pela Resolução CVM 175 e, portanto, toda e qualquer referência à Instrução CVM 472 neste Regulamento a partir de tal data deverá ser entendida como à Resolução CVM 175, conforme aplicável e se assim viável;
"Instrução CVM 516":	a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme em vigor, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;
"IPCA/IBGE":	o Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE;
"Justa Causa":	a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador e/ou pelo Gestor e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo, de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos neste Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, mediante decisão condenatória sem obtenção de efeito suspensivo;

"Lei nº 8.668/93":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências;
"Lei nº 9.779/99":	a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;
"Pagamento":	o valor do pagamento esperado da Cota Sênior e/ou da Cota Subordinada, conforme o caso, na respectiva Data de Pagamento, devido aos Cotistas, calculado na Data de Cálculo, incluindo-se para o seu cômputo o pagamento de amortização e da remuneração devida no respectivo período;
"Patrimônio Líquido":	o valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira precificado na forma prevista neste Regulamento, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos;
"Política de Investimento":	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no Capítulo IV deste Regulamento;
"Prazo para Migração":	Tem seu significado definido no item 7.7.1. deste Regulamento;
"Prospecto":	se aplicável, o prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de oferta pública de distribuição, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Razão de Subordinação":	é a proporção do valor patrimonial das Cotas Subordinadas, em relação ao Patrimônio Líquido do Fundo, a ser apurada diariamente pelo Administrador, nos termos dos itens 7.1.10 e 7.1.10.1. abaixo;
"Razão de Subordinação Mínima":	é a Razão de Subordinação mínima obrigatória de 10% (dez por cento);
"Razão Limite":	é o momento em que se observar que a Razão de Subordinação está acima de 20% (vinte por cento), observado o disposto no item 8.2 deste Regulamento;

"Regulamento":	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
"Remuneração de Descontinuidade do Gestor":	o significado que lhe é atribuído no item 5.9.8., abaixo;
"Rentabilidade Adicional Cotas Seniores":	tem o significado que lhe é atribuído no item 7.6 abaixo;
"Reserva de Contingência":	tem o significado que lhe é atribuído no item 8.1.3 abaixo;
"Resolução CVM 30":	Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 33":	Resolução da CVM nº 33, de 19 de maio de 2021, conforme em vigor;
"Resolução CVM 160":	Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor;
"Resolução CVM 175":	Resolução da CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022, que entrará em vigor a partir de 02 de outubro de 2023;
"Sociedades Imobiliárias":	as sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;
"Taxa de Administração":	a Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração, Custódia e Controladoria":	a remuneração a que fará jus o Administrador e o Custodiante, calculada nos termos do item 6.1, subitem "i", deste Regulamento;
"Taxa de Escrituração":	a remuneração a que fará jus o Escriturador, calculada nos termos do item 6.1.1 deste Regulamento;
"Taxa de Gestão":	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1, subitem "ii", deste Regulamento;
"Taxa Selic":	a taxa média ajustada dos financiamentos apurados no Sistema Especial de

Liquidação e Custódia, administrado pelo Banco Central do Brasil, que equivale à taxa básica de juros da economia brasileira, divulgada pelo Banco Central do Brasil;

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

CAPÍTULO III – OBJETIVO DO FUNDO

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

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

4.3. Os Ativos Imobiliários, que venham a ser adquiridos pelo Fundo, deverão ser objeto de prévia avaliação pelo Administrador, pelo Gestor ou por terceiro independente, observado os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472.

4.4. Respeitada a aplicação preponderante em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, o Fundo poderá manter parcela do seu patrimônio aplicada em Ativos de Renda Fixa, observado o disposto no item 4.5.1. abaixo.

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

4.5.1. Os requisitos previstos acima não serão aplicáveis, quando da realização de cada distribuição de cotas do Fundo, durante o prazo de 180 (cento e oitenta) dias, conforme artigo 107 da Instrução CVM 555.

CAPÍTULO V – ADMINISTRAÇÃO, GESTÃO, E DOS DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

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

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

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

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

(a) selecionar os bens e direitos que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política

de Investimento prevista neste Regulamento, observada a orientação do Gestor;

(b) providenciar a averbação, no cartório de registro de imóveis, da aquisição dos Imóveis pelo Fundo, bem como das restrições determinadas pelo artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos Ativos Imobiliários e demais imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários:

(i) não integram o ativo do Administrador;

(ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do Administrador;

(iii) não compõem a lista de bens e direitos do Administrador, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;

(iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do Administrador;

(v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do Administrador, por mais privilegiados que sejam; e

(vi) não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(c) manter em sua página na rede mundial de computadores, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados de sua divulgação, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, todos os documentos e informações, periódicas ou eventuais, exigidos pela CVM, bem como indicação dos endereços físicos e eletrônicos em que podem ser obtidas as informações e documentos relativos ao Fundo;

(d) manter, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, ou por prazo superior por determinação expressa da CVM, em caso de processo administrativo, toda a correspondência, interna e externa, todos os relatórios e pareceres relacionados com o exercício de suas atividades;

(e) conforme orientação do Gestor, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos inerentes ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(f) agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;

(g) administrar os recursos do Fundo de forma judiciosa, sem onerá-lo com despesas ou gastos

desnecessários ou acima do razoável;

(h) divulgar informações em conformidade e observados os prazos previstos neste Regulamento e na legislação e regulamentação aplicáveis, dando cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

(i) custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda no período de distribuição de Cotas e eventuais despesas determinadas pela legislação aplicável, as quais serão arcadas pelo Fundo;

(j) manter os títulos e valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo, se houver, custodiados em entidade de custódia devidamente autorizada pela CVM;

(k) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(l) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento, dos documentos de oferta pública de distribuição (conforme aplicável) e da Instrução CVM 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(m) manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;

(n) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;

(ii) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais;

(iii) a documentação relativa aos Imóveis e às operações do Fundo;

(iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; e

(v) o arquivo dos pareceres e relatórios do Auditor Independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos dos artigos 29 e 31 da Instrução CVM 472;

(o) contratar, em nome do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

(i) distribuição de cotas do Fundo;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o Administrador e o

Gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos Ativos Imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos dos Ativos Imobiliários, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as cotas do Fundo.

(p) deliberar sobre novas emissões de Cotas, de acordo com a legislação aplicável à época, nos termos do item 7.11 deste Regulamento; e

(q) solicitar, se for o caso, a admissão das Cotas do Fundo à distribuição e negociação em mercados administrados e operacionalizados pela B3.

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

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

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

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

5.5. Obrigações do Gestor. São atribuições do Gestor, dentre outras previstas neste Regulamento, no

Contrato de Gestão e na legislação aplicável:

(i) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Financeiros Imobiliários e os Ativos de Renda Fixa existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(ii) orientar o Administrador para auxiliar na identificação, seleção, avaliação, aquisição, transação, acompanhamento e alienação, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, dos Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iii) identificar, acompanhar e auxiliar o Administrador na gestão dos Ativos Imobiliários que sejam Imóveis existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras;

(iv) orientar o Administrador na celebração dos contratos, negócios jurídicos e para a realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, auxiliando o Administrador para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;

(v) orientar o Administrador na celebração dos contratos relativos a serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(vi) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

(vii) acompanhar o andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição, quando aplicável;

(viii) orientar o Administrador a conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e conduzir e executar a estratégia de desinvestimento em Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, observado sempre que a responsabilidade pela gestão dos Ativos que sejam Imóveis será do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(ix) orientar o Administrador no reinvestimento de recursos oriundos do desinvestimento em Ativos que sejam Imóveis, respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou

de comum acordo com o Administrador, optar pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(x) ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com o Administrador, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

(xi) recomendar a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários;

(xii) mediante outorga de procuração específica pelo Administrador, representar o Fundo, inclusive votando em nome deste em assembleias gerais de condôminos ou outros atos relativos aos Imóveis detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

(xiii) votar, se aplicável, nas assembleias gerais e/ou nas reuniões de sócios das Sociedades Imobiliárias, bem como em assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo, sempre conforme política de exercício de direito de voto do Gestor, disponível no endereço eletrônico: https://www.tgcore.com.br/governanca;

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

(xiv) empregar, no exercício de sua atividade, o cuidado e a diligência que qualquer pessoa ativa e proba costuma dispensar à administração de seus próprios negócios, respondendo por quaisquer infrações e irregularidades que venham a ser por ele cometidas;

(xv) transferir ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de Gestor;

(xvi) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xvii) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xviii) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, de acordo com a legislação

aplicável à época, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas ou para aprovações via ato do Administrador, dentro do Capital Autorizado, nos termos deste Regulamento;

(xix) não praticar atos que possam ferir a relação de confiança mantida com os Cotistas do Fundo;

(xx) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador;

(xxi) indicar o Avaliador responsável por realizar a avaliação anual dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, na forma prevista no item 5.3 acima;

(xxii) sugerir ao Administrador modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

(xxiii) auxiliar o Administrador na elaboração dos informes e relatórios de divulgação periódicos nos termos da regulamentação aplicável;

(xxiv) assumir a defesa ou, quando não for possível, fornecer tempestivamente, no menor prazo possível, subsídios para que o Administrador defenda os interesses do Fundo diante de eventuais notificações, avisos, autos de infração, multas ou quaisquer outras penalidades aplicadas pelas autoridades fiscalizadoras em decorrência das atividades desenvolvidas pelo Gestor;

(xxv) manter registros apropriados a respeito das decisões/estratégias de investimento e/ou desinvestimento adotadas para o Fundo, pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos contados da efetiva realização destas, ou prazo superior por determinação expressa da CVM, bem como fornecê-los ao Administrador sempre que por este solicitado;

(xxvi) informar imediatamente ao Administrador, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o Fundo e/ou qualquer um dos Ativos, bem como comunicar imediatamente ao Administrador sobre todas as informações, análises, fatos e eventos não sujeitos a obrigação de confidencialidade de que tome conhecimento que ocasionem provisões ou prejuízos ou que impactem o apreçamento de ativos da carteira do Fundo;

(xxvii) adotar e manter procedimentos internos para monitorar e prevenir a ocorrência de situações de conflito de interesses, nos limites indicados na legislação aplicável ao Gestor e nas normas da ANBIMA;

(xxviii) adotar e manter política de gestão de riscos que permita o monitoramento, a mensuração e o ajuste permanentes dos riscos inerentes à carteira do Fundo, nos termos da regulamentação

em vigor e deste Regulamento;

(xxix) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(xxx) manter políticas e procedimentos internos para seleção, contratação e monitoramento dos intermediários e demais prestadores de serviços que venham a ser contratados pelo Gestor, ou indicados pelo Gestor para contratação pelo Fundo, com o intuito de realizar operações relacionadas à atividade de gestão do Fundo; e

(xxxi) quando entender necessário, orientar o Administrador sobre propostas de grupamento ou desdobramento das Cotas do Fundo.

5.5.1. O Gestor deverá auxiliar o Administrador na elaboração do formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

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

5.6.1. A indicação do Consultor Imobiliário deverá ser realizada pelo Gestor, e a sua contratação uma vez aprovada pelo Administrador em seus processos internos de seleção e contratação de prestadores de serviços, será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme indicado no item 6.3 abaixo, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

(i) identificação de oportunidades de negócio, e orientação ao Administrador, ao Gestor e à Empreendedora na negociação para aquisições dos Ativos Imobiliários e seleção dos Imóveis, e gerenciamento dos mesmos;

(ii) realizar estudos de viabilidade técnica previamente a aquisição de Ativos Imobiliários pelo Fundo;

(iii) assessorar o Fundo em quaisquer questões relativas aos investimentos nos Ativos Imobiliários a serem realizados, incluindo a indicação, avaliação e negociação de Ativos Imobiliários;

(iv) acompanhamento do andamento das obras realizadas nos Ativos Imobiliários para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, mediante a verificação dos relatórios de medição a serem enviados pela construtora ao Consultor Imobiliário, quando aplicável, com

cópia para o Administrador e para o Gestor, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês, pelo qual (a) atestará o andamento das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, de acordo com respectivo cronograma físico-financeiro de construção, quando houver, e (b) deverá fazer constar uma planilha quantitativa acumulada com os dados de evolução do cronograma físico-financeiro das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

(v) manter à disposição do Administrador, departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e dos Empreendimentos Imobiliários;

(vi) identificar, avaliar e recomendar ao Gestor, potenciais propostas de alienação de Ativos Imobiliários, sendo certo que a alienação, permuta ou transferência, a qualquer título, da propriedade de qualquer Ativo Imobiliário dependerá da prévia aprovação do Administrador, considerando orientação do Gestor;

(vii) recomendar ao Fundo a implementação de benfeitorias visando a manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade;

(viii) indicação de potenciais adquirentes interessados em adquirir os Ativos Imobiliários para aprovação do Administrador, bem como análise dos documentos cadastrais dos adquirentes previamente à aprovação do Fundo;

(ix) assessoramento ao Administrador e/ou ao Gestor em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, observadas as disposições e restrições contidas neste Regulamento; e

(x) orientação do direito de voto do Fundo em eventual assembleia dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo.

5.6.2. Toda prestação de serviços por parte do Consultor Imobiliário terá caráter indicativo, devendo ser aprovada previamente pelo Gestor qualquer matéria prevista no item 5.6.1 acima.

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

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

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

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

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

(a) receber depósito em sua conta corrente;

(b) conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos Cotistas sob qualquer modalidade;

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

(d) prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer outra forma nas operações praticadas pelo Fundo;

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

(f) aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;

(g) vender à prestação as Cotas do Fundo e a integralização via chamada de capital em função de compromissos de investimento subscritos pelos Cotistas;

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

(i) realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre

(a) de um lado, o Fundo e (b) de outro lado, o Administrador, o Gestor, o Consultor Imobiliário, os Cotistas detentores de participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, o(s) representante(s) de Cotistas e/ou a Empreendedora, observado o disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e a hipótese de aprovação em Assembleia Geral;

(j) constituir ônus reais sobre os Imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(k) realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

(l) realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

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

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

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

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

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

5.9. Renúncia e/ou destituição do Administrador e do Gestor. A perda da condição de Administrador e/ou

de Gestor se dará nas hipóteses de renúncia ou de destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

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

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

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

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

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

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

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

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

destituição.

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

5.9.8. Além do disposto no item 5.9.6. acima, na hipótese de destituição do Gestor, sem Justa Causa, o Fundo fica obrigado a realizar o pagamento ao Gestor **(1)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/substituição, conforme consta desse Regulamento, de forma proporcional, até a data da destituição/substituição sem Justa Causa; e **(2)** da parcela da Taxa de Administração devida ao Gestor vigente à época de sua destituição/ substituição, conforme o caso, nos termos desse Regulamento, durante os 18 (dezoito) meses subsequentes à data da efetiva substituição/destituição (conforme aplicável) ("Remuneração de Descontinuidade do Gestor"), e deverá ser paga no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis a contar da data da sua efetiva destituição do cargo sem Justa Causa, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade do Gestor não implicará em redução da remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo gestor, na forma do item 5.9.8.1., abaixo.

5.9.8.1. A Remuneração de Descontinuidade do Gestor será abatida: **(i)** da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao Gestor ("Nova Taxa de Gestão"); e/ou: **(ii)** caso a Nova Taxa de Gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração de Descontinuidade do Gestor, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, tal excedente deverá ser arcado pelo Fundo, acrescentando e incorporando-se à Taxa de Administração para todos os fins.

5.9.8.2. Não será devida nenhuma Remuneração de Descontinuidade do Gestor no caso de destituição por Justa Causa.

5.9.8.3. No caso de destituição do Gestor, sem Justa Causa, será admitida a amortização total e liquidação das Cotas Subordinadas, hipótese em que poderá haver desenquadramento da Razão de Subordinação Mínima até (i) a subscrição e integralização pelo novo gestor de Cotas Subordinadas, emitidas na forma do item 7.18., abaixo; ou (ii) até que seja aprovada em Assembleia Geral a alteração deste Regulamento, a fim de prever uma classe única de Cotas e as adequações daí decorrentes.

5.10. Liquidação Extrajudicial. No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, deverá o liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia

Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

5.10.1. Caberá ao liquidante indicado nos termos do item 5.10 acima praticar todos os atos necessários à administração regular do patrimônio do Fundo até que seja realizada a averbação referida na alínea "b" do item 5.9.1 deste Regulamento.

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

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

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

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

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

6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação dos serviços de administração, gestão, custódia e controladoria de ativos e passivo, nos termos deste Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao ano, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, assegurado o valor mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais) por mês, sendo certo que tal remuneração será composta pela Taxa de Administração, Custódia e Controladoria e pela Taxa de Gestão ("Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração, Custódia e Controladoria. Pelos serviços de administração, custódia e controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Administrador e ao Custodiante a remuneração de 0,20% (vinte centésimos por cento) sobre a Base de Cálculo da Taxa de

Administração ("Taxa de Administração, Custódia e Controladoria"), calculada na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo mensal de R$17.000,00 (dezessete mil reais). O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IPCA/IBGE, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste. Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este Regulamento, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação. A Taxa de Administração, Custódia e Controladoria será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo; e

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

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

$$TxGest_k = \sum_i^j Gest_i$$

Onde:

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

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

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

6.1.1 Taxa de Escrituração. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao

Escriturador a Taxa de Escrituração correspondente a uma remuneração apurada conforme tabela abaixo, observado o pagamento mínimo mensal de R$ 2.000,00 (dois mil reais), proveniente da Taxa de Administração devida pelo Fundo, de forma que a cobrança da Taxa de Escrituração não implicará em aumento de encargos do Fundo, considerando o montante máximo da Taxa de Administração:

Número de Cotistas	Valor por Cotista
até 2.000	R$ 1,15
entre 2.001 e 10.000	R$ 0,85
entre 10.001 e 50.000	R$ 0,30
acima de 50.001	R$ 0,10

6.1.2. A Taxa de Escrituração será paga **mensalmente**, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo. Referido valor, sempre que aplicável, será acrescido ainda de (a) valor pelo envio de TED para pagamento de rendimentos e amortizações (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por evento, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (b) valor pelo cadastro de Cotistas no sistema de escrituração do Escriturador (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais) por cadastro, nos casos em que as Cotas forem escriturais); (c) valor pelo envio dos extratos e informe periódicos previstos na legislação vigente (custo unitário de R$ 5,00 (cinco reais), acrescidos de custos de postagens); e (d) R$ 700,00 (setecentos reais) por hora/pessoa de trabalho dedicada a participação em Assembleia Geral de Cotistas e implementação das decisões tomadas, a serem pagas em até 05 (cinco) dias após cada evento, mediante apresentação do respectivo relatório de horas.

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

6.2. Taxa de Performance. Não será devida taxa de performance pelo Fundo.

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

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

CAPÍTULO VII - DAS COTAS E DO PATRIMÔNIO DO FUNDO

7.1. Cotas do Fundo. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais do patrimônio do Fundo, sendo todas nominativas e escriturais em nome de seu titular, não resgatáveis, conferindo aos Cotistas de uma mesma classe idênticos direitos patrimoniais, políticos e econômicos.

7.1.1. As Cotas do Fundo serão divididas em 02 (duas) classes: (i) as Cotas Seniores e (ii) as Cotas Subordinadas.

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

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

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

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

7.1.6. A responsabilidade de cada Cotista é limitada ao valor de suas Cotas e cada um responde, apenas, pela integralização do valor por ele subscrito, observado o estabelecido no item 7.1.7 abaixo.

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

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

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

7.1.10. A Razão de Subordinação Mínima deverá ser verificada pelo Administrador diariamente, a partir do 12º (décimo segundo) mês (inclusive) contados do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, observado o disposto na Cláusula 7.1.10.1 abaixo.

7.1.10.1. No período compreendido entre o encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo e o 12º (décimo segundo) mês contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, a Razão de Subordinação não poderá atingir patamar inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive). Caso, por qualquer motivo, durante este período, a Razão de Subordinação seja inferior a 4% (quatro por cento) (exclusive), o Administrador deverá, imediatamente após a apuração do desenquadramento, deliberar por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação mínima de 4% (quatro por cento) (inclusive), as quais deverão ser integralizadas pelo(s) detentor(es) das Cotas Subordinadas (na proporção de sua participação no total das Cotas Subordinadas) em até 1 (um) mês contados do dia em que venha a ser apurado o desenquadramento, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.1.10.2. A partir do 12° (décimo segundo) mês (inclusive) contado do encerramento de cada oferta pública de Cotas do Fundo, no caso do descumprimento da Razão de Subordinação Mínima, o reenquadramento deverá ocorrer no prazo máximo de 3 (três) meses contados do dia que venha a ser apurado o desenquadramento. Findo o referido prazo, caso, por qualquer motivo, o reenquadramento não tenha ocorrido, o Administrador imediatamente deliberará por realizar nova emissão de Cotas Subordinadas em quantidade necessária para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, as quais deverão ser integralizadas em até 1 (um) mês do encerramento do prazo para reenquadramento descrito neste item, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, independentemente do Capital Autorizado.

7.2. Cotas Seniores. As Cotas Seniores têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. prioridade no recebimento de rendimentos, amortização e/ou resgate em relação às Cotas Subordinadas, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. serão amortizadas de forma prioritária em relação às Cotas Subordinadas (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite), nos termos deste Regulamento;

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Sênior corresponderá 1 (um) voto; e

V. somente podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.3. Cotas Subordinadas. As Cotas Subordinadas têm as seguintes características, vantagens, direitos e obrigações comuns:

I. subordinam-se às Cotas Seniores para fins de recebimento de rendimentos, amortização, conforme o caso, e resgate, observado o disposto neste Regulamento;

II. seu valor unitário será calculado todo Dia Útil para efeito de definição de seu valor de amortização ou resgate, observados os critérios definidos neste Regulamento;

III. poderão ser amortizadas, nos termos deste Regulamento, após a amortização integral das Cotas Seniores (exceto no evento previsto no item 7.7.1. ou caso a Razão de Subordinação ultrapasse a Razão Limite);

IV. direito de votar todas e quaisquer matérias objeto de deliberação nas Assembleias Gerais, observadas as disposições deste Regulamento, sendo que cada Cota Subordinada corresponderá 1 (um) voto, observado que o Gestor, na qualidade de cotista subordinado do Fundo, somente poderá votar nas Assembleias Gerais desde que: (i) seja o único Cotista do Fundo; ou (ii) haja a aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto; e

V. podem ser integralizadas em moeda corrente nacional.

7.4. Benchmark Cotas Seniores: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Seniores, a rentabilidade equivalente a 100% (cem por cento) da variação acumulada das taxas médias diárias dos DI *over extra grupo* - Depósitos Interfinanceiros de um dia, calculadas e divulgadas pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão no Informativo Diário, disponível em sua página na Internet (www.b3.com.br), expressa na forma percentual ao ano, acrescido de sobretaxa (spread) equivalente a um percentual ao ano conforme tabela abaixo variável de acordo com a Taxa Selic em vigor em cada data de apuração do valor da Cota nos termos do item 7.12. abaixo, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, de acordo com a fórmula prevista no item 7.4.2

abaixo ("Benchmark Cotas Seniores"):

Taxa Selic (% ao ano)	Spread
12,00% ou maior	2,00%
10,00% (inclusive) até 12,00% (exclusive)	2,50%
8,00% (inclusive) até 10,00% (exclusive)	3,00%
6,00% (inclusive) até 8,00% (exclusive)	3,50%
Até 6,00% (exclusive)	4,00%

7.4.1.O Benchmark Cotas Seniores objetivado pelo Fundo, para as Cotas Seniores, dependerá da performance dos Ativos que integram a carteira do Fundo, de forma que não há qualquer garantia de rentabilidade, bem como que o Benchmark Cotas Seniores seja atingido, nada podendo os Cotistas reclamar a esse título.

7.4.2. O Benchmark Cotas Seniores será calculado de acordo com a seguinte fórmula:

$$Benchmark = \left[\left(\frac{DI_{t-1}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] \times \left[\left(\frac{Spread_{Sn}}{100} + 1\right)^{\frac{1}{252}}\right] - 1$$

Onde:

DI_{t-1} é a Taxa DI referente ao Dia Útil anterior à data "t". Exemplo: se a Taxa DI for 10,00% (dez por cento), então, DIt-1 = 10,00 (dez); e

$Spread_{Sn}$ é o spread da meta de remuneração das Cotas Seniores, expresso na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis. Exemplo: se o Fator Spread for 2,00% (dois por cento) ao ano, então, SpreadSn = 2,00 (dois).

7.5. Benchmark Cotas Subordinadas: O Fundo buscará atingir, para as Cotas Subordinadas, a rentabilidade acumulada equivalente a 20% (vinte por cento) ao ano ("Benchmark Cotas Subordinadas"), sendo esta composta conjuntamente pelos rendimentos distribuídos pelo Fundo e pela variação do valor patrimonial da Cota Subordinada.

7.5.1. A avaliação do atingimento ou não do Benchmark Cotas Subordinadas dar-se-á de acordo com as seguintes fórmulas:

$$Benchmark\ Cotas\ Subordinadas = \left(\quad_{-1} * 1{,}20^{\frac{º \quad í}{252}} \right)$$

$$= \{ [(\frac{+ \quad + \quad \text{ção}}{-1})]^{\frac{252}{\text{º} \quad \text{í?}}} \} - 1$$

Onde:

$cota_t$ é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas;

$rendimentos_t$ são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$amortização_t$ é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

$cota_{t-1}$ é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

nº du período é o número de dias úteis entre a data de referência da $cota_{t-1}$, exclusive, e a data de referência da $cota_t$, inclusive.

7.5.2. A verificação do atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas, conforme as fórmulas acima expostas, será realizada em periodicidade mensal.

7.6. Rentabilidade Adicional Cotas Seniores: Caso o Benchmark Cotas Subordinadas seja atingido, 20% (vinte por cento) do retorno excedente ao Benchmark Cotas Subordinadas será incorporado ao patrimônio das Cotas Seniores a título de prêmio, podendo ser distribuído a título de rendimento aos Cotistas Seniores mediante disponibilidade de resultado caixa e solicitação do Gestor.

7.6.1. A apuração da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores dar-se-á de acordo com a seguinte fórmula:

$$= [\quad + \quad + \quad \text{ção} \quad - (\quad \bar{1} * 1{,}20^{\frac{\text{º} \quad \text{í}}{252}})] * 0{,}20 * \quad _{-1}$$

Onde:

$cota_t$ é a última Cota Subordinada disponível na data de apuração do Benchmark Cotas Subordinadas, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

$rendimentos_t$ são os rendimentos distribuídos por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

amortização$_t$ é a soma dos valores pagos a título de amortização por Cota Subordinada desde o último pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores;

cota$_{t-1}$ é a Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à cotização da última Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, observada a Cláusula 7.6.2. abaixo;

nº du período é o número de dias úteis entre a data de referência da cota$_{t-1}$, exclusive, e a data de referência da cota$_t$, inclusive;

qtde Cotas Subordinadas$_{t-1}$ é o número de Cotas Subordinadas na data da última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores.

7.6.2 Para o primeiro evento de apuração de existência de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores, o valor da Cota Subordinada base (cota$_{t-1}$) para o cálculo do Benchmark Cotas Subordinadas e da Rentabilidade Adicional Cotas Seniores será o estipulado na 2ª emissão de Cotas Subordinadas, de R$ 10,00 (dez reais) por cota.

7.6.3 Apenas haverá pagamento de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores caso o valor da Cota Subordinada do primeiro dia útil subsequente à última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores atualizada pelo Benchmark Cotas Subordinadas ($^{-1} * 1{,}20^{\frac{º}{252}}$), seja inferior à Cota Subordinada na data de referência da cota$_t$ somada aos rendimentos distribuídos e à amortizações realizadas entre a última cotização de Rentabilidade Adicional Cotas Seniores e a data de referência da cota$_t$ (+ + çã).

7.7. Distribuição e Negociação. As cotas serão depositadas para (i) distribuição, no mercado primário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão – Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) negociação, no mercado secundário, em sistema administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e Cotas custodiadas eletronicamente na B3. Depois de as Cotas estarem integralizadas, os titulares das Cotas poderão negociá-las no mercado secundário, observados o prazo e as condições previstos neste Regulamento e, em especial, as restrições à negociação no mercado secundário constantes do artigo 86 da Resolução CVM 160, em mercado de balcão organizado ou de bolsa, ambos administrados pela B3, a depender do mercado em que estiverem custodiadas eletronicamente, devendo o Administrador tomar as medidas necessárias de forma a possibilitar a negociação das Cotas do Fundo neste mercado.

7.7.1. Após 05 (cinco) anos contados da data da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Prazo para Migração"), o Administrador, observando a recomendação do Gestor, poderá, a qualquer momento, providenciar a alteração do mercado em que as Cotas estejam admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de

alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores, ambos administrados pela B3 ou outra instituição autorizada pela CVM. Caso não ocorra a referida alteração do mercado de balcão organizado para a bolsa de valores até o final do Prazo para Migração, o Fundo deverá obrigatoriamente iniciar o processo de liquidação, mediante o desinvestimento de seus Ativos para amortização e resgate da totalidade de suas Cotas, observado o prazo máximo de 02 (dois) anos contados do encerramento do Prazo para Migração para a liquidação do Fundo, observado os procedimentos descritos no item 7.13. abaixo e no Capítulo XV deste Regulamento.

7.8. Limites. Não haverá limites máximos ou mínimos de investimento no Fundo, exceto pelos eventuais limites que venham a ser estabelecidos no âmbito de cada oferta a ser realizada pelo Fundo.

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

I. se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e

II. a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das Cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado Cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido Cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

7.8.2. O Administrador e o Gestor não serão responsáveis, assim como não possuem meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II do item 7.8.1 acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

7.9. Subscrição. Quando da subscrição das Cotas, o investidor deverá assinar, se aplicável, o Documento de Subscrição e o Termo de Adesão, para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do Prospecto do Fundo, se aplicável; (iii) dos riscos associados ao investimento no Fundo, descritos no Informe Anual elaborado em consonância com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472; (iv) da Política de Investimento descrita neste Regulamento; e (v) da possibilidade de ocorrência de patrimônio líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos. Quando da subscrição das Cotas, o investidor também deverá atestar sua condição de investidor qualificado. Não poderá ser iniciada nova oferta antes de totalmente subscritas ou canceladas as Cotas remanescentes da oferta anterior.

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

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

7.10.1. A cada nova emissão, conforme o caso, o Administrador e o Gestor poderão, a seu exclusivo critério, autorizar que seja permitida a integralização das novas Cotas em bens e direitos, sendo certo que tal integralização poderá ser feita, à critério do Gestor, com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo, termos e condições estabelecidos no Documento de Subscrição e nas leis e regulamentações aplicáveis. A integralização das novas Cotas em bens se dará fora do ambiente da B3.

7.11. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas Seniores do Fundo e, sempre que necessário para reestabelecer a Razão de Subordinação Mínima, de Cotas Subordinadas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

7.11.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Resolução CVM 160.

7.11.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.11 acima, o valor será definido conforme orientação do Gestor, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Imóveis, dos Ativos Imobiliários, dos Ativos Financeiros Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira do Fundo, ou o valor de mercado das Cotas, caso o Fundo esteja listado em mercado de bolsa, ou as perspectivas de rentabilidade do Fundo, cabendo ao Gestor a escolha do critério mais adequado (observada a possibilidade de aplicação de desconto ou de acréscimo, a critério do Administrador e do Gestor). Nos demais casos o preço de emissão de novas cotas será fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor.

7.11.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de

novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais da B3 necessários ao exercício ou cessão de tal direito de preferência. A critério do Gestor, conforme indicado ao Administrador, poderá ou não haver abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem indicados no ato do Administrador que aprovar a emissão de novas Cotas, no qual deve ser definida, ainda, a data-base para definição de quais Cotistas terão o direito de preferência. O direito de preferência referido neste item deverá ser exercido pelo Cotista em prazo não inferior a 2 (dois) Dias Úteis contados da data a ser previamente informada aos Cotistas, pelos mesmos meios utilizados para a divulgação de informações relativas ao Fundo, nos termos do Capítulo XII abaixo. Enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.11.4. Os Cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, caso os Cotistas declinem do seu direito de preferência na aquisição das referidas Cotas e desde que tal cessão seja operacionalmente viável e admitida nos termos da regulamentação aplicável, observado que, enquanto não for operacionalmente viável pela B3, os procedimentos para exercício de direito de subscrição do direito de preferência citados devem ser realizados fora dos ambientes da B3.

7.12. Cálculo dos valores das Cotas. O cálculo dos valores a serem atribuídos às Cotas para efeito de determinação de seu valor de integralização, amortização ou resgate, nas hipóteses definidas neste Regulamento, dar-se-á conforme os itens abaixo e será realizado todo Dia Útil.

7.12.1. Cálculo do valor das Cotas Seniores. O valor unitário das Cotas Seniores será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao menor dos seguintes valores: (i) o Patrimônio Líquido do Fundo dividido pelo número de Cotas Seniores em circulação; ou (ii) o valor unitário da Cota Sênior no Dia Útil imediatamente anterior, subtraído, se houver, do valor de dividendos anunciado no dia anterior, acrescido dos rendimentos no período com base no Benchmark Cotas Seniores, conforme as fórmulas abaixo:

(i) $\quad _{-1} = \frac{\quad}{\hat{e}}$

(ii) $\quad = (\quad _{-1} - \quad - \quad) [(\frac{-1}{100} + 1)^{\frac{1}{252}}] \times [(\frac{\quad}{100} + 1)^{\frac{1}{252}}]$

Onde:

VCS_t é o valor unitário da Cota Sênior calculado na data "t";

VCS_{t-1} é o valor unitário de cada Cota Sênior calculado no Dia Útil imediatamente anterior à

data "t";

DIV é o valor unitário de dividendos prioritários que será pago à Cota Sênior a título de distribuição de resultados, considerando a data de divulgação do pagamento;

AMORT é o valor unitário pago à Cota Sênior;

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$QuantCotasSênior_n$ é o número de Cotas Seniores em circulação.

7.12.2. Cálculo do valor das Cotas Subordinadas. O valor unitário das Cotas Subordinadas será calculado todo Dia Útil, devendo corresponder ao valor do Patrimônio Líquido do Fundo, (i) deduzido do valor das Cotas Seniores em circulação; (ii) dividido pelo número de Cotas Subordinadas em circulação na respectiva data de cálculo, conforme as fórmulas abaixo:

$$= \frac{\quad - \quad \hat{e}}{}$$

Onde:

$VCSub_t$ é o valor unitário da Cota Subordinada calculado na data "t";

$PLCont_n$ é o Patrimônio Líquido do Fundo no Dia Útil em que o cálculo do valor das Cotas Seniores ocorrer;

$PLContSênior_n$ é dado pela multiplicação de VCS_t por $QuantCotasSênior_n$ e corresponde ao patrimônio líquido contábil da classe sênior no Dia Útil em que o cálculo do valor da Cota Subordinada ocorrer;

$QuantCotasSub_n$ é o número de Cotas Subordinadas em circulação.

7.13. Amortização das Cotas. Em caso de amortização de Cotas, nos termos deste Regulamento, serão obedecidas as seguintes regras:

(i) Data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da Cota, calculado na forma do item 7.12., acima, apurado no 6º (sexto) Dia Útil imediatamente anterior à data do pagamento da amortização; e,

(ii) Data de pagamento da amortização: em até 90 (noventa) Dias Úteis contados do evento de amortização.

7.13.1. As Cotas Subordinadas poderão ser amortizadas pelo Administrador, a qualquer tempo e independentemente de deliberação em Assembleia Geral, para os fins do previsto no inciso "(iii)" do item 7.3 e do inciso "(v)" do item 8.2. deste Regulamento.

7.13.2. As Cotas Seniores deverão ser amortizadas, em montante necessário para restabelecer a Razão de Subordinação Mínima (ou, durante os 12 (doze) primeiros meses contados do encerramento de cada emissão de Cotas do Fundo), sempre que os prazos para reenquadramento por meio da subscrição de novas Cotas Subordinadas previstos nos itens 7.1.10.1 e 7.1.10.2 acima forem descumpridos.

CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Distribuição de resultados. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
(ii) quaisquer reservas constituídas; e,
(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM 516 e do Regulamento.

8.1.1. O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, consubstanciado em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. Os rendimentos do Fundo (já deduzidos os valores decorrentes das despesas e reservas indicadas no item 8.1 acima) serão distribuídos mensalmente a título de antecipação, até o 10º (décimo) Dia Útil de cada mês aos Cotistas que estiverem registrados como tal no fechamento do último Dia Útil imediatamente anterior ao do respectivo pagamento ("Data de Pagamento"), por meio de qualquer mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN, ou por meio da B3, caso as Cotas estejam depositadas na B3.

8.1.2. Farão jus aos rendimentos de que trata o item anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do Dia Útil imediatamente anterior a respectiva Data de Pagamento, de acordo com as

contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

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

8.1.4. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste item não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

8.2. Cascata de Pagamentos: O Fundo, sujeito à disponibilidade de caixa, deverá observar a seguinte ordem prioritária de pagamentos na distribuição de rendimentos da carteira do Fundo, conforme indicada no item 8.1.1., acima:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1, acima;

(ii) o saldo remanescente desde o último pagamento (se houver), para o pagamento referente à distribuição de rendimentos às Cotas Seniores até o montante do Benchmark Cotas Seniores somado até a data de cotização;

(iii) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento, mediante solicitação do Gestor ou no máximo a cada 6 (seis) meses, referente à distribuição de rendimentos às Cotas Subordinadas, até o atingimento do Benchmark Cotas Subordinadas;

(iv) o saldo remanescente (se houver) será destinado para o pagamento referente à Rentabilidade Adicional Cotas Seniores; e

(v) o saldo remanescente (se houver), mediante orientação do Gestor, poderá ser destinado ao: (a) pagamento da remuneração das Cotas Subordinadas; e/ou (b) caso superada a Razão Limite, pagamento da amortização das Cotas Subordinadas, até restabelecer a Razão Limite.

8.2.1. Na ocorrência da liquidação do Fundo em decorrência do item 7.7.1. acima, o montante de caixa do Fundo na Data de Cálculo será distribuído conforme a seguinte ordem prioritária de pagamentos:

(i) o pagamento de quaisquer despesas e encargos do Fundo e para composição do Fundo de Reserva de Contingências, na forma do item 8.1, acima;

(ii)o saldo (se houver), para amortização das Cotas Seniores, na proporção das Cotas Seniores no Fundo; e

(iii) o saldo (se houver), para amortização das Cotas Subordinadas.

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

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

(a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo;

(b) deliberar sobre a fusão, incorporação, cisão e/ou transformação do Fundo;

(c) tomar, anualmente, as contas relativas ao Fundo e deliberar sobre as demonstrações contábeis apresentadas pelo Administrador;

(d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(f) deliberar sobre eventual alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação, caso o novo mercado onde as Cotas serão negociadas não esteja previsto neste Regulamento, observado o disposto no item 7.7 acima;

(g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador e/ou do Gestor e a escolha de seu substituto;

(h) deliberar sobre a eleição e destituição do Representante dos Cotistas, caso existente, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo de despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

(i) aprovar o laudo de avaliação, caso possua, de bens e direitos que forem utilizados na integralização das Cotas do Fundo;

(j) deliberar sobre alterações na Taxa de Administração nos termos do artigo 36 da Instrução CVM 472;

(k) deliberar sobre alteração no prazo de duração do Fundo, observado o disposto no item 7.7.1 acima;

(l) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e

(m) deliberar pela não distribuição da totalidade dos rendimentos das Cotas Subordinadas Fundo.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração (i) decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, expressas exigências da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; ou (ii) em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador ou do Gestor, tais como alteração na razão social, endereço e telefone, devendo ser providenciada a necessária comunicação aos Cotistas no prazo de 30 (trinta) dias contados da data em que tiverem sido implementadas.

9.1.2. Em caso de alteração da legislação e da regulamentação vigente que venha a modificar aspectos tributários que possam afetar o Fundo, os Cotistas e/ou os ativos integrantes do patrimônio do Fundo, os Cotistas se reunirão em Assembleia Geral para deliberar sobre eventuais alterações no presente Regulamento, bem como, se necessário, sobre as novas regras que irão reger o Fundo e suas relações. Sem prejuízo do disposto neste item, o Administrador deverá dar cumprimento às novas regras legais até que haja deliberação dos Cotistas sobre o procedimento a ser adotado em face de tais modificações.

9.1.3. A alteração do Regulamento somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da Ata da Assembleia Geral de Cotistas, contendo o inteiro teor das deliberações, bem como do Regulamento devidamente alterado e consolidado.

9.1.4. A Assembleia Geral de Cotistas que deve deliberar sobre as demonstrações financeiras do

Fundo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos Cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício findo, observados os prazos estabelecidos na Instrução CVM 472.

9.2. Convocação. A Assembleia Geral de Cotistas pode ser convocada a qualquer tempo pelo Administrador ou por Cotistas representando, no mínimo, 5% (cinco por cento) do total das Cotas emitidas e efetivamente subscritas do Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observados os requisitos estabelecidos neste Regulamento.

9.2.1. A convocação para a Assembleia Geral de Cotistas far-se-á mediante carta com aviso de recebimento, correspondência eletrônica (*e-mail*) encaminhada a cada Cotista ou publicação em jornal de grande circulação e dela constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Cotistas, bem como a respectiva ordem do dia, que deverá conter todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica "assuntos gerais" haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia.

9.2.2. Independentemente de convocação, será considerada regular a Assembleia Geral a que comparecerem todos os Cotistas.

9.2.3. Por ocasião da assembleia geral ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas ou o representante dos cotistas podem solicitar por meio de requerimento escrito encaminhado ao Administrador do Fundo, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

9.2.4. A convocação e instalação da assembleia geral dos FII observarão, quanto aos demais aspectos, o disposto nas regras gerais sobre fundos de investimento, no que não contrariar as disposições da Instrução CVM 472.

9.2.5. A primeira convocação das assembleias gerais deverá ocorrer:

I – com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das assembleias gerais ordinárias; e

II – com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das assembleias gerais extraordinárias.

9.3. Instalação. A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

9.3.1. Após instalada a Assembleia Geral de Cotistas deverão ser observados os quóruns de deliberação previstos no item 9.4.2 deste Regulamento.

9.4. Voto. Nas deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas, a cada Cota será atribuído o direito a um voto.

9.4.1. Ainda que não compareçam à Assembleia Geral, os Cotistas poderão votar por meio de carta ou correspondência eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida com, no mínimo, 1 (um) Dia Útil de antecedência da data de realização da respectiva Assembleia Geral de Cotistas. Os Cotistas que participem das Assembleias Gerais por meio de tele ou videoconferência, também poderão votar por fac-símile ou correio eletrônico digitalmente certificado, desde que possível a comprovação do voto durante a realização da respectiva Assembleia Geral e desde que o resultado da votação seja proclamado pelo Presidente da Assembleia com indicação daqueles que participaram por tele ou videoconferência, sendo, ainda, admitida a gravação delas.

9.4.2. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas serão tomadas pela maioria simples dos votos dos Cotistas presentes às Assembleias Gerais, com exceção das matérias indicadas nos subitens "a", "b", "d", "g", "i", "j", "l" do item 9.1 deste Regulamento, que dependerão da aprovação de Cotistas que representem:

(a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) metade, no mínimo, das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.2.1. As deliberações das Assembleias Gerais de Cotistas da matéria indicada no subitem "h" do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. A deliberação da Assembleia Geral de Cotista em relação à matéria indicada no subitem (n) do item 9.1. será tomada pela maioria simples dos votos dos cotistas titulares das Cotas Subordinadas presentes à Assembleia Geral.

9.4.4. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.5. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) o Administrador e o Gestor;

(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários;

(d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.6. A vedação prevista no item 9.4.5 acima não se aplica quando:

(a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.5 acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,

(c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do artigo 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

9.4.7. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.8. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.9. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima assembleia geral de cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM 472.

9.5.1. Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

(a) ser Cotista;

(b) não exercer cargo ou função no Administrador ou no controlador do Administrador, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

(c) não exercer cargo ou função nas Sociedades Imobiliárias ou na sociedade empreendedora do Ativos Imobiliários, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador ou gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) não estar em conflito de interesses com o Fundo; e,

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

9.5.2. Compete ao representante de Cotistas já eleito informar ao Administrador e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

9.6. Relação de Cotistas. Observado o disposto no artigo 23 da Instrução CVM 472, qualquer Cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas subscritas poderá solicitar ao Administrador o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item 9.4.8., acima.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação, sendo certo que o Administrador poderá exigir:

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.2. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1. acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, a ser formalizada pelo Administrador na forma do item 9.2.1., acima, observadas as formalidades previstas na legislação vigente.

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

9.7.2. A resposta à consulta poderá ser realizada por meio de correspondência escrita, eletrônica (e-mail), plataforma eletrônica ou via mecanismo digital "click through", e deverá se dar dentro de (i) no mínimo, 30 (trinta) dias corridos contados do envio da consulta, no caso de assembleias gerais ordinárias; e (ii) com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das assembleias gerais extraordinárias, sendo certo que a ausência de resposta neste prazo será considerada como abstenção por parte do Cotista.

9.7.3. Em caso de deliberação mediante consulta formal, para fins de cálculo de quórum de deliberação, serão considerados presentes todos os Cotistas que tenham respondido a consulta, sendo que a aprovação da matéria objeto da consulta formal obedecerá aos mesmos quóruns de aprovação previstos neste Regulamento.

9.7.4. Os prazos para resposta e a data de apuração dos votos no âmbito da consulta formal poderão ser prorrogados pelo Administrador, conforme orientação do Gestor, mediante envio de comunicação a todos os Cotistas neste sentido, nos mesmos meios em que a consulta formal foi enviada.

CAPÍTULO X - ENCARGOS DO FUNDO

10.1. Encargos do Fundo. As seguintes despesas constituem Encargos do Fundo, que poderão ser debitadas pelo Administrador:

(a) Taxa de Administração;

(b) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;

(c) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;

(d) gastos com as distribuições primárias de Cotas pelo Fundo, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;

(e) honorários e despesas do Auditor Independente;

(f) comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos que componham seu Patrimônio Líquido;

(h) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que seja eventualmente imposta;

(i) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do artigo 31 da Instrução CVM 472;

(j) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;

(k) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e à realização de Assembleia Geral de Cotistas;

(l) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo, se houver;

(m) gastos decorrentes de avaliações pelo Avaliador dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo que sejam obrigatórias;

(n) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

(o) taxas de ingresso e/ou saída dos fundos em que o Fundo seja cotista, conforme o caso;

(p) despesas com o registro de documentos em cartório; e

(q) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM 472.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas na Instrução CVM 472 como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior ao valor estimado pelo Administrador para o pagamento das despesas mensais de manutenção ordinárias do Fundo nos 6 (seis) meses subsequente, o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de Cotas, a fim de garantir o pagamento das referidas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os Ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais Ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos Ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro de cada ano.

CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;

(b) trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472;

(c) anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:

(i) as demonstrações financeiras;

(ii) relatório do Auditor Independente; e,

(iii) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V, da Instrução CVM 472.

(d) anualmente, tão logo receba, o relatório do Representante de Cotistas;

(e) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária;

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

12.1.1. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o regulamento do fundo, em sua versão vigente e atualizada.

12.1.2. O administrador deverá reenviar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V

da Instrução CVM 472 atualizado na data do pedido de registro de distribuição pública de novas cotas.

12.2. Disponibilização de documentos. O Administrador deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

(a) o edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais Extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;

(b) até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Extraordinária;

(c) fatos relevantes, considerando-se para tanto qualquer deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (c.1) na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados; (c.2) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as Cotas; e, (c.3)na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados. Assim, considera-se ato ou fato relevante, exemplificativamente, além daqueles previstos no §2º do artigo 41 da Instrução CVM 472:

(i) a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;

(ii) o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;

(iii) a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(iv) o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;

(v) contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;

(vi) propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;

(vii) a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;

(viii) alteração do Gestor ou Administrador;

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas;

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e

(xiii) emissão de novas Cotas, no limite do Capital Autorizado.

(d) até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do artigo 45, § 4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do fundo;

(e) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e

(f) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM,

conforme o caso.

12.3.4. Todos os documentos e informações relativos ao Fundo que venham a ser divulgados e/ou publicados deverão estar disponíveis: (i) na sede do Administrador, ou no endereço eletrônico do Administrador na rede mundial de computadores (https://www.xpi.com.br/administracao-fiduciaria/); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, o Gestor ou o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos da legislação aplicável.

13.1.1.São considerados exemplos de situações de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável, sem prejuízo de outras previstas na regulamentação aplicável:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário ou de pessoas a eles ligadas;

(b) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador, ao Gestor e/ou ao Consultor Imobiliário, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor Imobiliário ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

13.1.2. Para fins do disposto neste item 13.1, consideram-se pessoas ligadas:

(a) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor, do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador,

Gestor ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor Imobiliário, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nas alíneas "a" e "b" acima.

13.1.3. Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao Administrador, ao Gestor ou ao Consultor Imobiliário.

CAPÍTULO XIV – FATORES DE RISCO

14.1. Fatores de risco. Não obstante a diligência do Administrador e do Gestor em colocar em prática a Política de Investimento delineada neste Regulamento, os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a riscos, podendo, assim, gerar perdas até o montante das operações contratadas e não liquidadas. Os riscos descritos no Informe Anual não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no Fundo e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não seja atualmente de conhecimento do Administrador e do Gestor, que sejam julgados de pequena relevância neste momento. Mesmo que o Administrador e o Gestor mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para o Cotista.

14.1.1. A íntegra dos fatores de risco atualizados a que o Fundo e os cotistas estão sujeitos encontra-se descrita no Informe Anual elaborado em conformidade com o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, devendo os cotistas e os potenciais investidores ler atentamente o referido documento.

14.1.2. Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo Fundo, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão sujeitos os investimentos e aplicações do Fundo, conforme descritos no Informe Anual, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.3. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do distribuidor das Cotas do Fundo, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

CAPÍTULO XV – LIQUIDAÇÃO

15.1. Liquidação do Fundo. O Fundo entrará em liquidação: (a) na hipótese prevista no item 7.7.1. acima; e/ou (b) por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. No caso da liquidação do Fundo em decorrência do evento descrito no item 7.7.1. acima, conforme previsto no item 15.1. (a) acima, fica estabelecido que: (a) o Fundo não realizará nenhum novo investimento em Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros Imobiliários; (b) o Fundo poderá investir nos Ativos de Renda Fixa; (c) o Gestor avaliará a melhor forma de realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros Imobiliários, ao seu exclusivo critério; e (d) os recursos oriundos da realização dos Ativos Imobiliários e dos Ativos Financeiros serão utilizados conforme Cascata de Pagamentos prevista no item 8.2.1. desse Regulamento.

15.1.2. Na hipótese prevista no item 15.1. (b) acima a liquidação ocorrerá mediante a indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, sendo que a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.4 abaixo, e sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.3. Em qualquer caso, a liquidação de Ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3. Em caso de vencimento ou resgate, tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3.

15.1.4. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.1.5. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do

Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

15.1.6. Na hipótese de liquidação do Fundo, todas as Cotas serão resgatadas pelo valor da Cota do dia do pagamento, calculado na forma deste Regulamento, observado o seguinte procedimento:

(i) somente haverá o pagamento das Cotas, na ordem abaixo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

(ii) as Cotas Seniores terão prioridade de amortização e resgate sobre as Cotas Subordinadas;

(iii) as Cotas Subordinadas somente serão amortizadas e resgatadas após o pagamento da proporção de Cotas Seniores no Fundo, tal como descrito no item 8.2.1;

(iv) as Cotas serão resgatadas, total ou parcialmente, em moeda corrente nacional, observada a possibilidade de entrega de ativos prevista no item 15.1.3. acima, na medida em que o Fundo não tenha recursos em moeda corrente nacional, sendo certo que tal procedimento ocorrerá fora do ambiente da B3 em caso do vencimento ou de resgate.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

(b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo, acompanhada do relatório do Auditor Independente.

15.3.1. Após a divisão do patrimônio de que trata o item 15.3 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do Fundo, eximindo o Administrador e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do Administrador, conforme decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

15.3.2. Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição do Administrador, os Cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o Fundo seja parte, de forma a excluir o Administrador do respectivo processo.

CAPÍTULO XVI - TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL

16.1. Tributação aplicável. Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelo Fundo a qualquer cotista, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20% (vinte por cento).

16.1.1. Não obstante o disposto no item 16.1 acima, em conformidade com o disposto na Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, alterada pela Lei nº 11.196, de 21 de novembro de 2005, o Cotista, pessoa física ficará isento do imposto de renda na fonte sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

(a) possuir, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e

(b) as Cotas serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

16.1.2. O benefício previsto no item 16.1.1 acima não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária

na forma prevista no item 7.1.9 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme em vigor. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM 472, pela Instrução CVM 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 18 de maio de 2023.

DocuSigned by:
Jonatas Victor Marques Cavalcante
Assinado por: JONATAS VICTOR MARQUES CAVALCANTE:42527222846
CPF: 42527222846
Data/Hora da Assinatura: 5/18/2023 | 12:59:30 PM CDT

DocuSigned by:
Renata Rugna Vaqueiro
Assinado por: RENATA RUGNA VAQUEIRO:40593610890
CPF: 40593610890
Data/Hora da Assinatura: 5/18/2023 | 1:10:47 PM CDT

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

ANEXO I AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Seniores", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Seniores é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Seniores"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	Oferta pública de distribuição primária, sob o regime de melhores esforços de colocação, sob o rito de registro automático de distribuição, nos termos da Resolução CVM nº 160.
Série:	As Novas Cotas Seniores serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Seniores será a respectiva data de liquidação.
Montante Inicial da Oferta das Novas Cotas Seniores:	O valor total da Emissão será de, inicialmente, R$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) ("Montante Inicial da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em até R$ 75.000.000,00 (setenta e cinco milhões de reais), em virtude do exercício do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), observado a Captação Mínima (conforme abaixo definida).
Quantidade de Novas Cotas Seniores:	Serão emitidas, inicialmente, 30.000.000 (trinta milhões) de Novas Cotas Seniores, podendo a quantidade de Novas Cotas Seniores ser (i) aumentada em virtude das Novas Cotas

Seniores Adicionais (conforme abaixo definidas); ou (ii) diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

Valor Unitário das Novas Cotas Seniores: O preço unitário de emissão das Novas Cotas Seniores será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Sênior, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário").

Novas Cotas Seniores Adicionais: Nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM nº 160, a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 7.500.000 (sete milhões e quinhentas mil) Novas Cotas Seniores adicionais ("Novas Cotas Seniores Adicionais"), nas mesmas condições das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e da **TG CORE ASSET LTDA.**, sociedade limitada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Professor Atílio Innocenti, 474, conjuntos 1.105 e 1.106, Edifício Lead Offices, Vila Nova Conceição, na qualidade de gestor do Fundo ("Gestor"), em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido), que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta ("Anúncio de Encerramento"), sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta ("Lote Adicional"). As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Novas Cotas Seniores Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas Seniores", nos termos do Regulamento.

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

	do sistema de distribuição de valores mobiliários, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon ("Coordenador Líder"). A **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.** atua como Administrador do Fundo, de forma que a sua contratação como Coordenador Líder da Oferta foi objeto de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472.
Distribuição Parcial e Captação Mínima das Novas Cotas Seniores:	Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM nº 160, a distribuição parcial das Novas Cotas Seniores, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais Novas Cotas Seniores no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) ("Distribuição Parcial"). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), equivalente a 5.000.000 (cinco milhões) de Novas Cotas Seniores ("Captação Mínima"). As Novas Cotas Seniores que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação (conforme definido abaixo) deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Público-Alvo das Novas Cotas Seniores:	A Oferta é destinada a investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM nº 30"), desde que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores qualificados, assim definidos nos termos da Resolução CVM nº 30, sejam eles pessoas físicas, pessoas

	jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede no Brasil, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"). No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas Seniores por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas Seniores em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento justo e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas Seniores não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo ao Coordenador Líder a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas Seniores ao perfil de seus respectivos clientes.
Prazo de Colocação das Novas Cotas Seniores:	As Novas Cotas Seniores deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início ("Anúncio de Início"), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM nº 160, observado o disposto no parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM nº 160. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento ("Prazo de Colocação").
Procedimento de Distribuição das Novas Cotas Seniores:	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas Seniores, no Brasil, nos termos da Resolução CVM nº 160, da Instrução CVM nº 472 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais, caso emitidas),

nos termos do contrato de distribuição a ser formalizado entre o Coordenador Líder, o Fundo, o Administrador e o Gestor.

Forma de Subscrição e Integralização das Novas Cotas Seniores:

As Novas Cotas Seniores poderão ser depositadas (i) para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão - Balcão B3 ("B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio da B3; e (ii) para negociação no mercado secundário por meio do FUNDOS21 – Modulo de Fundos ("FUNDOS21"), administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as cotas custodiadas eletronicamente por meio da B3.

A colocação de Novas Cotas Seniores para Investidores que não possuam contas operacionais de liquidação dentro dos sistemas de liquidação da B3 no ambiente de balcão poderá ocorrer de acordo com as regras definidas entre Coordenador Líder e o Administrador. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas Seniores que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

As Novas Cotas Seniores deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto ao Coordenador Líder, pelo Valor Unitário.

Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, conforme em vigor ("Resolução CVM n° 27"), a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas Seniores subscritas. Para os Investidores que não sejam considerados investidores profissionais, conforme definidos nos termos do artigo 11 da Resolução CVM nº 30, o pedido de subscrição a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM nº 27.

	Durante a colocação das Novas Cotas Seniores, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota Sênior terá suas Novas Cotas Seniores bloqueadas para negociação pelo Administrador e pelo Coordenador Líder, e somente passarão a ser livremente negociadas na B3 após a divulgação do Anúncio de Encerramento.
Custos da Oferta:	Os custos da presente Oferta serão arcados pelo Fundo.
Aplicação Mínima Inicial das Novas Cotas Seniores:	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 1.000 (mil) Novas Cotas Seniores, equivalente a R$ 10.000,00 (dez mil reais) ("Aplicação Mínima Inicial").
Procedimento de Coleta de Intenções das Novas Cotas Seniores:	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas Seniores, considerando as ordens de investimento ou pedidos de subscrição, conforme o caso, dos Investidores, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Novas Cotas Seniores a ser efetivamente emitida no âmbito da Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Seniores Adicionais ("Procedimento de Coleta de Intenções"). Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções, os Investidores que sejam (a) controladores ou administradores do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Escriturador ou outras pessoas vinculadas à Oferta, incluindo seus funcionários, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o segundo grau; (b) controladores ou administradores do Coordenador Líder; (c) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (d) agentes autônomos que prestem serviços ao Coordenador Líder; (e) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, contrato de prestação

	de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (f) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelo Gestor, pelo Administrador, ou por pessoas a elas vinculadas, desde que diretamente envolvidas na Oferta; (g) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nas alíneas "b" a "e" acima; e (h) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas mencionadas acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 2º da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor ("**Pessoas Vinculadas**"), sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas Seniores Adicionais), observado, no entanto, que, caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas Seniores Adicionais), os pedidos de subscrição e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM nº 160, sendo certo que esta regra não é aplicável ao formador de mercado, caso contratado, e caso, na ausência de colocação para Pessoas Vinculadas, a demanda remanescente seja inferior a quantidade de Novas Cotas Seniores inicialmente ofertadas, observado o previsto no § 3º do artigo 56 da Resolução CVM nº 160.
Destinação dos Recursos das Novas Cotas Seniores:	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento.
Registro das Novas Cotas Seniores:	A Oferta será objeto de pedido de registro automático junto à CVM, conforme previsto no inciso VII, alínea "b", do artigo 26 da Resolução CVM nº 160, na Instrução CVM nº 472 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.
Demais Termos e Condições das Novas Cotas Seniores:	Os demais termos e condições da Emissão das Novas Cotas Seniores e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Seniores, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 14 de abril de 2023.

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

ANEXO II AO REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

SUPLEMENTO DE EMISSÃO DE COTAS SUBORDINADAS DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

O presente documento constitui o suplemento referente à 2ª (segunda) emissão de Cotas Subordinadas do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ/MF sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo" e "Novas Cotas Subordinadas", respectivamente), neste ato representado por sua instituição administradora, a **XP INVESTIMENTOS CORRETORA DE CÂMBIO, TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ataulfo de Paiva, 153, sala 201, Leblon, CEP 22440-032, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.332.886/0001-04, devidamente autorizada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório expedido pela CVM nº 10.460, de 26 de junho de 2009, emitidas nos termos do Regulamento, do qual este Suplemento de Novas Cotas Subordinadas é parte integrante, conforme as seguintes características ("Suplemento de Novas Cotas Subordinadas"):

Regime de Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	Oferta privada de distribuição primária.
Série	As Novas Cotas Subordinadas serão emitidas em série única.
Data de Integralização:	Para todos os fins e efeitos legais, a data de integralização das Novas Cotas Subordinadas será a respectiva Data de Liquidação.
Montante Inicial das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais) considerando o Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas, aplicável na 1ª (primeira) data de integralização das Novas Cotas Subordinadas.
Quantidade das Novas Cotas Subordinadas:	Até 4.000.000 (quatro milhões) de Novas Cotas Subordinadas.
Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas	O preço unitário de emissão das Novas Cotas Subordinadas será equivalente a R$ 10,00 (dez reais) por Nova Cota Subordinada, na primeira data de integralização, conforme aprovado em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 06 de abril de 2023 ("Valor Unitário das Novas Cotas Subordinadas"), sendo que, caso seja integralizado em mais de uma data de integralização, o valor a integralizar nas demais datas de integralização considerará a variação patrimonial do valor da Cota Subordinada.

Montante Mínimo da Oferta das Novas Cotas Subordinadas:	R$ 1.000,00 (mil reais), correspondente a 100 (cem) Novas Cotas Subordinadas.
Direito de Preferência	Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de preferência.
Forma de Integralização das Novas Cotas Subordinadas:	A prazo, mediante chamada de capital realizada pelo Administrador, conforme orientações do Gestor, nos termos de cada boletim de subscrição e compromisso de investimento a ser celebrado entre o investidor e o Fundo. As Novas Cotas Subordinadas poderão ser depositadas para distribuição no mercado primário, por meio do MDA - Módulo de Distribuição de Ativos ("MDA"), administrado e operacionalizado pelo mercado de balcão da B3 ("Balcão B3"), sendo a distribuição liquidada financeiramente por meio do Balcão B3.
Prazo para Distribuição das Novas Cotas Subordinadas:	180 (cento e oitenta) dias.

Quando não expressamente definidos neste Suplemento de Novas Cotas Subordinadas, os termos definidos e expressões adotados no presente instrumento terão os significados atribuídos no Regulamento.

Rio de Janeiro, 18 de maio de 2023.

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

DocuSign

Certificate Of Completion

Envelope Id: 0D149F5242E342929C7A3F86CC9FE5F8 Status: Completed

Subject: Complete with DocuSign: Ata da AGC e Regulamento - FII TGRI (alteração benchmark) - TCMB 180520...

Source Envelope:

Document Pages: 139 Signatures: 6 Envelope Originator:

Certificate Pages: 4 Initials: 0 Anna Carolina Rico de Lima

AutoNav: Enabled 201 Bishopsgate

EnvelopeId Stamping: Disabled London, . EC2M3AF

Time Zone: (UTC-06:00) Central Time (US & Canada) ARico@mayerbrown.com

IP Address: 189.39.50.236

Record Tracking

Status: Original Holder: Anna Carolina Rico de Lima Location: DocuSign

5/18/2023 11:54:17 AM ARico@mayerbrown.com

Signer Events	Signature	Timestamp
Jonatas Victor Marques Cavalcante jonatas.cavalcante@xpi.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/18/2023 12:58:59 PM ID: 180ec679-22b4-4d6d-9893-6ceee2c1363d	DocuSigned by: Jonatas Victor Marques Cavalcante 0CC8D303374B45C... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.92.67.114	Sent: 5/18/2023 11:59:26 AM Resent: 5/18/2023 12:14:55 PM Resent: 5/18/2023 12:43:37 PM Viewed: 5/18/2023 12:58:59 PM Signed: 5/18/2023 12:59:34 PM
Lívia Lemos Maia livia.maia@tgcore.com.br Diretora de Compliance, Risco e PLD Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC CERTIFICA MINAS v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/18/2023 2:38:02 PM ID: 4c851137-7882-4b47-ae08-1cf3675192f7	DocuSigned by: Lívia Lemos Maia F83FF38CC8914FB... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 8.242.57.18	Sent: 5/18/2023 11:59:27 AM Resent: 5/18/2023 12:14:56 PM Resent: 5/18/2023 12:43:37 PM Resent: 5/18/2023 1:27:43 PM Resent: 5/18/2023 1:27:55 PM Resent: 5/18/2023 1:55:12 PM Resent: 5/18/2023 1:57:14 PM Resent: 5/18/2023 2:16:23 PM Resent: 5/18/2023 2:36:18 PM Viewed: 5/18/2023 2:38:02 PM Signed: 5/18/2023 2:38:23 PM
Pedro Ernesto Bragança pedro.ernesto@tgcore.com.br Diretor de Gestão Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC Instituto Fenacon RFB G3 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/18/2023 2:15:23 PM ID: 08ae297d-25e6-46a5-a1ec-bac20fdc68ef	DocuSigned by: Pedro Ernesto Bragança 3B65F64C3DAA49F... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 8.242.57.18	Sent: 5/18/2023 11:59:29 AM Resent: 5/18/2023 12:14:57 PM Resent: 5/18/2023 12:43:39 PM Resent: 5/18/2023 1:27:43 PM Resent: 5/18/2023 1:27:56 PM Resent: 5/18/2023 1:55:13 PM Resent: 5/18/2023 1:57:15 PM Resent: 5/18/2023 2:16:24 PM Viewed: 5/18/2023 2:17:20 PM Signed: 5/18/2023 2:18:02 PM

Signer Events	Signature	Timestamp
Renata Rugna Vaqueiro renata.vaqueiro@xpi.com.br Procuradora Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate **Signature Provider Details:** Signature Type: ICP Smart Card Signature Issuer: AC SERASA RFB v5 **Electronic Record and Signature Disclosure:** Accepted: 5/18/2023 1:09:41 PM ID: 014fa1cd-d461-453a-a823-06ba45a61eff	DocuSigned by: Renata Rugna Vaqueiro FDF7ECA4205A4D2... Signature Adoption: Pre-selected Style Using IP Address: 177.92.67.114	Sent: 5/18/2023 11:59:28 AM Resent: 5/18/2023 12:14:58 PM Resent: 5/18/2023 12:43:40 PM Viewed: 5/18/2023 1:09:41 PM Signed: 5/18/2023 1:10:52 PM

In Person Signer Events	Signature	Timestamp

Editor Delivery Events	Status	Timestamp

Agent Delivery Events	Status	Timestamp

Intermediary Delivery Events	Status	Timestamp

Certified Delivery Events	Status	Timestamp

Carbon Copy Events	Status	Timestamp

Witness Events	Signature	Timestamp

Notary Events	Signature	Timestamp

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
Envelope Sent	Hashed/Encrypted	5/18/2023 11:59:29 AM
Envelope Updated	Security Checked	5/18/2023 12:36:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	5/18/2023 12:36:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	5/18/2023 12:36:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	5/18/2023 12:36:43 PM
Envelope Updated	Security Checked	5/18/2023 12:36:43 PM
Certified Delivered	Security Checked	5/18/2023 1:09:41 PM
Signing Complete	Security Checked	5/18/2023 1:10:52 PM
Completed	Security Checked	5/18/2023 2:38:27 PM

Payment Events	Status	Timestamps

Electronic Record and Signature Disclosure

SCHEDULE 1
ERSD

Described below are the terms and conditions relating to your use of DocuSign to execute documents transmitted to you through DocuSign. Please read the information below thoroughly and carefully. By selecting the check-box next to "I agree to use electronic records and signatures" then clicking "CONTINUE", you confirm your agreement with these terms and conditions. Such agreement is given on behalf of any party you represent as well as on your own behalf.

Third Party Platform

DocuSign is a third party software platform that facilitates electronic signature of documents for virtual execution and closings. Mayer Brown makes no representations or warranties regarding the service provided by DocuSign; nor will Mayer Brown be liable to you or anyone on whose behalf you are acting for any loss or damage you may suffer resulting from any act or omission of DocuSign. DocuSign's terms and conditions are available for your review. DocuSign is not affiliated with Mayer Brown and Mayer Brown does not control the security of documents transmitted through DocuSign's cloud-based platform.

Personal Data

As a result of using DocuSign, your personal details will be visible to all parties involved in this transaction and they will be held within DocuSign's systems and within the systems of the law firms advising on the transaction. Mayer Brown processes personal data in accordance with its Privacy Policy. DocuSign's privacy policy is available from its website. The lawful bases relied upon by Mayer Brown for processing personal data are legitimate interests and, to the extent the data protection laws of Asia apply, consent. The purpose of the data processing is to conclude agreements and/or obtain acknowledgements from participating parties.

Obtaining Copies of Electronically Signed Documents

You should be able to access documents signed through DocuSign for five (5) days after the signing date. DocuSign will permanently delete the documents after a further 14 days. DocuSign will also permanently delete the documents 14 days after an electronic signing is aborted or withdrawn.

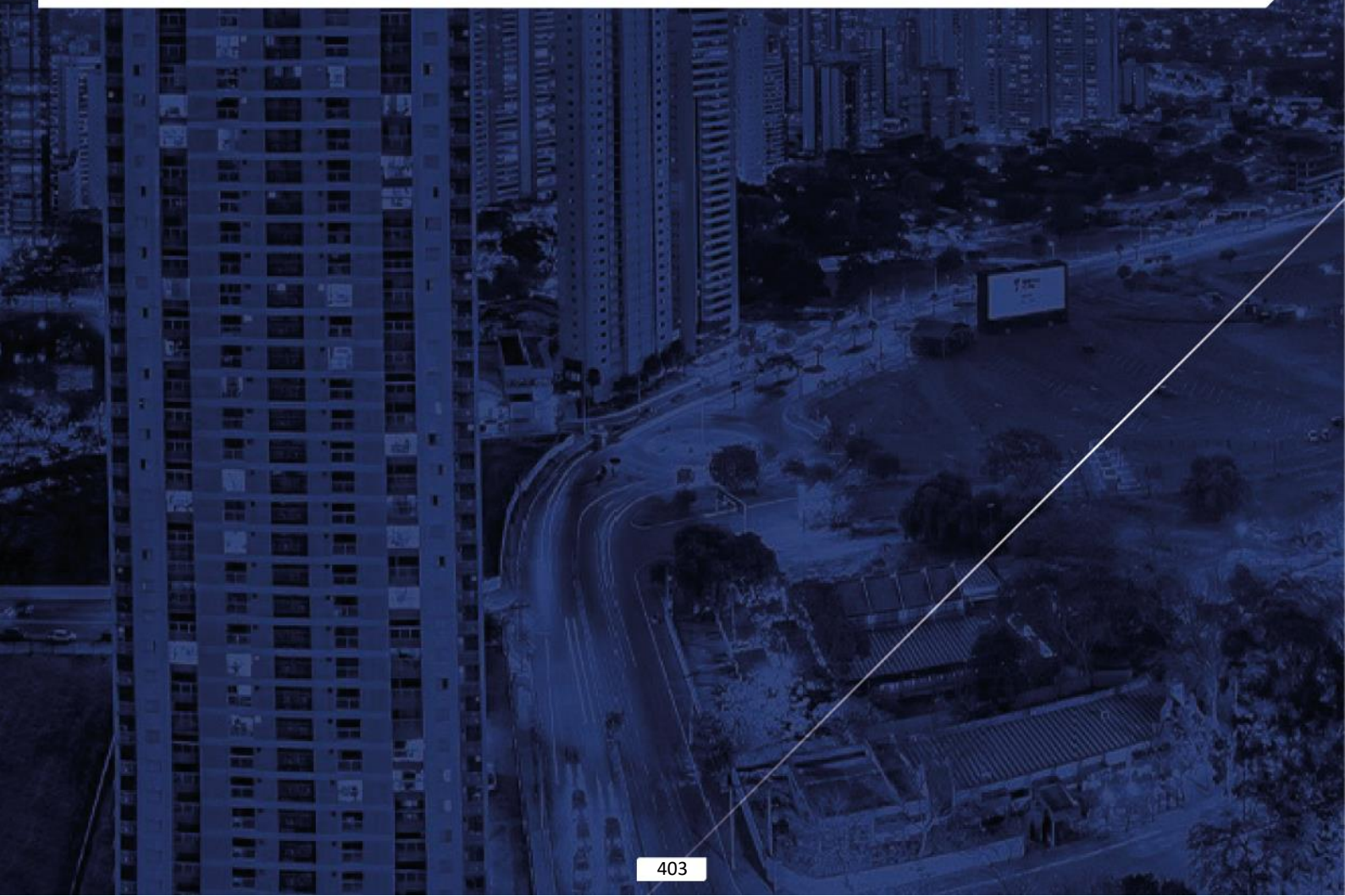
No Lawyer-Client Relationships

Mayer Brown acts only for its client(s) in the underlying transaction and no lawyer-client relationship will arise solely through the coordination of this electronic signing process. Mayer Brown does not owe a duty of care to any party which is not a client of Mayer Brown. In particular, Mayer Brown does not advise any non-client party on any aspect of the documents or the related transaction or on the use of DocuSign. The digital completion certificate proving signing may automatically include the geolocation, or place of signing, of each signatory. Mayer Brown does not advise any non-client party of the consequences of a geolocated signature, and

Mayer Brown only advises a client of such consequences (including, but not limited to, tax consequences) to the extent it has expressly agreed to do so.

(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III
ESTUDO DE VIABILIDADE



(esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS SENIORES DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

Introdução

O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela **TG CORE ASSET Ltda**., inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ") sob o nº 13.194.316/0001-03 ("Gestor" ou "TG Core Asset") com o objetivo de analisar a viabilidade da 2ª Emissão de Cotas Seniores do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 44.625.657/0001-10 ("Fundo").

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

Os recursos do Fundo que não forem aplicados pelo Fundo na aquisição dos Ativos Imobiliários, serão aplicados por intermédio do Administrador, mediante solicitação do Gestor, nos Ativos Financeiros Imobiliários e/ou nos Ativos de Renda Fixa, e sempre observada a Política de Investimento descrita no Regulamento. A Política de Investimento a ser adotada pelo Administrador, mediante orientação do Gestor, consistirá na aplicação preponderante dos recursos do Fundo nos Ativos Imobiliários, de forma a proporcionar aos cotistas remuneração para o investimento realizado, inclusive por meio do aumento do valor patrimonial de suas Cotas, advindo do desenvolvimento e da valorização dos Ativos Imobiliários e por meio do desenvolvimento de Empreendimentos Imobiliários.

Para a realização dessa análise foram utilizadas premissas econômicas baseadas em dados históricos dos diferentes segmentos do mercado imobiliário e do mercado de fundos de investimento imobiliários, além da visão da situação atual, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor existente à época da elaboração do presente Estudo de Viabilidade, incluindo os impactos relacionados a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, ao agravamento das tensões geopolíticas no leste europeu, mais especificamente entre Rússia e Ucrânia, e às consequências resultantes da pandemia causada pelo coronavírus ("COVID-19"). Assim sendo, esse Estudo de Viabilidade não deve ser assumido como promessa ou garantia de rendimento ou rentabilidade. O Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo e dos negócios aqui apresentados. Antes de subscrever as cotas seniores do Fundo, os potenciais investidores devem avaliar cuidadosamente os riscos e incertezas descritos no Prospecto.

As análises desse Estudo de Viabilidade foram baseadas nas projeções de resultado dos investimentos futuros, conforme apresentado abaixo ("Pipeline Indicativo"). Para isso, foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, desempenho histórico, situação atual e expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário e de recebíveis imobiliários. Assim sendo, as conclusões desse Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. O Gestor não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Estudo de Viabilidade podem não vir a se confirmar e, ainda, os resultados futuros e o desempenho do Fundo podem diferir substancialmente daqueles previstos nas estimativas, em razão, inclusive, dos fatores mencionados acima. Por conta dessas incertezas, o investidor não deve se basear nessas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento. Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois referem-se a eventos futuros e, portanto, dependem de circunstâncias que podem ou não ocorrer. As condições da situação financeira futura do Fundo e de seus resultados futuros poderão apresentar diferenças significativas se comparados àquelas expressas ou sugeridas nas referidas declarações prospectivas. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da sua capacidade de controle ou previsão. Em vista dos riscos e incertezas envolvidos, nenhuma decisão de investimento deve ser tomada somente baseada nas estimativas e declarações futuras contidas neste Estudo de Viabilidade.

O investidor das Cotas Seniores deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção "Fatores de Risco" constante no Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas estimativas contidas neste Estudo de Viabilidade. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Gestor não assume a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da disponibilidade de novas informações, eventos futuros ou de qualquer outro fator. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Gestor.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e na documentação da Oferta.

Viabilidade Técnica

Sobre a TG Core Asset

A TG Core Asset nasceu com o propósito de ser a ponte entre o mercado imobiliário e o mercado financeiro. A maioria dos ativos de *equity* detidos pelos fundos geridos pelo Gestor contam com a participação de parceiros regionais na operação, os quais possuem experiência e conhecimento da região em que o empreendimento está inserido.

Com foco em regiões impulsionadas macroeconomicamente por algum fator relevante, com destaque ao agronegócio, a TG Core Asset busca a distribuição de resultados consistentes aos seus cotistas. A estratégia de investimentos busca oferecer uma estrutura de garantias, governança, contabilidade e controles internos na gestão dos recebíveis e dos empreendimentos imobiliários em desenvolvimento.

A gestão objetiva a construção de um portfólio diversificado e pulverizado, mitigando cada vez mais os riscos e proporcionando ao cotista uma geração consistente de renda, aliado a um potencial ganho de capital advindo da valorização dos empreendimentos.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E



Fonte: Elaborado pelo Gestor



Fonte: Gestor. Data base: Março de 2023.



Fonte: Gestor. Data base: Março de 2023.

Contexto Macroeconômico e setorial

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

O contexto macroeconômico vigente na transição entre os anos de 2022 e 2023 segue conturbado, marcado, principalmente, por: (i) patamar inflacionário resiliente e ainda elevado tanto na economia doméstica quanto nas economias centrais; (ii) moderação das expectativas relativas ao início e velocidade de um eventual ciclo de corte dos juros tanto no Brasil quanto nos Estados Unidos e Europa; (iii) incertezas quanto à factibilidade da proposta do governo para o novo arcabouço fiscal; e (iv), manutenção das tensões geopolíticas no leste europeu, protagonizadas por Rússia e Ucrânia, com crescente envolvimento europeu, americano e chinês.

A despeito do complexo cenário atual, de acordo com a opinião do Gestor, dada sua tese de investimentos e o *Pipeline* Indicativo, o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária possui características defensivas. Primeiramente, na visão do Gestor, é baixa a oferta de crédito a taxas atrativas aos compradores de lotes, em grande parte devido ao fato de este tipo de imóvel muitas vezes não ser aceito como garantia dos empréstimos, ao contrário do que se observa com casas ou apartamentos. Desta forma, nos loteamentos em que o Fundo se torna sócio da empresa responsável pelo desenvolvimento, o financiamento aos compradores finais das unidades imobiliárias advém de recursos do próprio Fundo, a taxas não necessariamente ajustadas às de mercado. Em outras palavras, apesar das recentes elevações da taxa Selic, entendemos que o Fundo pode ajustar-se a diferentes cenários de oferta/demanda por crédito via as taxas praticadas em seus próprios empreendimentos.



Fonte: Elaborado pelo Gestor

Em segundo lugar, os financiamentos para aquisição das unidades imobiliárias são corrigidos pela inflação, resguardando até certo ponto o fluxo de recebíveis do Fundo frente a oscilações do poder de compra da moeda. O terceiro ponto diz respeito ao entendimento de que os lotes são a porta de entrada ao mercado imobiliário, possuindo o menor *ticket* médio quando comparado às demais tipologias imobiliárias. Esta característica faz dos lotes a tipologia imobiliária mais acessível em contextos macroeconômicos desfavoráveis.

Em quarto lugar, o Gestor possui tese de alocação geográfica focada em regiões com dinâmicas econômicas próprias, prioritariamente ligadas ao agronegócio e aos modais logísticos necessários à exportação da produção agrícola nacional. A dinâmica de tais regiões, em particular, guarda maior correlação com o nível de atividade global que o doméstico, haja vista que o setor do agronegócio brasileiro é preponderantemente voltado para *commodities* e exportação. Conforme tem-se visto, as *commodities* de maneira geral continuam em patamar apreciado desde meados de 2020, fazendo das regiões acima descritas pontos de elevado nível de atividade econômica.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

Por fim, o Gestor entende que o patamar dos juros básicos da economia brasileira, bem como as complexidades que o atual cenário impõe à formação de expectativas pelos agentes, deve seguir impactando a oferta de crédito bancário para o financiamento à produção de incorporações verticais. Nesse cenário, de maior escassez de capitais, o Fundo tende a acessar projetos com maiores perspectivas de retorno.

Diante do exposto, a opinião do Gestor é que o Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária tem diferenciais que o permitem apresentar uma boa performance apesar do cenário desafiador.

Estrutura de Controle

Holding do Gestor, a Trinus Co. tem como propósito desburocratizar, democratizar, inovar e transformar o mercado imobiliário. Por sua vez, a TG CORE ASSET Ltda. é uma gestora independente de recursos que tem como objetivo gerar retornos consistentes e seguros para seus investidores através dos fundos de investimento com foco em estratégia imobiliária.





Fonte: Elaborado pelo Gestor

Para a execução de sua estratégia, bem como o monitoramento e controle ativo dos seus investimentos em ativos imobiliários, o Gestor conta com prestadores de serviço como, por exemplo: (i) *servicers* que prestam serviços de gestão de recebíveis, monitoramento de obras e de serviços administrativos, de forma a gerir empreendimentos imobiliários com governança e dentro das melhores práticas de mercado, o que potencializa os resultados dos

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

empreendimentos; e (ii) escritórios especializados em atuar junto aos órgãos legais na aprovação e licenciamento dos empreendimentos imobiliários, bem como em toda a parte contratual normal deste tipo de negócio.

Viabilidade Econômica e Comercial

Visão Geral de Mercado, impactos ainda percebidos da Pandemia de COVID-19 e possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas

A crise provocada pela COVID-19 trouxe novos desafios para o panorama macroeconômico, como as revisões nas projeções de consumo, emprego e renda, trazendo impactos no mercado financeiro.

Em dezembro de 2019, a COVID-19 foi relatada em Wuhan (China) e em 30 de janeiro de 2020 a Organização Mundial da Saúde declarou a COVID-19 como uma "Emergência em Saúde Pública de Interesse Internacional". Nas semanas seguintes, o agravamento da disseminação do vírus na Europa antecipou aos mercados potenciais efeitos da chegada da doença aos Estados Unidos e ao Brasil. Imediatamente, as projeções de consumo, emprego e renda foram revisadas, trazendo impactos no mercado financeiro. Desde então, o surto da COVID-19 tem evoluído rapidamente, o que já resultou em impactos significativos nos mercados financeiros mundiais e poderá continuar influenciando prospectivamente em oscilações e eventuais quedas nos preços dos ativos financeiros a serem investidos pelo Fundo.

Consequentemente, os governos no Brasil, dos 3 (três) níveis federativos, municipal, estadual e federal, tomaram atitudes para mitigar os efeitos no âmbito da saúde pública, sendo a principal medida a imposição do regime de quarentena e de isolamento social. Essas ações impuseram uma imediata desaceleração do sistema produtivo, revertendo uma tendência de alta para o produto interno bruto (PIB) previsto para o ano.

Frente ao risco de colapso advindo da paralisação econômica, os Bancos Centrais de diversos países também assumiram posição de liderança na adoção de medidas de estímulo às economias. Nos países com situação fiscal mais privilegiada, pacotes de estímulo econômico acompanhados de medidas objetivando a compra de títulos públicos e privados foram usados em larga escala.

Com relação à possíveis impactos advindos de tensões geopolíticas, as discussões acirraram-se no leste europeu, levando à invasão pela Rússia de determinadas áreas na Ucrânia. Tal fato desencadeou a adoção de sanções econômico-comerciais de relevantes nações ao redor mundo à Rússia, que permanecem até a presente data e podem levar a pressões inflacionárias devido, principalmente, a redução do fluxo comercial global de alguns produtos, com destaque à *commodities* como, petróleo, gás, trigo e fertilizantes.

De modo mais amplo, no passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. O Brasil, atualmente, está sujeito a acontecimentos que incluem, por exemplo, (i) a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, (ii) o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, (iii) a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, e (iv) 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.

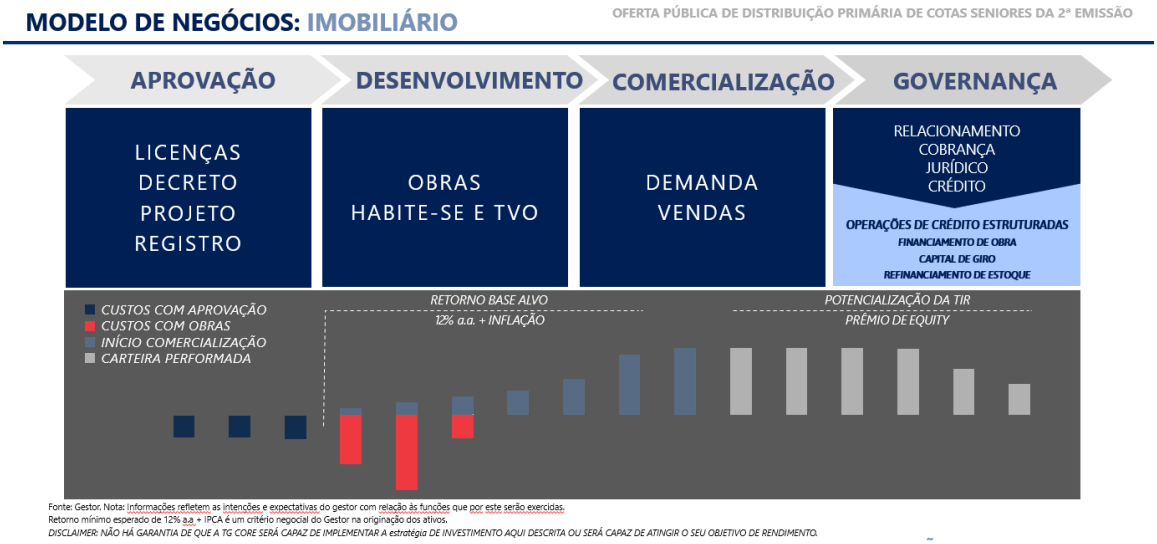
DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

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. **Para mais informações sobre os efeitos da COVID-19 e de tensões geopolíticas sobre o Fundo, veja os itens "Riscos referentes aos impactos causados por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças" e "Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, políticas governamentais e globalização" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto**.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

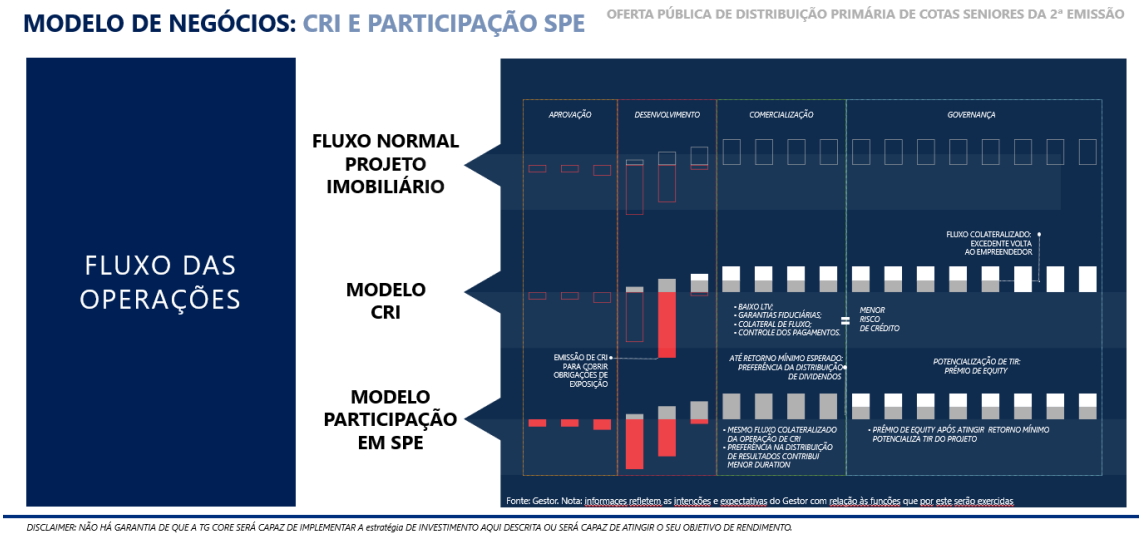
Modelo de Negócios e Tese de Investimento

O modelo de negócios do Gestor está pautado no ciclo comum de desenvolvimento imobiliário, como indicado na figura abaixo:



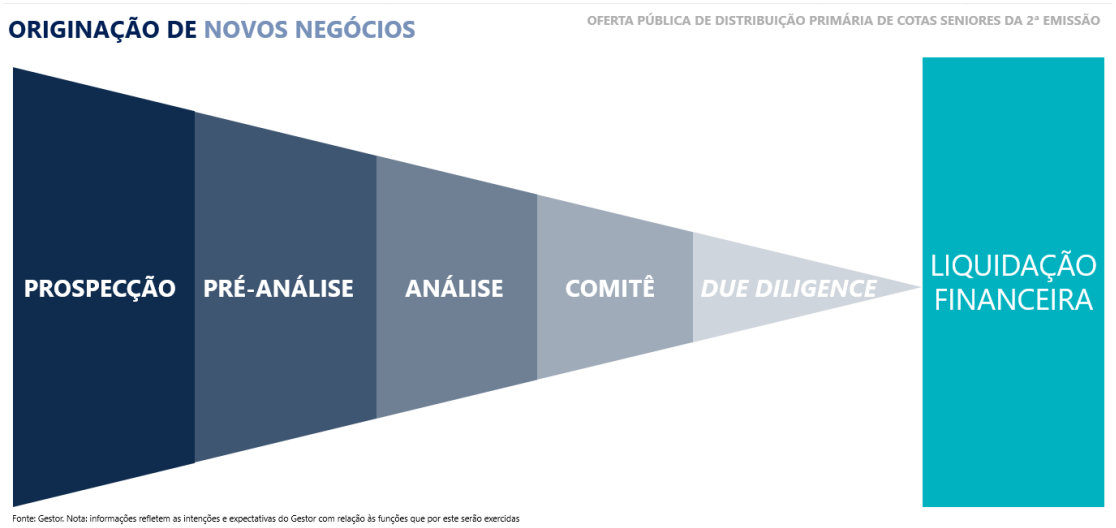
Fonte: Elaborado pelo Gestor

Por sua vez, tal modelo divide-se, basicamente, em duas teses de investimentos: os investimentos em Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) e em Participações Societárias (*Equity* imobiliário).

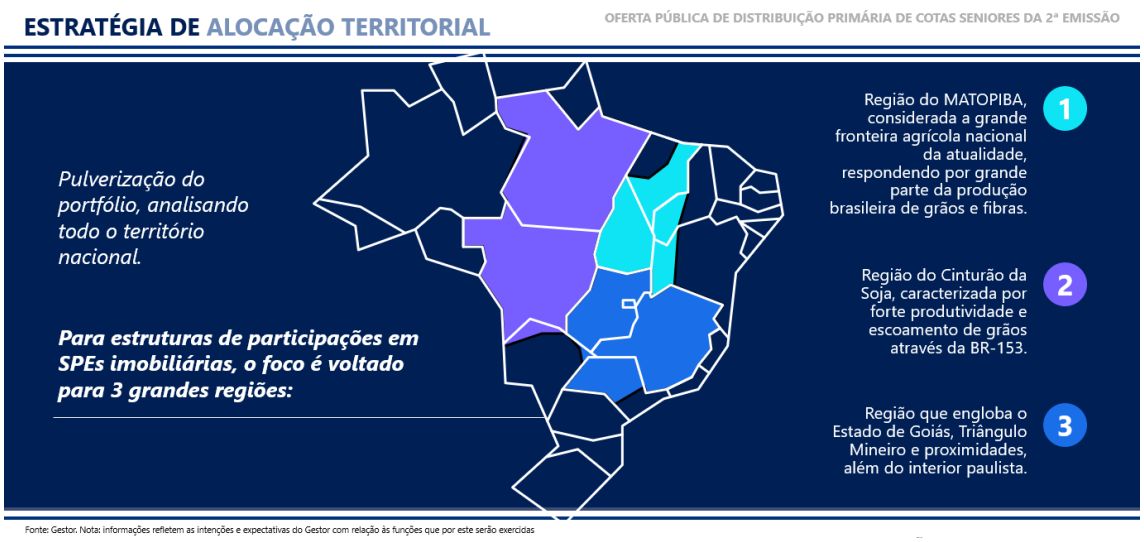


Fonte: Elaborado pelo Gestor

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E



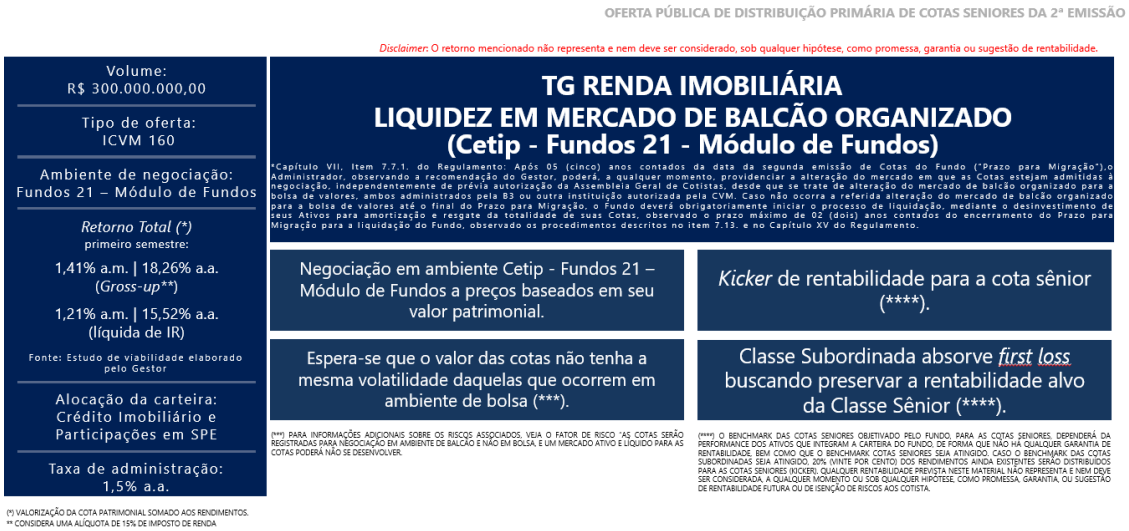
Além disso, a tese de investimentos procura priorizar ativos imobiliários localizados em regiões que, na análise do Gestor, possuem dinâmicas econômicas promissoras, conforme exemplificado abaixo.



Fontes: (1) Gestor; (2) https://valor.globo.com/agronegocios/noticia/2021/11/03/perspectivas-positivas-para-safra-de-graos-no-matopiba.ghtml; (3) http://www.mt.gov.br/-/15596851-mt-tem-22-cidades-entre-as-50-que-mais-produzem-governo-cria-programa-para-verticalizar-agricultura

Nota: As informações acima apresentadas refletem as intenções, expectativas e opiniões do Gestor.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

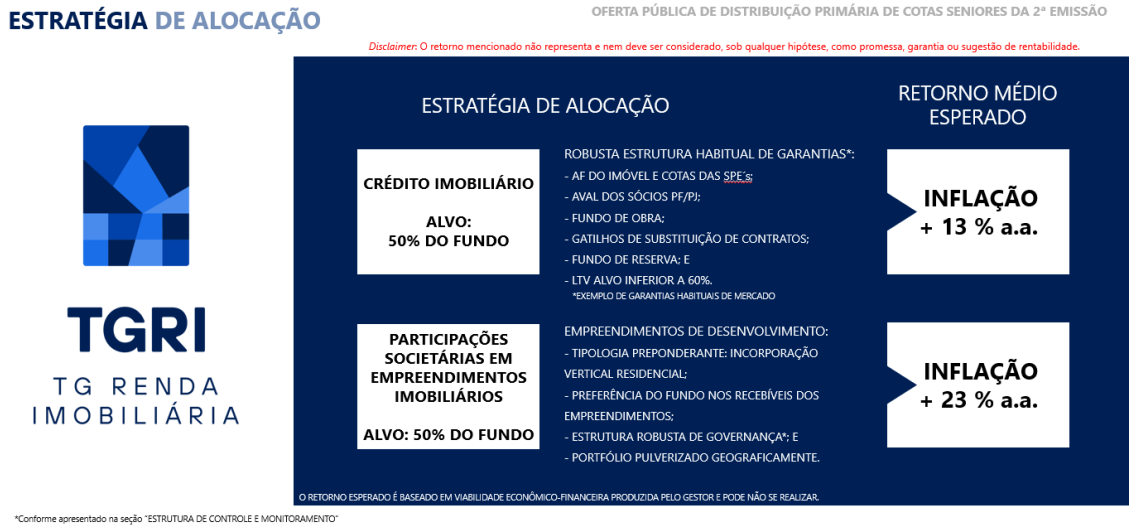


Fonte: Gestor

Pipeline

Conforme definido pela Política de Investimentos, os recursos captados serão investidos em Ativos Imobiliários que forem aprovados no processo de investimento do Gestor e Administrador. Até que o valor seja alocado em Ativos Imobiliários, os recursos ficam investidos em Ativos de Renda Fixa.

O Gestor busca investir em Ativos Imobiliários com o intuito de aproveitar oportunidades de todos os segmentos do desenvolvimento imobiliário. Na visão do Gestor, as características híbridas do Fundo se mostram como uma vantagem competitiva para seus investidores.



Fonte: Elaborado pelo Gestor

O *Pipeline* Indicativo total sob análise contempla investimentos possíveis em, principalmente, dois tipos de Ativos Imobiliários: (i) Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI); e (ii) *Equity* para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários.

Os quadros abaixo, por sua vez, apresentam as operações mais adiantadas dentro do pipeline de originação. É provável que tais empreendimentos passem a compor o portfólio do fundo nos próximos 12 meses. Caso alguma das operações listadas não seja liquidada, ela será substituída

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

por outras operações em amadurecimento no Pipeline Indicativo ou por alguma das operações que continuamente ingressam na esteira de análise do Gestor.

PIPELINE | CRÉDITO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO

Disclaimer: O retorno mencionado não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

Os ativos de crédito do *pipeline* propositivo são representados pelos Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRIs) destinados ao financiamento de obras ou antecipação de recebíveis.

Em comum, os ativos possuem as seguintes garantias: Cessão fiduciária de direitos creditórios, alienação fiduciária de Quotas da SPE, fundo de obra, fundo de reserva e Fiança dos sócios, Cessão Fiduciária de Distribuições da *Holding* da Cedente.

N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	VENCIMENTO	DURATION (ANOS)	SUBORDINAÇÃO ESTRUTURAL	LTV	TAXA REAL DE JUROS (% a.a.)	INDEXADOR	TICKET (R$ MILHÕES)
1	Loteamento Aberto	Pulverizado	20/11/2035	3,90	Sem Subordinação	52,91%	12,00%	IPCA	40,00
2	Incorporação Vertical	São Paulo, SP	20/05/2026	2,82	Sem Subordinação	59,30%	14,50%	IPCA	23,00
3	Incorporação Vertical	Fortaleza, CE	24/12/2024	1,66	Com Subordinação	69,40%	11,50%	IPCA	21,06
4	Multipropriedade	Florianópolis, SC	20/05/2032	3,31	Sem Subordinação	62,40%	13,25%	IPCA	18,00
5	Incorporação Vertical	Nova Mutum, MT	20/05/2027	3,78	Sem Subordinação	67,20%	12,68%	IPCA	16,50
6	Incorporação Vertical	Itú, SP	24/04/2025	1,93	Sem Subordinação	51,30%	10,50%	IPCA	12,94
7	Incorporação Horizontal	São Luís, MA	20/05/2026	2,87	Sem Subordinação	54,30%	13,75%	IPCA	10,50
8	Loteamento Aberto	Bacabal, MA	19/02/2035	4,54	Sem Subordinação	48,10%	12,00%	IPCA	9,00
	MÉDIA / TOTAL			**3,14**		**58,55%**	**12,53%**		**151,00**

**Prazos indicativos, sujeitos a alterações de acordo com os cronogramas finais das operações no pipeline.

**Prazos indicativos, sujeitos a alterações de acordo com os cronogramas finais das operações no pipeline.

Fonte: Elaborado pelo Gestor

PIPELINE | *EQUITY*

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO

Disclaimer: O retorno mencionado não representa e nem deve ser considerado, sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade.

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

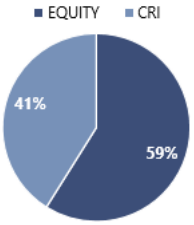
N.	TIPOLOGIA	LOCALIZAÇÃO	VGV (R$ MILHÕES)	TIR REAL (% a.a.)	INDEXADOR	TICKET (R$ MILHÕES)
1	Loteamento Aberto	Goiânia, GO	117,80	15,93%	IPCA	52,03
2	Condomínio Fechado	Senador Canedo, GO	122,12	16,21%	IPCA	49,82
3	Incorporação Vertical	Brasília, DF	163,07	28,17%	INCC	36,92
4	Loteamento Aberto	Alta Floresta, MT	58,15	16,77%	IPCA	26,58
5	Condomínio Fechado	Indaial, SC	54,87	19,66%	IPCA	21,64
6	Incorporação Vertical	Curitiba, PR	126,05	27,72%	INCC	16,77
7	Incorporação Vertical	Indaiatuba, SP	137,36	26,08%	INCC	12,96
	MÉDIA / TOTAL		**779,42**	**22,56%**		**216,72**

Fonte: Elaborado pelo Gestor

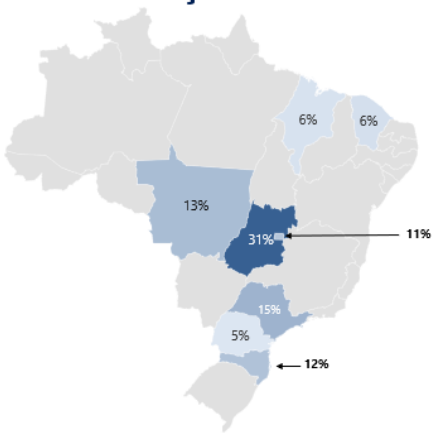
<u>Composição do Pipeline</u>

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

COMPOSIÇÃO DO *PIPELINE*

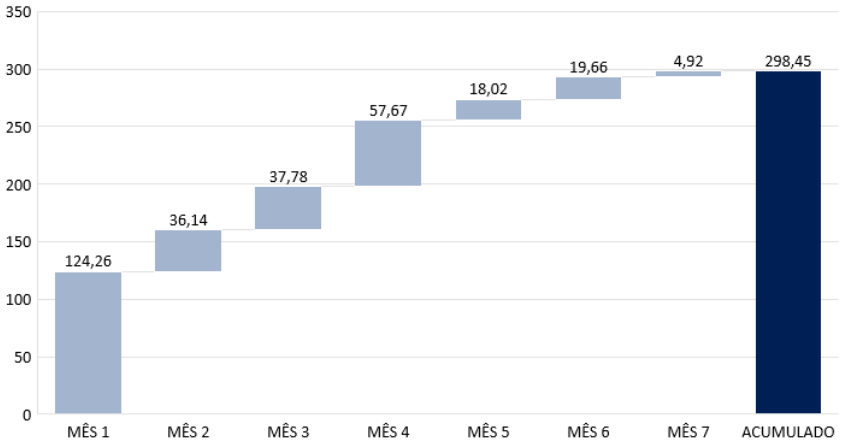


DISTRIBUIÇÃO GEOGRÁFICA



DISCLAIMER: A composição do Pipeline refere-se ao ticket dos projetos considerados.

PREVISÃO DE ALOCAÇÃO



QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADA, A QUAL É EMBASADA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.

Estrutura do Fundo

ESTRUTURA DO FUNDO

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO

ESTRUTURA DE PROTEÇÃO

- CAPITAL SUBORDINADO (PROPRIETÁRIO DA GESTORA) ABSORVE *FIRST LOSS*
- PATRIMÔNIO SÊNIOR PROTEGIDO ATÉ O LIMITE DO PATRIMÔNIO SUBORDINADO

ESTRUTURA DE GARANTIA DOS ATIVOS DE CRÉDITO

- ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / PROPRIEDADE DO IMÓVEL E DAS COTAS DA SPE LASTRO DAS OPERAÇÕES
- CESSÃO FIDUCIÁRIA DOS RECEBÍVEIS

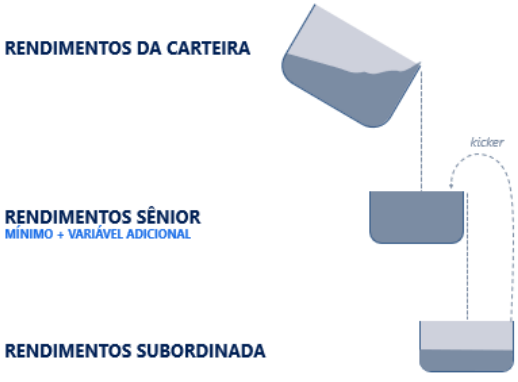
CARACTERÍSTICAS IMPORTANTES DE FUNDOS IMOBILIÁRIOS

- OBRIGAÇÃO DE DISTRIBUIÇÃO SEMESTRAL DE, NO MÍNIMO, 95% DO RESULTADO CAIXA
- DISTRIBUIÇÕES ISENTAS DE IR À PESSOAS FÍSICAS**

ESTRUTURA ALVO DE PATRIMÔNIO



** Desde que observados os requisitos da Lei 11.033/04.



*Rendimentos às classes de cotas são distribuídos após o pagamento das despesas do Fundo.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

ESTRUTURA DO FUNDO

RETORNO COTA SÊNIOR

Selic (a.a.)	Rentabilidade Absoluta Cota Sênior com *kicker* (a.a.)	Rentabilidade Absoluta Cota Sênior com *kicker* (a.m.)	Rentabilidade Cota Sênior com *kicker* (a.a.)	Rentabilidade Cota Sênior com *kicker* (% CDI)
14,00%	16,95%	**1,31%**	CDI + 2,68%	121,97%
13,75%	16,75%	**1,30%**	CDI + 2,73%	122,71%
13,00%	16,14%	**1,25%**	CDI + 2,87%	125,10%
12,00%	15,32%	**1,20%**	CDI + 3,06%	128,75%
10,00%	14,13%	1,11%	**CDI + 3,85%**	142,72%
8,00%	12,92%	1,02%	**CDI + 4,65%**	163,55%
6,00%	11,70%	0,93%	**CDI + 5,47%**	198,24%

Rendimento adicional (*kicker*) variável para a cota sênior:
20% da rentabilidade subordinada que exceder 20% a.a. será direcionada à cota sênior (*)

(*) O BENCHMARK DAS COTAS SENIORES, CONFORME ITEM 7.4 DO REGULAMENTO, OBJETIVADO PELO FUNDO, PARA AS COTAS SENIORES, DEPENDERÁ DA PERFORMANCE DOS ATIVOS QUE INTEGRAM A CARTEIRA DO FUNDO, DE FORMA QUE NÃO HÁ QUALQUER GARANTIA DE RENTABILIDADE, BEM COMO QUE O BENCHMARK COTAS SENIORES SEJA ATINGIDO. CASO O BENCHMARK DAS COTAS SUBORDINADAS SEJA ATINGIDO, 20% (VINTE POR CENTO) DOS RENDIMENTOS AINDA EXISTENTES SERÃO DISTRIBUÍDOS PARA AS COTAS SENIORES (KICKER). QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTA.

TGRI: ESG

TGRI: ESG

O TGRI tem como foco o desenvolvimento residencial, por crédito ou *equity* (participação societária na SPE desenvolvedora do empreendimento), buscando promover, através de sua atuação: emprego, renda, infraestrutura e habitação à população de regiões que, na opinião do Gestor, são pouco assistidas pelos mercados de crédito e de capitais.

MORADIA DIGNA

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

EMPREENDEDOR REGIONAL

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

VERSATILIDADE DE PRODUTO

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

Viabilidade Financeira

Premissas

Metodologia	A metodologia aplicada na análise tem como premissa que a alocação dos recursos em Ativos Imobiliários apresentará rentabilidade vinculada ao Pipeline Indicativo de oportunidades mapeado pelo Gestor. Sendo assim, considera-se que os rendimentos dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Renda Fixa deduzidos das despesas do Fundo serão distribuídos mensalmente aos cotistas.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 13/04/2023.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

Prazo para investimento em Ativos Imobiliários	Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que o Gestor levará até 10 (dez) meses para a conclusão do processo de investimento em Ativos Imobiliários, sendo mais de 90% do processo concluído em até 6 (seis) meses. Ao fim deste período, a expectativa é de que o Fundo deterá menos que 5% (cinco por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos de Renda Fixa, correspondendo à necessidade de pagamento de encargos e despesas do Fundo. Destaca-se que o referido prazo pode se estender, uma vez que não há quaisquer garantias quanto à disponibilidade no mercado de transações elegíveis ao fundo, ficando tais alocações a critério exclusivo do Gestor, respeitando a Política de Investimentos adotada pelo Fundo prevista no Regulamento.
Horizonte de Investimentos	O horizonte de investimento considerado na presente simulação é de 1 (um) ano. Destaca-se, entretanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Receitas	Compreende os rendimentos auferidos tanto pelos Ativos de Renda Fixa (Operações compromissadas) quanto pelos Ativos Imobiliários (CRI e *Equity*). No caso de participações societárias com foco em desenvolvimento de Ativos Imobiliários, considera-se como rendimentos a distribuição de dividendos por parte das sociedades investidas.
Despesas	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no capítulo X do Regulamento e no Prospecto.

Projeções e Conclusão

A partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos para o *Pipeline* Indicativo em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do Fundo para os próximos 12 meses, chegou-se à projeção do *Dividend Yield* ("DY") esperado e cota patrimonial esperada que, em conjunto, compõem o retorno total ao investidor das cotas seniores do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

CAPTAÇÃO E DESEMBOLSOS	MÊS 1	MÊS 2	MÊS 3	MÊS 4	MÊS 5	MÊS 6	MÊS 7	(...)	MÊS 12	ANO 1
CAPTAÇÃO (SÊNIOR E SUBORDINADA)	321.260.000	0	0	0	0	0	0		0	
ALOCAÇÃO DE RECURSOS	124.263.368	36.141.750	37.780.176	57.666.170	18.022.686	19.661.112	4.915.278		0	314.834.800
CRI	80.025.866	18.119.064	18.119.064	34.728.206	0	0	0		0	150.992.200
EQUITY (CARTEIRA DE RECEBÍVEIS)	44.237.502	18.022.686	19.661.112	22.937.964	18.022.686	19.661.112	4.915.278		0	163.842.600
EVOLUÇÃO DO CAIXA	196.996.632	160.854.882	123.074.706	65.408.536	47.385.850	27.724.738	22.809.460		6.425.200	6.425.200
RECEITAS										
CRI + EQUITY (CARTEIRA DE RECEBÍVEIS)	1.783.600	2.285.996	2.689.507	3.272.785	3.515.213	4.051.757	4.093.860		4.114.354	42.124.383
ZERAGEM	1.633.529	1.370.710	1.131.064	515.959	384.923	210.100	168.501		46.144	5.763.693
TOTAL DE RECEITAS	3.417.129	3.656.706	3.820.571	3.788.744	3.900.137	4.261.857	4.262.361		4.160.498	47.888.076
DESPESAS										
GESTÃO, ADMINISTRAÇÃO E OUTRAS	401.575	414.928	413.465	412.235	411.592	411.291	410.573		422.328	4.961.190
RESULTADO										
RESULTADO CAIXA DO FUNDO	3.015.554	3.241.777	3.407.106	3.376.509	3.488.544	3.850.567	3.851.788		3.738.170	42.926.886
DISTRIBUIÇÃO COTA SÊNIOR	3.015.554	3.241.777	3.407.106	3.376.509	3.488.544	3.850.567	3.851.788		3.143.250	41.360.609
DISTRIBUIÇÃO POR COTA SÊNIOR	0,10	0,11	0,11	0,11	0,12	0,13	0,13		0,10	1,38
DIVIDEND YIELD*	**1,00%**	**1,08%**	**1,13%**	**1,12%**	**1,16%**	**1,28%**	**1,28%**		**1,05%**	**14,65%**
VALOR PATRIMONIAL COTA SÊNIOR	**10,02**	**10,04**	**10,06**	**10,06**	**10,06**	**10,05**	**10,03**		**10,00**	**10,00**
RENTABILIDADE TOTAL SÊNIOR**	**1,24%**	**1,23%**	**1,32%**	**1,16%**	**1,19%**	**1,12%**	**1,10%**		**1,05%**	**14,65%**
CDI+	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**	**2,00%**		**2,00%**	**2,00%**
CDI MENSAL	1,07%	1,06%	1,15%	0,99%	1,02%	0,95%	0,93%		0,88%	12,40%
CDI MENSAL ANUALIZADO	13,62%	13,54%	13,37%	13,24%	12,99%	12,72%	12,40%		11,10%	12,40%

*Calculado sobre a cota patrimonial de fechamento do mês em questão.
**Valorização da cota patrimonial + rendimentos.
CDI estimado conforme curva futura do dia 10/04/23.

Fonte: Elaborado pelo Gestor

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade do Gestor de investir tais recursos, sempre respeitando a Política de Investimentos do Fundo, bem como seu perfil de risco. A projeção do Gestor é de investimento de 91% dos recursos nos 6 (seis) primeiros meses após a liquidação da Oferta. Todos os custos relativos à segunda emissão de cotas do Fundo de Investimento Imobiliário TG Renda Imobiliária serão arcados pelas cotas classe subordinada. A subscrição de cotas classe sênior é isenta de custos relativos a estruturação e distribuição.

Ao final do Horizonte de Investimentos, a projeção do Gestor é de que a rentabilidade aferida mediante o investimento dos recursos captados no âmbito da 2ª emissão, medida tanto pelo seu DY quanto pela valorização patrimonial, seja condizente com as expectativas em relação aos investimentos realizados em ativos imobiliários, em que ao final do décimo segundo mês o retorno total seja de aproximadamente 14,65% (equivalente ao CDI projetado acrescido de 2,00% a.a., conforme o "Benchmark Cotas Seniores" descrito na seção 7.4 do regulamento) e a "Rentabilidade Adicional Cotas Seniores" descrita na seção 7.6 do regulamento).

As premissas adotadas neste Estudo de Viabilidade representam mera expectativa de rentabilidade do Fundo com base nos rendimentos das participações societárias para desenvolvimento imobiliário e dos CRIs a serem potencialmente adquiridos. O Estudo de Viabilidade não pretende estimar qualquer valorização no preço de mercado da cota do Fundo. Tal Estudo de Viabilidade não deve servir de forma isolada como base para a tomada de decisão quanto ao investimento no Fundo. **Para maiores informações sobre a discricionariedade da Gestora, veja o item "Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor e pelo Administrador" da seção "Fatores de Risco" do Prospecto.**

Os modelos construídos e os potenciais ativos em negociação permitem inferir que é viável a expectativa de obtenção de um nível sustentável de retornos totais pelas cotas classe sênior do Fundo ao longo dos próximos anos.

DocuSign Envelope ID: 80C482FF-C416-41E6-A5ED-F895F799976E

Goiás, 17 de abril de 2023

DocuSigned by:
Lívia Lemos Maia
Assinado por: LIVIA LEMOS MAIA:03155855100
CPF: 03155855100
Papel: Diretora de Compliance, Risco e PLD
Data/Hora da Assinatura: 17/4/2023 | 13:29 PDT
ICP Brasil
F83FF38CC8914FB59A3CA9F4D1630D0B

DocuSigned by:
PEDRO ERNESTO BRAGANÇA BITES LEÃO
Assinado por: PEDRO ERNESTO BRAGANCA BITES LEAO:01889708194
CPF: 01889708194
Papel: Diretor de Gestão
Data/Hora da Assinatura: 17/4/2023 | 13:58 PDT
ICP Brasil
3B65F64C3DAA49F89E892192EA5E9747

TG CORE ASSET

Neste ato, devidamente representada nos termos de seu Contrato Social, por

Lívia Lemos Maia
CPF/MF: 031.558.551-00

e

Pedro Ernesto Bragança Bites Leão
CPF/MF: 018.897.081-94



PROSPECTO DEFINITIVO

DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS SENIORES DA 2ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG RENDA IMOBILIÁRIA

LUZ CAPITAL MARKETS