PROSPECTO DEFINITIVO DE DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA DE COTAS DA 7ª EMISSÃO DO

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ/MF nº 25.032.881/0001-53

administrado pela

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, cj. 202, Jardim Paulistano, São Paulo - SP, CEP: 01452-000
CNPJ/MF sob o nº 22.610.500/0001-88

e gerido pela

TG CORE ASSET LTDA.

Rua 72, nº 325, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480
CNPJ/MF nº 13.194.316/0001-03

no montante total inicial de até

R$ 200.000.027,70

(duzentos milhões e vinte e sete reais e setenta centavos)

Código ISIN das Cotas da 7ª Emissão do Fundo: BRTGARCTF009
Código de Negociação B3: TGAR11
Tipo ANBIMA mandato: FII Híbrido Gestão Ativa
Registro da Oferta na CVM sob o nº 2019/048

Autorregulação ANBIMA

O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** (**"Fundo"**), administrado e representado pela **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.610.500/0001-88 (**"Administrador"** ou **"Vórtx DTVM"**), está realizando sua 7ª (sétima) emissão (**"Emissão"**) de até 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) cotas (**"Novas Cotas"** e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, **"Cotas"**), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, que compreende a distribuição pública primária das Novas Cotas, perfazendo o valor total inicial de até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos) (**"Montante Inicial da Oferta"**), podendo o montante inicial ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas); ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida), a ser realizada nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (**"CVM"**) nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 400/03"**), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (**"Instrução CVM nº 472/08"**) e demais leis e regulamentações aplicáveis (**"Oferta"**).
A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação da ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., (**"Coordenador Líder"**), contando com a **TG Core Asset Ltda.**, anteriormente qualificada (**"Gestor"** ou **"TG Core Asset"**), como Instituição Participante da Oferta, com base no artigo 30 da Instrução CVM nº. 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, podendo contar ainda com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão (**"B3"**), convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto Definitivo) (**"Corretoras Consorciadas"** e, em conjunto com o Coordenador Líder e o Gestor, **"Instituições Participantes da Oferta"**), observado o Plano de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Definitivo). A Oferta não contará com esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.
Observados os termos e condições estabelecidos no Regulamento, será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 5,49% (cinco inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, equivalente ao valor de R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos) por Cota correspondente ao quociente entre **(i)** o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, **(a)** comissão de coordenação, **(b)** comissão de distribuição de Corretoras Consorciadas, **(c)** honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, **(d)** taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, **(e)** taxa de liquidação da B3, **(f)** custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, **(g)** custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, **(h)** outros custos relacionados à Oferta, e **(ii)** o Valor Total da Emissão (**"Taxa de Distribuição Primária"**).

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R$)*	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R$)**	VALOR LÍQUIDO POR COTA (R$)***
Por Cota da 7ª Emissão	134,91	7,42	127,49
Volume Total da Oferta	200.000.027,70	10.999.927,4	189.000.100,3

* O valor do Preço de Emissão das Novas Cotas, observado que tal valor inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 5,49% (cinco inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) do valor da Nova Cota.
*** Valor em reais equivalente à diferença entre o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária.
No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta (conforme abaixo definido) deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, equivalente a R$ 134,91 cada, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, e considerando a hipótese de ser atingido o Volume Total da Oferta, a expectativa do valor líquido por Nova Cota é de R$ 127,49, após subtraída a Taxa de Distribuição Primária (**"Aplicação Mínima Inicial"**).
Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas 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 valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas - O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 103 deste Prospecto Definitivo.**
Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais (**"Novas Cotas Adicionais"**), nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.
Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima (conforme a seguir definida) (**"Distribuição Parcial"**). A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais) (**"Captação Mínima"**). As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Uma vez atingida a Captação Mínima, o Administrador, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderá decidir por reduzir o Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas - Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta - Distribuição Parcial", na página 64 deste Prospecto Definitivo.**
Nos termos do item 7.18. do Regulamento, o Administrador está autorizado, conforme recomendação do Gestor, a deliberar por realizar novas emissões de Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais). Desta forma, a Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de Instrumento Particular do Administrador, datada de 05 de agosto de 2019, devidamente registrada perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.009.934, em 06 de agosto de 2019, retificado nos termos da Re-Ratificação do Instrumento Particular do Administrador, datada de 06 de agosto de 2019, registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo sob o nº 2.010.178, em 08 de agosto de 2019.
Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Nova Cotas, com as seguintes características: **(i)** período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 (**"Data de Início do Exercício do Direito de Preferência"**); **(ii)** posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do fato relevante comunicando a deliberação do Administrador sobre a 7ª Emissão (**"Fato Relevante"**); e **(iii)** percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.
O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 18 de maio de 2016, devidamente registrada perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.932.216, de 19 de maio de 2016 (**"Instrumento de Constituição"**).
O Fundo encontra-se em funcionamento desde 1º de julho de 2016 e é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", datado de 14 de maio de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de maio de 2019, sob o nº 2.004.436 (**"Regulamento"**), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (**"Lei nº 8.668/93"**), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
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 **(i)** nos Ativos Imobiliários, e/ou **(ii)** Ativos Financeiros Imobiliários e/ou **(iii)** em Ativos de Renda Fixa, visando a rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante **(a)** o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários 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. **Para mais informações acerca do Fundo veja a seção "Informações Relativas ao Fundo", na página 33 deste Prospecto Definitivo.**
As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (**"DDA"**), e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
Será admitido o recebimento de reservas, a partir do dia 23 de outubro de 2019 (inclusive), conforme indicado no Aviso ao Mercado e neste Prospecto Definitivo, para subscrição das Novas Cotas, as quais somente serão confirmadas pelo subscritor após o início do período de distribuição.
O pedido de registro da Oferta foi requerido junto a CVM em 08 de agosto de 2019, tendo sido devidamente registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2019/048, em 25 de outubro de 2019.
Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (**"ANBIMA"**), em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros" vigente a partir de 23 de maio de 2019 (**"Código ANBIMA"**).
OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 97 A 109 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVA COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.
ESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO DEVE, EM QUALQUER CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO COMO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO OU DE SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS. ANTES DE TOMAR A DECISÃO DE INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS QUE VENHAM A SER DISTRIBUÍDAS NO ÂMBITO DA OFERTA, É RECOMENDÁVEL QUE OS POTENCIAIS INVESTIDORES QUE LEIAM O REGULAMENTO DO FUNDO E FAÇAM A SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUAS ATIVIDADES E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.
O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E GESTOR, OU COM QUALQUER MECANISMO DE SEGURO AOS INVESTIDORES, OU, AINDA, DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO - FGC.
O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO DEFINITIVO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O GESTOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS SIGNIFICATIVAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.
ESTE PROSPECTO DEFINITIVO FOI PREPARADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA CVM.
O REGISTRO DA OFERTA DAS COTAS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEUS PRESTADORES DE SERVIÇOS, BEM COMO DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.
A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO DEFINITIVO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO DEFINITIVO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO DEFINITIVO E DO REGULAMENTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.
Este Prospecto Definitivo está disponível nos endereços e páginas da rede mundial de computadores da CVM, da B3, do Coordenador Líder, do Administrador e do Gestor, indicados na seção "Informações Adicionais", na página 84 deste Prospecto Definitivo. Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção "Informações Adicionais", na página 84 deste Prospecto Definitivo.

COORDENADOR LÍDER

ÓRAMA

GESTOR E COORDENADOR

TG CORE

ADMINISTRADOR

VÓRTX

ASSESSORES LEGAIS

CEPEDA ADVOGADOS

iBS advogados

CORRETORAS CONSORCIADAS

ÁGORA INVESTIMENTOS
ANDBANK Private Bankers
ATIVA Investimentos
bradesco corretora
BTG Pactual
CAIXA
Capital
easynvest
ELITE INVESTIMENTOS
genial institucional
genial investimentos
GERAL investimentos
guide investimentos
H.Commcor DTVM
inter dtvm
MIRAE ASSET Wealth Management
MODAL DTVM
myCAP
necton
nov invest INVESTIMENTOS
NOVA FUTURA INVESTIMENTOS
planner
RB Investimentos
SOCOPA INVEST
TERRA Investimentos
UNILETRA INVESTIMENTOS

A data deste Prospecto Definitivo é 25 de outubro de 2019

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO 5

1.1 DEFINIÇÕES 7
1.2 DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS A ESTE PROSPECTO POR REFERÊNCIA 19
1.3 CONSIDERAÇÕES SOBRE ESTIMATIVAS E DECLARAÇÕES ACERCA DO FUTURO 20

2. SUMÁRIO DA OFERTA 23

3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 33

3.1. BASE LEGAL 35
3.2. CONSTITUIÇÃO 35
3.3. FUNCIONAMENTO 35
3.4. REGULAMENTO 35
3.5. SÍNTESE DAS EMISSÕES ANTERIORES DE COTAS DO FUNDO 35
3.6. PÚBLICO ALVO DO FUNDO 36
3.7. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO 36
3.7.1. OBJETIVO DO FUNDO 36
3.7.2. POLÍTICA DE INVESTIMENTO 36
3.7.3. POLÍTICA DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO PELO GESTOR 37
3.7.4. REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR, GESTOR E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS 37
3.7.5. DISTRIBUIÇÕES REALIZADAS DESDE A CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 38
3.7.6. HISTÓRICO DE RENTABILIDADE 38
3.7.7. ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS 39
3.7.8. CONVOCAÇÃO, INSTALAÇÃO DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS E SEUS REPRESENTANTES 39
3.7.9. EMISSÃO DE NOVAS COTAS 39
3.7.10. DIREITOS DE PREFERÊNCIA 39
3.7.11. PRAZO 39
3.8 DA ADMINISTRAÇÃO E GESTÃO DO FUNDO 39
3.9. SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR 40
3.10. CONSULTOR IMOBILIÁRIO 41
3.11. RESPONSABILIDADE 41
3.12. DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO 41
3.13. POLÍTICA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO 41
3.14. FORMA DE DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES 42
3.15. PATRIMÔNIO DO FUNDO 42
3.16. GARANTIAS 42
3.17. VEDAÇÕES AO ADMINISTRADOR E AO GESTOR 42
3.18. DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS E AUDITORIA 42
3.19 PROPRIEDADE FIDUCIÁRIA 43
3.20. MERCADO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO NO BRASIL 43
3.21. ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO DO FUNDO 45
3.22. EVOLUÇÃO DAS COTAS DO FUNDO 46
3.23. DESCRIÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS INVESTIDOS PELO FUNDO 46
3.21. DISSOLUÇÃO E LIQUIDAÇÃO DO FUNDO 49

4 CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS 51

4.1. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO ANTES DA OFERTA 53
4.2. POSIÇÃO PATRIMONIAL DO FUNDO DEPOIS DA OFERTA 53
4.3. AUTORIZAÇÃO 54
4.4. FUNDO 54
4.5. NÚMERO DA EMISSÃO 54
4.6. VALOR TOTAL DA EMISSÃO 54
4.7. QUANTIDADE DE NOVAS COTAS 55
4.8. NOVAS COTAS ADICIONAIS 55
4.9. PREÇO DE EMISSÃO 56
4.10. APLICAÇÃO MÍNIMA INICIAL 56

4.11. DATA DE EMISSÃO....56
4.12. FORMA DE SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO....56
4.13. TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA....56
4.14. TAXA DE INGRESSO....57
4.15. TAXA DE SAÍDA....57
4.16. COLOCAÇÃO E PROCEDIMENTO DE DISTRIBUIÇÃO....57
4.17. PÚBLICO ALVO DA OFERTA....57
4.18. PESSOAS VINCULADAS....57
4.19. PROCEDIMENTO DE COLETA DE INTENÇÕES DE INVESTIMENTO....58
4.20. PLANO DE DISTRIBUIÇÃO....58
4.21. OFERTA NÃO INSTITUCIONAL....60
4.22. CRITÉRIO DE RATEIO DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL....62
4.23. OFERTA INSTITUCIONAL....62
4.24. CRITÉRIO DE COLOCAÇÃO DA OFERTA INSTITUCIONAL....63
4.25. DISPOSIÇÕES COMUNS À OFERTA NÃO INSTITUCIONAL E À OFERTA INSTITUCIONAL....64
4.26. DISTRIBUIÇÃO PARCIAL....64
4.27. PRAZO DE COLOCAÇÃO....65
4.28. FUNDO DE SUSTENTAÇÃO DE LIQUIDEZ E CONTRATO DE ESTABILIZAÇÃO DE PREÇOS....65
4.29. ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA....65
4.30. SUSPENSÃO, MODIFICAÇÃO, REVOGAÇÃO OU CANCELAMENTO DA OFERTA....66
4.31. CONDIÇÕES DA OFERTA....67
4.32. CRONOGRAMA ESTIMADO DAS ETAPAS DA OFERTA....67
4.33. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO....68
4.33.1. REGIME DE COLOCAÇÃO....69
4.33.2. COMISSIONAMENTO DO COORDENADOR LÍDER....69
4.34. CUSTOS ESTIMADOS DE DISTRIBUIÇÃO....69

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA....71

6. TRIBUTAÇÃO....75

6.1 TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AOS COTISTAS DO FUNDO....77
6.2 TRIBUTAÇÃO APLICÁVEL AO FUNDO....78

7. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO....81

ADMINISTRADOR....83
GESTOR....83
COORDENADOR LÍDER....83
ASSESSORES LEGAIS DO ADMINISTRADOR, GESTOR, COORDENADOR LÍDER E FUNDO....83
ESCRITURADOR....83
AUDITOR INDEPENDENTE....84
DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03....84
DECLARAÇÃO NOS TERMOS DO ITEM 8 DO ANEXO III DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03....84
INFORMAÇÕES ADICIONAIS....84

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER....87

8.1. GESTOR....89
8.2. ADMINISTRADOR....89
8.3. COORDENADOR LÍDER....90

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES....93

9.1. RELACIONAMENTO ENTRE O ADMINISTRADOR E O COORDENADOR LÍDER....95
9.2. RELACIONAMENTO ENTRE O GESTOR E O COORDENADOR LÍDER....95

10. FATORES DE RISCO 97

RISCOS ASSOCIADOS AO BRASIL E A FATORES MACROECONÔMICOS 99
RISCOS RELACIONADOS A FATORES MACROECONÔMICOS, POLÍTICAS GOVERNAMENTAIS E GLOBALIZAÇÃO 99
RISCOS RELACIONADOS AO INVESTIMENTO EM COTAS 100
RISCO DE MERCADO 100
RISCO DE CRÉDITO DOS ATIVOS DA CARTEIRA DO FUNDO 100
RISCO RELACIONADO À LIQUIDEZ 100
RISCO RELATIVO AO VALOR MOBILIÁRIO FACE À PROPRIEDADE DOS ATIVOS 101
RISCO TRIBUTÁRIO 101
RISCO DE ALTERAÇÕES TRIBUTÁRIAS E MUDANÇAS NA LEGISLAÇÃO 101
RISCOS JURÍDICOS E REGULATÓRIOS 101
AUSÊNCIA DE GARANTIA 102
RISCOS DA OFERTA 102
RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS 102
RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA 102
AS COTAS OBJETO DOS PEDIDOS DE RESERVA E DAS ORDENS DE INVESTIMENTO PODEM NÃO SER COLOCADAS PELO INVESTIDOR, EM FACE DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA PELOS COTISTAS 102
O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS POR INVESTIDORES DA OFERTA QUE SEJAM PESSOAS VINCULADAS PODERÁ PROMOVER REDUÇÃO DA LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO 103
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO NO FUNDO 104
RISCOS ASSOCIADOS AO INVESTIMENTO EM IMÓVEIS 107

11. ANEXOS 111

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO 113

ANEXO II – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14/05/19, QUE APROVOU O REGULAMENTO ATUAL DO FUNDO 117

ANEXO III – REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO, DATADO DE 14/05/19 125

ANEXO IV – ATO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR, DE 05/08/19, QUE APROVOU A 7ª EMISSÃO 177

ANEXO V – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 191

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400 195

ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE 199

ANEXO VIII – INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472 205

ANEXO IX – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 213

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1.1 Definições

Para fins deste Prospecto, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

"1ª Emissão":	Primeira emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 17 de abril 2017, por meio da qual foram ofertadas 17.000.000 (dezessete milhões) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$1,00 (um real) cada, que após o Grupamento de Cotas da 1ª Emissão passaram a corresponder a 170.000 (cento e setenta mil) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 164.771,421 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e setenta e um inteiros e quatrocentos e vinte e um milésimos) de Cotas, por 3 investidores, atingindo o montante total de aproximadamente R$ 16.477.142,11 (dezesseis milhões, quatrocentos e setenta e sete mil, cento e quarenta e dois reais e onze centavos), sendo que para efeito do preço de integralização da cota foi considerado o valor da Cota no Dia Útil imediatamente anterior a disponibilidade de recursos por parte do investidor, tendo sido canceladas as Cotas não colocadas. As Cotas da 1ª Emissão são atualmente negociadas em bolsa.
"2ª Emissão":	Segunda emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 18 de setembro 2017, por meio da qual foram ofertadas 170.699,850 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa e nove inteiros e oitocentos e cinquenta milésimos) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 109,43 (cento e nove reais e quarenta e três centavos) na respectiva data de emissão, atualizado conforme o valor da Cota no Dia Útil imediatamente anterior a disponibilidade de recursos por parte do investidor, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 170.699,850 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa e nove inteiros e oitocentos e cinquenta milésimos) de Cotas, atingindo o montante total de R$ 18.679.684,53 (dezoito milhões, seiscentos e setenta e nove mil, seiscentos e oitenta e quatro Reais e cinquenta e três centavos), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas. As Cotas da 2ª Emissão são atualmente negociadas em bolsa.
"3ª Emissão":	Terceira Emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 27 de abril 2018, por meio da qual foram ofertadas 190.000 (cento e noventa mil) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 114,00 (cento e catorze reais) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 165.842,274 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois inteiros, duzentos e setenta e quatro milésimos) Cotas, atingindo o montante total de R$ 18.906.019,36 (dezoito milhões novecentos e oito mil e quatrocentos e oitenta e oito reais).
"4ª Emissão":	Quarta Emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 07 de maio de 2018, por meio da qual foram ofertadas 224.350,677 (duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta inteiros e seiscentos e setenta e sete milésimos) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 117,51 (cento e dezessete Reais e cinquenta e um centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 212.152,45 (duzentos e doze mil, cento e cinquenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos) de Cotas, atingindo o montante total de R$ 24.930.000,00 (vinte e quatro milhões novecentos e trinta mil reais).

“5ª Emissão”:	Quinta Emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 09 de abril de 2019, por meio da qual foram ofertadas 803.700,638 (oitocentos e três mil, setecentos inteiros e seiscentos e trinta e oito milésimos) de Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 122,11 (cento e vinte e dois Reais e onze centavos) cada, sendo subscritas e efetivamente integralizadas 803.700,638 (oitocentos e três mil, setecentos inteiros e seiscentos e trinta e oito milésimos) de Cotas, atingindo o montante total de R$ 98.139.884,98 (noventa e oito milhões, cento e trinta e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos).
“6ª Emissão”:	Sexta Emissão de Cotas, realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, encerrada em 19 de junho de 2019, por meio da qual foram ofertadas 1.570.351 (um milhão, quinhentas e setenta mil, trezentas e cinquenta e uma) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 127,36 (cento e vinte e sete Reais e trinta e seis centavos) cada, sendo efetivamente subscritas 931.909,88 (novecentos e trinta e um mil, novecentos e nove inteiros e oitenta e oito centésimos) de Cotas, atingindo o montante total de R$ 118.688.042,32 (cento e dezoito milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, quarenta e dois Reais e trinta e dois centavos), tendo sido canceladas as Cotas não colocadas.
“Administrador” ou “Vórtx DTVM”:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda., instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88, habilitada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 14.820, expedido em 8 de janeiro de 2016.
“ANBIMA”:	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“Anúncio de Encerramento”:	Anúncio de encerramento da Oferta, o qual será elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM nº 400/03 e divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
“Anúncio de Início”:	Anúncio de início da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 23, parágrafo 2º e 52 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
“Aplicação Mínima Inicial”:	10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão.
“Apresentações para Potenciais Investidores”:	Apresentações para potenciais investidores (*Roadshow* e/ou *one-on-ones*), realizadas após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização deste Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta.
“Assembleia Geral de Cotistas” ou “Assembleia Geral”:	Assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX do Regulamento.
“Ativos de Renda Fixa”:	Os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item “a” acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens “a” e “b” acima.
“Ativos Financeiros Imobiliários”:	Os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos

	de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento 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.
“Ativos Imobiliários”:	Os seguintes ativos: (i) Imóveis; (ii) cotas ou ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; e/ou (iii) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis.
“Auditor Independente”:	Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, sociedade com sede na Rua Santa Rita Durão, nº 852, 2º andar, salas 24/27, Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com registro na CVM nº 11.533, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.230.862/0001- 02.
“Avaliador”:	Empresa de avaliação independente responsável por realizar as avaliações anuais dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas no Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 do Regulamento.
“Aviso ao Mercado”:	Aviso ao mercado da Oferta, o qual será elaborado nos termos dos artigos 53 da Instrução CVM nº 400/03, divulgado nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM nº 400/03 na página da rede mundial de computadores: (a) do Administrador; (b) do Gestor; (c) do Coordenador Líder; (d) da B3; e (e) da CVM.
“B3”:	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“BACEN”:	Banco Central do Brasil.
“Boletim de Subscrição”:	Documento firmado pelo Investidor da Oferta no qual são especificadas as condições de subscrição e integralização das Cotas, nos termos do Regulamento.
“Brasil” ou “País”:	República Federativa do Brasil.
“Capital Autorizado”:	Capital autorizado do Fundo, no montante máximo de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).
“Captação Mínima”:	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).
“Carta Convite”:	Carta convite por meio da qual o Coordenador Líder irá, por intermédio da B3, convidar as Corretoras Consorciadas a aderirem à Oferta, respeitados os processos estabelecidos pela B3.
“CMN”:	Conselho Monetário Nacional.
“CNPJ/MF”:	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica no Ministério da Fazenda.
“Código ANBIMA”:	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas Administração de Recursos de Terceiros, vigente a partir de 23 de maio de 2019.
“Código Civil”:	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
“Comissionamento”:	Remuneração devida ao Coordenador Líder pelo desempenho das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, conforme identificadas na seção “Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder”, na página 69 deste Prospecto Definitivo.

"Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência"	Comunicado a ser divulgado ao mercado no Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta.
"Consultor Imobiliário":	O consultor imobiliário a ser contratado pelo Fundo, a critério do Gestor, por intermédio do Administrador, nos termos do Contrato de Consultoria Imobiliária a ser firmado para a prestação de serviços definidos no item 5.6.1 do Regulamento.
"Contrato de Distribuição":	O "*Contrato de Distribuição de Cotas, sob Regime de Melhores Esforços de Colocação do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real* ", a ser celebrado entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo, o Gestor e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a 7ª Emissão de Cotas do Fundo.
"Contrato de Gestão":	O *Contrato de Prestação de Serviços de Gestão*, celebrado entre o Administrador e o Gestor em 27 de abril de 2018.
"Controlador":	O Administrador ou prestador de serviço devidamente contratado para a prestação de serviços de controladoria de ativos e passivo.
"Coordenador Líder" ou "Órama":	Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº. 228, 18º andar, Bairro de Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ: 13.293.225/0001-25.
"Corretoras Consorciadas":	Determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta por meio das Cartas Convite, e que aderirem à Oferta por meio do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
"Cotas da 1ª Emissão":	Cotas da 1ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam, após o Grupamento de Cotas da 1ª Emissão, 164.771,42 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e setenta e um inteiros e quarenta e dois centésimos) Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas da 2ª Emissão":	Cotas da 2ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 170.699,849 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa e nove inteiros e oitocentos e quarenta e nove milésimos) Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas da 3ª Emissão":	Cotas da 3ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 165.842,274 (cento e sessenta e cinco mil, oitocentos e quarenta e dois inteiros, duzentos e setenta e quatro milésimos) de Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas da 4ª Emissão":	Cotas da 4ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 212.152,45 (duzentos e doze mil, cento e cinquenta e dois inteiros e quarenta e cinco centésimos) de Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas da 5ª Emissão":	Cotas da 5ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 803.700,638 (oitocentos e três mil, setecentos inteiros e seiscentos e trinta e oito milésimos) Cotas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas da 6ª Emissão":	Cotas da 6ª Emissão, emitidas em classe e série únicas, que totalizam 931.909,88 (novecentos e trinta e um mil, novecentos e nove inteiros e oitenta e oito centésimos) Cotas, parcialmente integralizadas, as quais atualmente são negociadas em bolsa.
"Cotas":	Cotas de emissão do Fundo.
"Cotistas":	Os titulares das Cotas do Fundo.
"CPF/MF":	Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda.
"CRI":	Certificados de recebíveis imobiliários.

"Critério de Colocação da Oferta Institucional"	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.
"Critério de Rateio da Oferta Não Institucional":	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
"Custodiante":	Caso seja necessária a contratação de custodiante, nos termos das normas aplicáveis, será contratada Instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços.
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários.
"Data Base":	Data base na qual será verificada a relação de Cotistas que poderão exercer o Direito de Preferência. A Data Base será a data da publicação do Fato Relevante, divulgado pelo Administrador do Fundo.
"Data de Emissão":	A data de emissão das Novas Cotas será a Data de Liquidação.
"Data de Início do Exercício do Direito de Preferência":	A data de início do prazo para o exercício do Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas a ser exercido pelos atuais Cotistas do Fundo, que se dará no 5º (quinto) Dia Útil contado da publicação do Anúncio de Início, conforme Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 67 deste Prospecto.
"Datas de Liquidação":	As Datas da liquidação física e financeira do Direito de Preferência e da Oferta, quando referidas em conjunto.
"Data de Liquidação da Oferta":	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira da Oferta, indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 67 deste Prospecto, caso a Captação Mínima seja atingida, correspondente ao 20º (vigésimo) Dia Útil após o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência.
"Data de Liquidação do Direito de Preferência":	Data da liquidação do exercício do Direito de Preferência, correspondente ao Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, indicada no Cronograma Estimado das Etapas da Oferta, na página 67 deste Prospecto.
"DDA":	DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, operacionalizado e administrado pela B3.

"Dias Úteis":	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
"Direito de Preferência":	Direito de preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta a ser exercido pelos atuais Cotistas do Fundo, nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do fato relevante comunicando a deliberação do Administrador sobre a 7ª Emissão; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988%a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.
"Direitos Reais":	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.
"Disponibilidades":	Todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa.
"Distribuição Parcial":	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima.
"Emissão" ou "7ª Emissão":	A presente 7ª emissão pública de Cotas do Fundo.
"Empreendedora":	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 XI do Regulamento.
"Escriturador":	Vórtx DTVM, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88.
"Estudo de Viabilidade":	O estudo de viabilidade dos Ativos Imobiliários realizado pelo Gestor, cuja cópia integral consta no Anexo VII a este Prospecto Definitivo.
"Exigibilidades":	As obrigações e Encargos do Fundo, incluindo as provisões eventualmente existentes.
"Fato Relevante":	Significa o Fato Relevante publicado pelo Administrador em 06 de agosto de 2019, comunicando a aprovação da 7ª Emissão.

“Fundo de Investimento Imobiliário”:	Os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668/93 e da Instrução CVM nº 472/08.
“Fundo”:	Fundo de Investimento TG Ativo Real, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.
“Gestor” ou “TG Core Asset”:	TG Core Asset Ltda., sociedade com sede na Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia, Goiás, CEP: 74.805-480, habilitada para gestão de recursos de terceiros conforme Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013, observado o disposto no Contrato de Gestão.
“Governo Federal”:	Governo da República Federativa do Brasil.
“IGP-M/FGV”:	Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
“Imóveis”:	Os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo.
“Instituições Participantes da Oferta”:	Em conjunto, o Coordenador Líder, o Gestor e as Corretoras Consorciadas.
“Instrução CVM nº 400/03”:	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 472/08”:	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário.
“Instrução CVM nº 476/09”:	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 494/11”:	Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a divulgação de informações e a distribuição de cotas dos clubes de investimento.
“Instrução CVM nº 505/11”:	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada, que estabelece normas e procedimentos a serem observados nas operações realizadas com valores mobiliários em mercados regulamentados de valores mobiliários.
“Instrução CVM nº 516/11”:	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário.
“Instrução CVM nº 539/13”:	Instrução da CVM n° 539, de 13 de novembro de 2013, conforme alterada, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente.
“Instrução CVM nº 555/14”:	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento.
“Instrução Normativa RFB nº 1.585/15”:	Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, que dispõe sobre o imposto sobre a renda incidente sobre os rendimentos e ganhos líquidos auferidos nos mercados financeiro e de capitais.
“Instrumento de Constituição”:	Instrumento de constituição do Fundo, datado de 18 de maio de 2016, devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 19 de maio de 2016, sob o nº 1.932.216.
“Integralização”:	Conclusão do pagamento de um título ou ação.
“Investidores da Oferta” ou “Investidores”:	Em conjunto, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais desta Oferta.

"Investidores Institucionais":	Fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, observada a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos.
"Investidores Não Institucionais":	Investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva da Oferta Não Institucional, junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial e inexistindo valores máximos.
"IPCA":	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).
"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 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.
"LCI"	Letras de Crédito Imobiliário.
"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":	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos fundos de investimento imobiliário e dá outras providências.
"Lei nº 9.779/99":	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para fundos de investimento imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93.
"Lei nº 11.033/04":	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, que, entre outros, altera a tributação do mercado financeiro e de capitais.
"Lei nº 12.024/09":	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada, que, entre outros, altera a Lei nº 8.668/93.
"LH":	Letra(s) Hipotecária(s).
"Liquidação":	O encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XVI do Regulamento.
"Montante Inicial da Oferta":	O valor total inicial de até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte e sete reais e setenta centavos), que poderá ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
"Novas Cotas Adicionais":	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

"Novas Cotas":	São as cotas da 7ª Emissão, que estão sendo emitidas, em classe e série únicas, as quais compreendem a presente distribuição pública primária, que totalizam, inicialmente, até 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) novas cotas, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, com valor unitário inicial de R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), perfazendo o valor total de, inicialmente, R$ 200.000. 027,70 (duzentos milhões e vinte e sete reais e setenta centavos).
"Oferta":	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas, nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03 e da Instrução CVM nº 472/08.
"Oferta Institucional":	Oferta destinada a Investidores Institucionais, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 58 deste Prospecto Definitivo.
"Oferta Não Institucional":	Oferta destinada a Investidores Não Institucionais, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 58 deste Prospecto Definitivo.
"Patrimônio Líquido":	O valor resultante da soma das Disponibilidades do Fundo, acrescido do valor da carteira do Fundo precificado na forma prevista no Regulamento, dos valores a receber e dos outros Ativos, excluídas as Exigibilidades, bem como outros passivos.
"Pedido de Reserva":	Pedido de reserva das Novas Cotas a ser preenchido e assinado pelos Investidores Não Institucionais, no âmbito da Oferta Não Institucional.
"Período de Colocação":	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
"Período de Reserva":	Período que se iniciará em 23 de outubro de 2019 e se encerrará em 22 de novembro de 2019, no qual os Investidores da Oferta realizarão seus Pedidos de Reserva.
"Pessoas Ligadas":	Nos termos do Regulamento, consideram-se pessoas ligadas: (i) a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou do Gestor com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e (iii) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.
"Pessoas Vinculadas":	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

"PIB":	Produto Interno Bruto.
"Plano de Distribuição":	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta s eja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Para mais informações veja a seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Plano de Distribuição" na página 58 deste Prospecto Definitivo.
"Política de Investimento":	A política de Investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus Investimentos, prevista no Capítulo IV do Regulamento.
"Prazo de Exercício do Direito de Preferência":	Período para exercício do Direito de Preferência que será de 10 (dez) Dias Úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da divulgação do Anúncio de Início, inclusive, em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência.
"Preço de Emissão":	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária de R$7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) por Cota, sendo, portanto, o valor líquido por Cota de R$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos).
"Procedimento de Coleta de Intenções":	O procedimento de coleta de intenções de investimento, a ser organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais. Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 103 deste Prospecto Definitivo.**
"Prospectos":	O Prospecto Preliminar e este Prospecto Definitivo, em conjunto.
"Prospecto Definitivo":	Este Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real.
"Prospecto Preliminar" ou "Prospecto":	O Prospecto Preliminar da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real.
"Real", "Reais" ou "R$":	Moeda oficial corrente no Brasil.

“Regulamento”:	O regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real, vigente e consolidado, constante do Anexo III ao presente Prospecto Definitivo.
“Representante dos Cotistas”:	Pessoa natural ou jurídica que poderá ser nomeada pela Assembleia Geral de Cotistas como representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, com mandato de 1 (um) ano ou até a próxima Assembleia Geral de Cotistas que deliberar sobre a aprovação de demonstrações financeiras do Fundo, o que ocorrer primeiro, sendo permitida a reeleição; bem como exercer demais funções de competências privativa descritas nos incisos do artigo 26-A da Instrução CVM nº 472/08, nos termos do item 9.5 do Regulamento.
“Reserva de Contingência”:	A reserva de contingência que poderá ser formada pelo o Gestor para arcar com as despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, 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.
“Resolução CMN nº 3.339/06”:	Resolução nº 3.339, de 26 de janeiro de 2006, conforme alterada, do CMN, que altera e consolida as normas que disciplinam as operações compromissadas envolvendo títulos de renda fixa.
“Resolução CMN nº 4.373/14”:	Resolução nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada, do CMN, que dispõe sobre aplicações de investidor não residente no Brasil nos mercados financeiro e de capitais no País e dá outras providências.
“Sociedades Imobiliárias”:	As sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário.
“SPE”:	Sociedade(s) imobiliária(s) de propósito específico.
“Subscrição”:	Promessa de integralização com a aquisição do título mobiliário.
“Taxa de Administração Específica”:	A remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do item 6.1 do Regulamento.
“Taxa de Administração”:	A Taxa de Administração Específica e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 do Regulamento.
“Taxa de Distribuição Primária”:	A taxa que será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, equivalente a um percentual fixo de 5,49% (cinco inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Valor Total da Emissão. Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base na Captação Mínima, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.
“Taxa de Gestão”:	A remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1 do Regulamento.

“Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição”:	Os termos de adesão ao Contrato de Distribuição a serem firmados pelas Corretoras Consorciadas, representadas pela B3 na forma do mandato outorgado na Carta Convite.
“Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco”:	o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas.
“Valor de Mercado”:	O resultado da multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela B3.
“Valor Total da Emissão”:	O valor total da 7ª Emissão, que será de, inicialmente, até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões e vinte e sete reais e setenta centavos), podendo ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
“VGV” ou “Valor Geral de Vendas”:	Soma do valor potencial de venda de todas as unidades de um Empreendimento Imobiliário a ser lançado.

1.2 Documentos e Informações Incorporados a Este Prospecto por Referência

As informações referentes à situação financeira do Fundo, suas demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes websites:

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS

http://www.cvm.gov.br (neste website acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", acessar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", 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:
https://www.vortx.com.br/detalhes-fundos.php?cod=89&nome=FII%20-%20TG%20ATIVO%20REAL
(neste website, clicar em "Documentos", e então localizar as demonstrações financeiras e os informes mensais, trimestrais e anuais).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 97 A 109 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

1.3 Considerações sobre Estimativas e Declarações acerca do Futuro

Este Prospecto inclui estimativas e declarações acerca do futuro, inclusive na seção “Fatores de Risco” na página 97 deste Prospecto.

As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações de que o Administrador e o Gestor atualmente dispõem.

As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação de direitos imobiliário brasileiras, incluindo, mas não se limitando, a leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados na seção “Fatores de Risco” na página 97 deste Prospecto.

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador e/ou do Gestor podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

As palavras “acredita”, “pode”, “poderá”, “estima”, “continua”, “antecipa”, “pretende”, “espera” e palavras similares têm por objetivo identificar estimativas. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas. Essas estimativas envolvem riscos e incertezas e não consistem em qualquer garantia de um desempenho futuro, sendo que os reais resultados ou desenvolvimentos podem ser substancialmente diferentes das expectativas descritas nas estimativas e declarações futuras, constantes neste Prospecto.

Tendo em vista os riscos e incertezas envolvidos, as estimativas e as declarações acerca do futuro constantes deste Prospecto podem não vir a ocorrer 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 nestas estimativas e declarações futuras para tomar uma decisão de investimento.

Declarações prospectivas envolvem riscos, incertezas e premissas, pois se referem 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 Prospecto.

O Investidor deve estar ciente de que os fatores mencionados acima, além de outros discutidos na seção “Fatores de Risco” nas páginas 97 a 109 deste Prospecto, poderão afetar os resultados futuros do Fundo e poderão levar a resultados diferentes daqueles contidos, expressa ou implicitamente, nas declarações e estimativas neste Prospecto. Tais estimativas referem-se apenas à data em que foram expressas, sendo que o Administrador, o Gestor e o Coordenador Líder não assumem a obrigação de atualizar publicamente ou revisar quaisquer dessas estimativas e declarações futuras em razão da ocorrência de nova informação, eventos futuros ou de qualquer outra forma. Muitos dos fatores que determinarão esses resultados e valores estão além da capacidade de controle ou previsão do Administrador e/ou do Gestor.

Adicionalmente, os números incluídos neste Prospecto podem ter sido, em alguns casos, arredondados para números inteiros.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. SUMÁRIO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA

Esta seção é um sumário de determinadas informações da Oferta contidas em outras partes deste Prospecto e não contém todas as informações sobre a Oferta que devem ser analisadas pelo Investidor antes de tomar sua decisão de investimento nas Novas Cotas. O potencial Investidor deve ler cuidadosa e atentamente todo este Prospecto, principalmente as informações contidas na seção "Fatores de Risco" nas páginas 97 a 109 deste Prospecto, antes de tomar a decisão de investir nas Novas Cotas. Recomenda-se aos Investidores interessados que contatem seus consultores jurídicos e financeiros antes de investir nas Nova Cotas.

Número da Emissão	A presente Emissão representa a 7ª (sétima) emissão de Cotas do Fundo.
Valor Total da Emissão	O valor total da 7ª Emissão, que será de, inicialmente, até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte e sete reais e setenta centavos), podendo ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Quantidade de Novas Cotas	Serão emitidas, inicialmente, até 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.
Novas Cotas Adicionais	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.
Preço de Emissão	No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária de R$7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) por Cota, sendo, portanto, o valor líquido por Cota de R$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos).
Aplicação Mínima Inicial	No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária.
Data de Emissão	Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação.
Administrador	Vórtx DTVM, acima qualificada.
Forma de Subscrição e Integralização	As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, nas Datas de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.
Destinação dos Recursos da Oferta	Os recursos líquidos provenientes da Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Custos Estimados de Distribuição" na

	página 69 deste Prospecto Definitivo) serão aplicados pelo Fundo, de acordo com a Política de Investimento estabelecida no Capítulo IV do Regulamento. Considerando a distribuição de Novas Cotas em montante correspondente ao Valor Total da Emissão (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), estima-se que os recursos captados serão destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários identificados na seção "Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo" nas páginas 46 a 49 deste Prospecto. 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 descritos acima, os recursos captados por meio da Oferta serão destinados para o investimento em Ativos Imobiliários, e Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, ainda não definidos até a presente data.
Coordenador Líder	Órama, acima qualificado.
Gestor	TG Core Asset, acima qualificado.
Escriturador	Vórtx DTVM, acima qualificado.
Colocação e Procedimento de Distribuição	A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais, observado o Plano de Distribuição. **PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA O ITEM "PLANO DE DISTRIBUIÇÃO" NA PÁGINA 58 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Público Alvo	O público alvo da Oferta são os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais. **Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "Fatores de Risco", nas páginas 97 a 109 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.**
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes

	autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução da CVM nº 505/11. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.
Direito de Preferência	Nos termos do item 7.18.3 do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Nova Cotas, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.
Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento	Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação,

	junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas Adicionais. Poderão participar do Procedimento de Coleta de Intenções os Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas", deste Prospecto Definitivo, dentre as páginas 97 a 109.**
Oferta Não Institucional	Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva. No mínimo, 741.235 (setecentas e quarenta e uma mil duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA NÃO INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA NÃO INSTITUCIONAL" NA PÁGINA 60 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou

	aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva.
Oferta Institucional	Após o atendimento dos Pedidos de Reserva, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas, observados os procedimentos descritos neste Prospecto Definitivo. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA OFERTA INSTITUCIONAL VEJA A SEÇÃO "CARACTERÍSTICAS DA OFERTA – OFERTA INSTITUCIONAL" NA PÁGINA 62 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, todas as referências à "Oferta" devem ser entendidas como referências à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.
Admissão à Negociação das Cotas na B3	As Novas Cotas serão registradas para **(i)** distribuição no mercado primário por meio do DDA, e **(ii)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo a custódia das Novas Cotas realizada pela B3.
Alocação e Liquidação Financeira	A Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme descrito neste Prospecto Definitivo. A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, no Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, quando será divulgado o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, e dos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, no 20º (vigésimo) Dia Útil após a data de Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de

	Preferência, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a ordem cronológica de recebimento, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso. Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final. As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03. Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3. Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas no sistema da B3, as Cotas poderão ser liquidadas no ambiente do Escriturador, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3. Eventualmente, caso não se atinja a Captação Mínima e permaneça um saldo de Novas Cotas a serem subscritas, os recursos, acrescidos da Taxa de Distribuição Primária, deverão ser devolvidos aos Investidores da Oferta, conforme procedimentos da B3, observado o disposto no item "Distribuição Parcial" na página 64 deste Prospecto Definitivo.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima. **Para mais informações acerca da "Distribuição Parcial" ver a seção "Características da Oferta e das Novas Cotas – Distribuição Parcial", na página 64 deste Prospecto.**
Prazo de Colocação	O prazo de distribuição pública das Novas Cotas de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Fundo de Liquidez e Estabilização do Preço das Novas Cotas	Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.
Fatores de Risco	Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 97 a 109 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento.
Inadequação da Oferta a Certos Investidores da Oferta	**O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à**

	volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM nº 494/11. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo. **Os Investidores da Oferta devem ler cuidadosamente a seção "Fatores de Risco", nas páginas 97 a 109 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais que devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento, antes da tomada de decisão de investimento. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.**
Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta	Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso (**a**) seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de

	comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder **(i)** até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação. Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.
Estudo de Viabilidade	O estudo de viabilidade dos Ativos Imobiliários foi realizado pelo Gestor, e sua cópia integral consta no Anexo VII a este Prospecto Definitivo.
Informações Adicionais	Mais informações sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor, à CVM e à B3 nos endereços indicados na seção “Informações Adicionais”, na página 84 deste Prospecto Definitivo. O pedido de registro da Oferta foi apresentado à CVM em 08 de agosto de 2019. A Oferta será registrada na CVM, na forma e nos termos da Lei nº 6.385/76, da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais, regulatórias e autorregulatórias aplicáveis ora vigentes. Adicionalmente, a Oferta será registrada na ANBIMA, em atendimento ao disposto no Código ANBIMA.

3. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

3.1. 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.

3.2. Constituição

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu Regulamento, foi aprovada mediante deliberação por ato particular do Administrador, em 18 de maio de 2016, o qual se encontra registrado no 7º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.932.216, de 19 de maio de 2016.

3.3. Funcionamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 1º de julho de 2016.

3.4. Regulamento

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 1º de julho de 2016 e é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", datado de 14 de maio de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de maio de 2019, sob o nº 2.004.436 ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

3.5. Síntese das Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

No âmbito da 1ª Emissão foram ofertadas 17.000.000,00 (dezessete milhões) Cotas, no valor global de R$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais), e valor nominal unitário de R$ 1,00 (um Real), na data de emissão das Cotas, tendo a oferta pública de distribuição das Cotas da 1ª Emissão sido realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476.

O Fundo realizou o Grupamento de Cotas Primeira Emissão, na proporção 100/1. O total de 164.716,529 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e dezesseis inteiros e quinhentos e vinte e nove milésimos) de Cotas foram integralizadas e 5.283,471 (cinco mil, duzentos e oitenta e três inteiros e quatrocentos e setenta e um milésimos) de Cotas foram canceladas, nos termos do comunicado de encerramento enviado pelo antigo administrador à CVM em 14 de abril de 2014 e retificações posteriores.

A 2ª Emissão foi realizada com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476, com valor global de R$ 19.127.000,00 (dezenove milhões, cento e vinte e sete mil reais) e valor unitário de R$ 109,43553 (cento e nove reais, quarenta e três mil e quinhentos e cinquenta e três centavos) cada Cota. Na oferta pública de distribuição das Cotas da 2ª Emissão, das 174.778,7 (cento e setenta e quatro mil e setecentas e setenta e oito inteiros e sete décimos) de Cotas ofertadas, o total de 170.699,849 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa e nove inteiros oitocentos e quarenta e nove milésimos) de Cotas foram subscritas e integralizadas conforme chamadas de capital, sendo 4.078,85 (quatro mil e setenta e oito inteiros e oitenta e cinco centésimos) Cotas canceladas.

A 3ª Emissão foi realizada com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476 e composta, no valor de R$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), considerando o preço unitário da cota do Fundo correspondente ao valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor. O valor total da subscrito foi de R$ 18.908.488,36, ou 165.842,27 cotas. As cotas referentes ao montante não integralizado - R$ 91.511,64 – foram canceladas.

Na 4ª Emissão foram ofertadas 224.350,677 (duzentos e vinte e quatro mil, trezentos e cinquenta inteiros e seiscentos e setenta e sete milésimos) de Cotas, com valor unitário de R$ 115,89 (cento e quinze Reais e oitenta e nove centavos) cada, tendo sido subscrito o montante total de R$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais).

Na 5ª Emissão foram ofertadas 803.700,638 (oitocentos e três mil, setecentos inteiros e seiscentos e trinta e oito milésimos) de Cotas, com valor unitário de R$ 122,11 (cento e vinte e dois Reais e onze centavos) cada, sendo encerrada em 09 de abril de 2019, tendo sido subscrito o montante total de R$ 98.139.884,98 (noventa e oito milhões, cento e trinta e nove mil, oitocentos e oitenta e quatro reais e noventa e oito centavos).

Na 6ª Emissão de Cotas foram ofertadas 1.570.351 (um milhão, quinhentas e setenta mil, trezentas e cinquenta e um) Cotas, em classe única, com valor unitário de R$ 127,36 (cento e vinte e sete reais e trinta e seis centavos) cada. Na data deste Prospecto, as Cotas da 6ª Emissão foram integralizadas de forma parcial, no montante total de 146.734 (cento e quarenta e seis mil setecentos e trinta e quatro) Cotas, equivalentes ao valor total de R$ 18.566.253,02 (dezoito milhões quinhentos e cinquenta e seis mil duzentos e cinquenta e três reais e dois centavos) restando ainda, 785.175 (setecentos e oitenta e cinco mil, cento e setenta e cinco) Cotas a serem integralizadas, pelo valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Investidor, conforme chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador.

3.6. Público Alvo do Fundo

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

3.7. Características do Fundo

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

3.7.1. Objetivo do Fundo

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, conforme a Política de Investimento definida abaixo, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do Gestor, 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 Imobiliários 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.

3.7.2. Política de Investimento

O Fundo deverá investir os seus recursospreponderantemente, nos Ativos Imobiliários, podendo investir até 100% (cem por cento) do seu Patrimônio Líquido em único Ativo Imobiliário, seja o ativo um Imóvel ou uma Sociedade Imobiliária, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do Gestor.

Os Ativos Imobiliários 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 Imobiliários.

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

3.7.3. Política de Exercício do Direito de Voto pelo Gestor

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

3.7.4. Remuneração do Administrador, Gestor e demais prestadores de serviços

O Fundo pagará, pela prestação de serviços de administração, gestão, escrituração e controladoria de ativos e passivo, nos termos do Regulamento e em conformidade com a regulamentação vigente, uma remuneração anual, em valor equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) do Valor de Mercado do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração Específica. Pelos serviços de administração, escrituração e controladoria o Fundo pagará diretamente ao Administrador, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 0,12% (doze centésimos por cento) do Valor de Mercado do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), observado o pagamento mínimo de R$9.000,00 (nove mil reais) corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculado e provisionado todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos).

(ii) Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia útil do mês subsequente, a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) do Valor de mercado do Fundo ("Taxa de Gestão"), observado o mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

No prazo de até 15 (quinze) Dias Úteis após o encerramento da Oferta, o Administrador, por meio de Instrumento Particular, nos termos do Art. 17-A da Instrução CVM nº 472/08, reduzirá a Taxa de Gestão, prevista no item (ii) acima, para que a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) passe a incidir somente sobre a parcela do Patrimônio Líquido do Fundo investida em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários, excluindo do cálculo a parcela relativa a Ativos de Renda Fixa, devendo ser observado o mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais).

Taxa de Performance

Pelo serviço de gestão será adicionalmente devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% (cem por cento) do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, independentemente da Taxa de Administração ("Taxa de Performance"). A apropriação da Taxa de Performance será realizada no último Dia Útil de cada mês.

A Taxa de Performance do Fundo será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada Cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base ("Benchmark Negativo"), a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser: (a) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de referência; e (b) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da Taxa de Performance e a cota base.

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

Auditoria Independente

A remuneração do auditor independente corresponderá sempre a um montante fixo anual limitado a até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

Consultor Imobiliário

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

3.7.5. Distribuições realizadas desde a constituição do Fundo

Data	Qtd. de Cotas	Valor distribuído/ Cota (R$)	Valor total distribuído (R$)
jul/17	164.716	1	164.716,53
ago/17	240.613	1,1	264.674,69
set/17	269.360	0,9	242.424,18
out/17	316.519	0,9	284.867,57
nov/17	321.32	0,78	250.634,25
dez/17	392.505	0,78	306.153,91
jan/18	399.590	0,88	351.639,74
fev/18	417.841	0,75	313.380,76
mar/18	445.823	0,83	370.033,31
abr/18	484.842	0,82	397.571,20
mai/18	533.002	0,80	426.402,38
jun/18	607.051	0,83	503.852,76
jul/18	679.824	0,75	509.868,00
ago/18	740.964	0,49	363.072,58
set/18	792.960	0,75	594.720,00
out/18	849.160	0,65	551.954,53
nov/18	879.994	1,01	888.794,22
dez/18	943.799	1,13	1.066.493,12
jan/19	967.744	0,75	725.808,50
fev/19	1.029.628	0,84	864.887,62
mar/19	1.082.710	0,80	866.168,50
abr/19	1.140.552	0,83	946.658,33
mai/19	1.172.688	0,85	996.785,01
jun/19	1.450.966	1,01	1.465.476,42
Jul/19	1.493.896	0,80	1.197.788, 40
ago/19	1.540.944	0,86	1.325.212

3.7.6. Histórico de Rentabilidade

Data	Valor da cota	Mês %	Acumulado %
09/12/2016	1,000		
30/12/2016	1,008	0,83%	0,83%
31/01/2017	1,024	1,59%	2,44%
24/02/2017	1,037	1,20%	3,67%
31/03/2017	1,052	1,51%	5,23%
28/04/2017	106,48943*	1,19%	6,49%
31/05/2017	107,931	1,35%	7,93%
30/06/2017	109,255	1,23%	9,26%
31/07/2017	110,435	1,08%	10,43%
31/08/2017	110,825	1,11%	11,67%
29/09/2017	110,664	0,93%	12,70%
31/10/2017	110,670	0,88%	13,70%
30/11/2017	112,644	2,60%	16,65%
29/12/2018	113,182	1,38%	18,26%
31/01/2018	114,217	1,62%	20,18%
28/02/2018	114,893	1,40%	21,86%
29/03/2018	115,848	1,55%	23,75%
30/04/2018	116,420	0,49%	24,36%
30/05/2018	117,264	0,73%	25,26%
29/06/2018	118,031	0,65%	26,08%
31/07/2018	118,948	0,78%	27,06%
31/08/2018	120,270	1,11%	28,47%
28/09/2018	121,600	1,11%	29,89%
31/10/2018	122,462	0,71%	30,82%
30/11/2018	123,774	1,07%	32,22%
31/12/2018	125,808	1,64%	34,39%
31/01/2019	123,710	-1,67%	32,15%
28/02/2019	123,532	-0,14%	31,96%
29/03/2019	122,543	-0,80%	30,90%
30/04/2019	128,085	4,52%	36,82%
31/05/2019	125,780	-1,80%	34,36%
28/06/2019	127,872	1,66%	36,59%
31/07/2019	127,38	-0,38%	36,05%
30/08/2019	127,03	-0,28%	35,67

** Grupamento de Cotas 1ª Emissão*

3.7.7. Assembleia Geral de Cotistas

As matérias a serem tratadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas estão descritas na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo V, bem como no Capítulo IX do Regulamento, contido no Anexo III à este Prospecto Definitivo.

3.7.8. Convocação, Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e seus Representantes

Demais determinações, exigências e disposições sobre Convocação e Instalação da Assembleia Geral de Cotistas e Representantes dos Cotistas do Fundo, estão descritas no Capítulo IX do Regulamento, contido no Anexo III à este Prospecto Definitivo, bem como no Capítulo V da Instrução CVM nº 472/08.

3.7.9. Emissão de novas 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 do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais).

Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral de Cotistas poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no item 7.18. do Regulamento, seus termos e condições.

3.7.10. Direitos de Preferência

No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, inclusive no âmbito desta 7ª Emissão de Cotas do Fundo.

Para mais informações sobre o Direito de Preferência no âmbito da 7ª Emissão, veja a seção “Direito de Preferência dos Atuais Cotistas do Fundo”, na página 63 deste Prospecto Definitivo.

3.7.11. Prazo

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DO PRAZO DE DURAÇÃO DO FUNDO, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO AO PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO DO FUNDO” NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

3.8. Da Administração e Gestão do Fundo

A administração do Fundo é realizada pelo Administrador e a carteira do Fundo é gerida pelo Gestor.

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 do Regulamento e os atos, deveres e responsabilidades especificamente atribuídos no Regulamento ao Gestor e aos demais prestadores de serviços.

3.9. Substituição 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.

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

Na hipótese de renúncia, ficará o Administrador obrigado a:

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

b) 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.

A convocação da Assembleia Geral prevista na alínea “a” 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.

Após a averbação referida na alínea “b” 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.

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.

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.

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, 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.

No caso de liquidação extrajudicial do Administrador, caberá ao liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no artigo 37 da Instrução CVM nº 472/08, convocar a Assembleia Geral, 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 do novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida acima.

O Administrador deverá 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, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos competente, mesmo quando a Assembleia Geral deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da Liquidação extrajudicial do Administrador, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

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

Nas hipóteses de destituição do Administrador pela Assembleia Geral ou de sua renúncia ou no caso de liquidação extrajudicial, referidas acima, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de Patrimônio do Fundo não constitui transferência de propriedade.

3.10. Consultor Imobiliário

O Fundo poderá contratar Consultor Imobiliário, por intermédio de seu Administrador.

3.11. Responsabilidade

O Administrador, o Gestor e o Consultor Imobiliário serão responsáveis por quaisquer danos causados ao patrimônio do Fundo decorrentes de: (a) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do Fundo; e (b) atos de qualquer natureza que configurem violação da lei, da Instrução CVM nº 400/03, do Regulamento, da deliberação dos Representantes dos Cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

O Administrador e o Gestor não serão responsabilizados nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do Fundo ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos Cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

3.12. Despesas e encargos do Fundo

As despesas e encargos do Fundo estão descritas na Instrução CVM nº 472/08, em seu Capítulo IX, bem como no Capítulo X do Regulamento, contido no Anexo III a este Prospecto Definitivo.

3.13. Política de Divulgação de Informações relativas ao Fundo

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

3.14. 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 (www.vortx.com.br); e (ii) no endereço eletrônico da CVM na rede mundial de computadores.

3.15. Patrimônio do Fundo

O Fundo tem patrimônio líquido de R$ 190.302.374,30 (cento e noventa milhões, trezentos e dois mil, trezentos e setenta e quatro reais e trinta centavos), na data base de 31 de julho de 2019 (valor referente ao valor patrimonial do fundo).

3.16. Garantias

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.

3.17. Vedações ao Administrador e ao Gestor

As Vedações ao Administrador e ao Gestor estão descritas na Seção III do Capítulo VI da Instrução CVM nº 472/08, bem como no item 5.8 Regulamento, contido no Anexo III a este Prospecto Definitivo, na página 125.

3.18. Demonstrações Financeiras e Auditoria

Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516/11, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

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.

O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pela **BAKER TILLY BRASIL MG AUDITORES INDEPENDENTES**, sociedade com sede na Rua Santa Rita Durão, nº 852, 2º andar, salas 24/27, Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com registro na CVM nº 11.533, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.230.862/0001- 02. 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.

As demonstrações financeiras, relativas ao exercício social encerrado em 31 de dezembro de 2018, com o respectivo parecer dos auditores independentes e relatório da administração, estão no Anexo IX deste Prospecto.

3.19 Propriedade Fiduciária

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo serão adquiridos pelo Administrador em caráter fiduciário, por conta e em benefício do Fundo e dos Cotistas, cabendo-lhe administrar, negociar e dispor desses bens ou direitos, bem como exercer todos os direitos inerentes a eles, com o fim exclusivo de realizar o objeto e a Política de Investimentos do Fundo, obedecidas as decisões tomadas pela Assembleia Geral de Cotistas e no Comitê de Investimentos.

No instrumento de aquisição de bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, o Administrador fará constar as restrições decorrentes da propriedade fiduciária, previstas no Regulamento, e destacará que os bens adquiridos constituem patrimônio do Fundo.

Os bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, em especial os Imóveis mantidos sob a propriedade fiduciária do Administrador, bem como seus frutos e rendimentos, não se comunicam com o patrimônio do Administrador.

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.

3.20. Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário no Brasil

Contexto Macroeconômico

O Gestor acredita na perspectiva de recuperação do crescimento econômico, com fundamentos para um bom desempenho dos setores imobiliário e de crédito. A inflação encontra-se em reduzido patamar e suas expectativas estão ancoradas à meta, viabilizando cortes adicionais na taxa Selic.

O mercado de trabalho, ainda que discretamente, já apresenta melhoras, aguardando o ingresso em um ciclo econômico mais robusto. Apesar de andar de lado na margem, os índices de confiança já embutem melhores expectativas para a economia.

O comprometimento da renda das famílias com o endividamento tem recuado, assim como a inadimplência, enquanto o salário médio real tem subido, o que abre espaço para a retomada do crédito com qualidade. Tal movimento já se reflete tanto nas expectativas quanto concessão efetiva de crédito imobiliário, que assumiram trajetória ascendente.

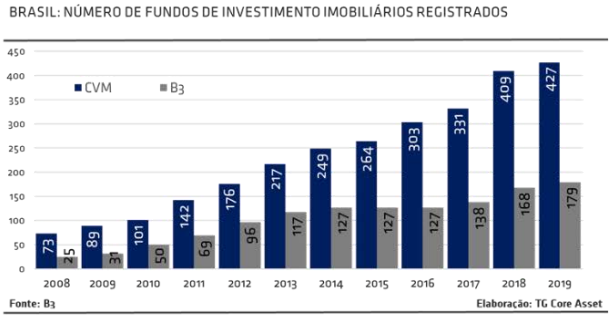
Com bons fundamentos unidos às expectativas de ingresso em um ciclo econômico pujante, espera-se aquecimento do setor imobiliário, destacadamente nas regiões com maiores crescimentos econômicos e populacionais.

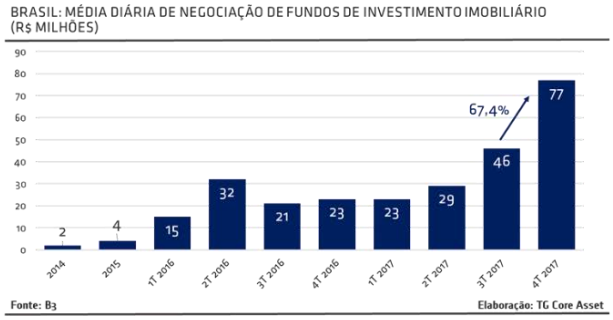
JUROS E INFLAÇÃO	MERCADO DE TRABALHO	CONFIANÇA	CONDIÇÕES SALARIAIS	CONDIÇÕES DE CRÉDITO
Inflação controlada Expectativas para a inflação ancoradas em torno da meta Taxa básica de juros deve ser mantida em patamar reduzido por período relevante de tempo	A taxa de desocupação indica que o desemprego entrou, ainda que gradualmente, em um momento de inflexão O aquecimento da atividade econômica deve tracionar a geração de postos de trabalho	Os indicadores de confiança são determinantes para o consumo e o investimento Houve melhora generalizada desde 2016 e agora seguem de lado aguardando o andamento das reformas	Em 2019 a massa salarial voltou a crescer na comparação anual, bem como o rendimento médio real que, nos cinco primeiros meses de 2019, foram 0,6% superiores ao observado em 2018	Nos últimos anos a inadimplência caiu e as famílias se desalavancaram. Com menor comprometimento da renda, unido à retomada da atividade, há fundamentos para a ampliação do crédito com qualidade

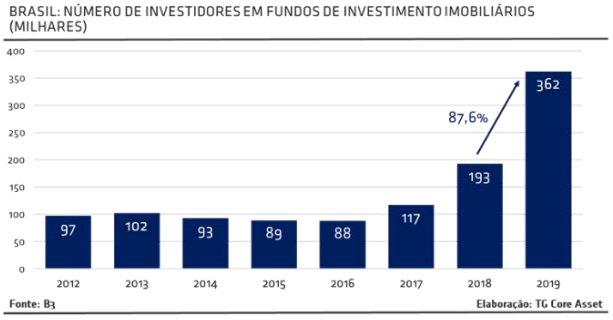
Fonte: Proprietária do Gestor.

Mercado de Fundos de Investimento Imobiliário

Com a queda dos juros e a consequente redução da atratividade dos investimentos tradicionais, o mercado de fundos de investimento imobiliário vem experimentando um acentuado ciclo de expansão. Tanto o número de fundos negociados quanto o de investidores crescem aceleradamente, o que se reflete na liquidez do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários.

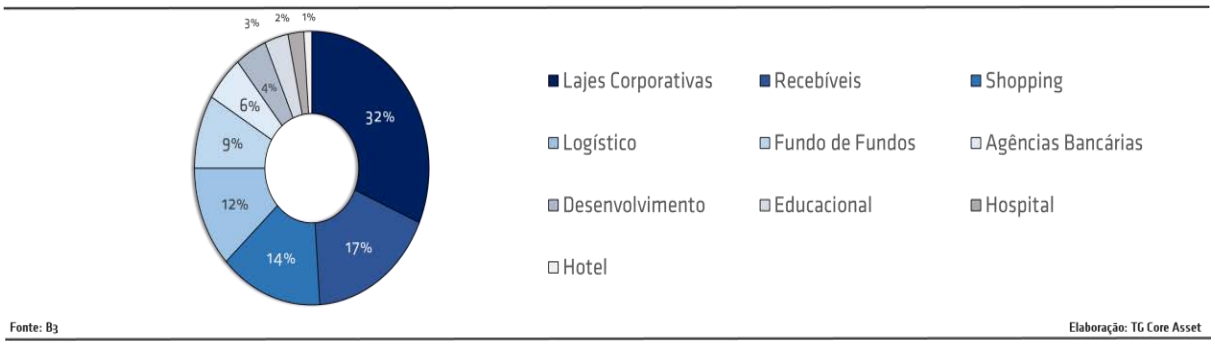






O Índice de Fundos de Investimento Imobiliários (IFIX) é resultado de uma carteira teórica composta pelos 92 Fundos de Investimento Imobiliário (FII) com maior liquidez em bolsa. 63% do IFIX é composto por fundos focados nos segmentos mais comuns de fundos de investimento imobiliários, quais sejam: lajes corporativas, recebíveis imobiliários, shoppings centers e galpões logísticos, com concentração geográfica preponderante na região sudeste.

BRASIL: COMPOSIÇÃO DO ÍNDICE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (IFIX) POR SEGMENTO

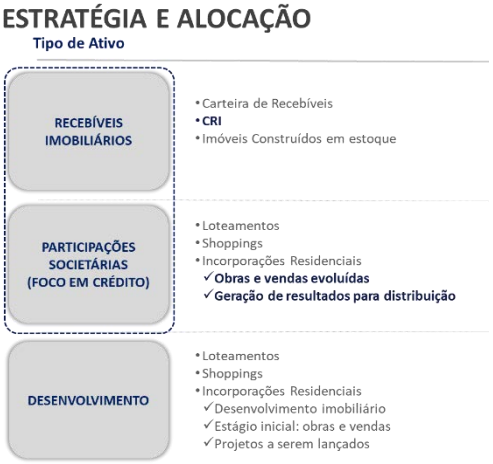


Fonte: B3 Elaboração: TG Core Asset

3.21. Estratégia de Investimento do Fundo

Visão Geral

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos Cotistas a valorização e a rentabilidade de suas Cotas, preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do Gestor, de acordo com as funções estabelecidas no Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (i) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários 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.



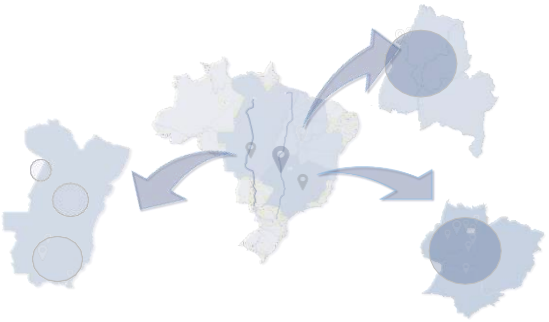
Fonte: Proprietária do Gestor

Como estratégia de alocação, o Gestor busca pulverização regional analisando todo o território nacional. Foca, entretanto, em três grandes regiões para a estrutura de *equity* imobiliário (participação em Empreendimentos Imobiliários):

(i) Região do MATOPIBA, considerada a grande fronteira agrícola nacional da atualidade, sendo responsável por grande parte da produção brasileira de grãos e fibras;

(ii) Região do Cinturão da Soja, caracterizada por forte produtividade e escoamento de grãos através da BR-163; e

(iii) "A Grande Goiás": região que engloba o Estado de Goiás, Triângulo Mineiro e proximidades e o interior paulista.



Fonte: Proprietária do Gestor

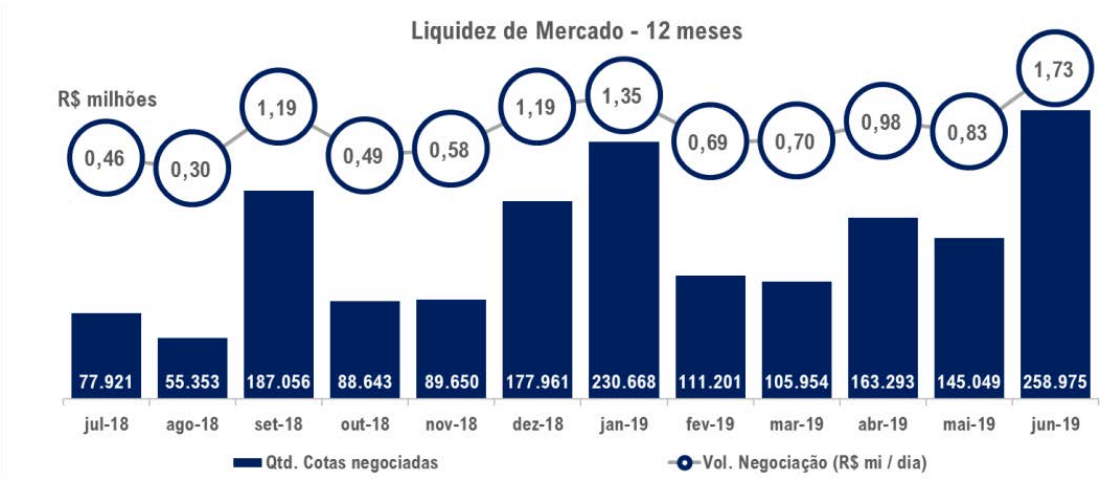
3.22. Evolução das Cotas do Fundo

Desde o início de sua listagem, o Fundo apresentou uma valorização superior a 47% (quarenta e sete por cento) em suas cotas negociadas em bolsa. O Fundo apresentou uma trajetória gradual de expansão da base de cotistas, consolidando mais de 3.300 cotistas até o dia 30 agosto de 2019. Isso representa um crescimento de 20% desde 31 de maio de 2019 e mais de 280% desde 01 de janeiro de 2019.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
jul/18	679.824	275	R$ 9.153.679	R$ 457.684	11,5%	100%
ago/18	740.964	357	R$ 6.600.536	R$ 300.024	7,5%	96%
set/18	792.900	431	R$ 22.542.143	R$ 1.186.429	23,6%	100%
out/18	849.161	528	R$ 10.772.510	R$ 489.660	10,4%	100%
nov/18	879.994	666	R$ 10.965.084	R$ 577.110	10,2%	100%
dez/18	943.799	875	R$ 21.397.947	R$ 1.188.775	18,9%	100%
jan/19	967.745	1.367	R$ 28.371.352	R$ 1.351.017	23,8%	100%
fev/19	1.029.628	1.604	R$ 13.791.104	R$ 689.555	10,8%	100%
mar/19	1.082.711	1.985	R$ 13.216.332	R$ 695.596	9,8%	100%
abr/19	1.140.552	2.306	R$ 20.484.857	R$ 975.469	14,3%	100%
mai/19	1.172.688	2.807	R$ 18.281.478	R$ 830.976	12,4%	100%
jun/19	**1.450.967**	**3.382**	**R$ 32.837.587**	**R$ 1.728.294**	**17,8%**	**100%**

Fonte: TG Core Asset e B3

Igualmente, o volume financeiro movimentado, tem sucessivamente alcançado patamares maiores, totalizando R$ 32,8 milhões (recorde histórico) no mês de junho, com média diária de R$ 1,7 milhão. No consolidado dos últimos 12 meses, o volume financeiro negociado foi de R$ 251,47 milhões.



Fonte: B3

Cabe ressaltar que o crescimento da liquidez no Fundo tem sido acompanhado por uma valorização consistente na Cota de mercado, indicador usado para avaliar a continuidade de tendência de um ativo.

3.23. Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo

O Portfólio do Fundo em 30 de agosto de 2019 era composto por 05 (cinco) CRI, 4 (quatro) loteamentos, 25 (vinte e cinco) participações em Sociedades Imobiliárias (equities), dentre elas um shopping center, localizados majoritariamente na região Centro-Oeste, em regiões com grande potencial de crescimento econômico e expansão demográfica, além de um fundo de renda fixa para alocação da reserva de liquidez, conforme descrição abaixo:

CRI - Olímpia Park Resort

Série: 100ª

Localização: Olímpia (SP)

Emissor: Fortesec

Vencimento: 20/12/2022

Indexador: IGP-M

Taxa emissão: 15,0% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações

% do PL: 1,07%

CRI – Terra Nova

Série: 182ª

Localização: Macapá (AP)

Emissor: Fortesec

Vencimento: 20/07/2026

Indexador: IPCA

Taxa emissão: 16,2% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 4.497 lotes

% do PL: 0,69%

CRI - CEM
Série: 305ª

Localização: Pulverizado

Emissor: Cibrasec

Vencimento: 10/10/2023

Indexador: IGP-M

Taxa emissão: 11,3% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 6.379 lotes

% do PL: 2,63%

Residencial Ecológico Araguaia

Localização: Senador C. (GO)

VGV: R$ 86,4 milhões

Área Vendável: 263.200 m²

Unidades Imobiliárias: 752

% do PL: 6,28%

Residencial Cidade Nova I

Localização: Imperatriz (MA)

VGV: R$ 99,1 milhões

Área Vendável: 599.912 m²

Unidades Imobiliárias: 2.542
% do PL: 7,25%

CRI - Olímpia Park Resort

Série: 104ª

Localização: Olímpia (SP)

Emissor: Fortesec

Vencimento: 20/12/2022

Indexador: IGP-M

Taxa emissão: 15,0% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 9.288 frações
% do PL: 2,56%

CRI - My Mabu Prestige

Série: 185ª

Localização: Foz do Iguaçu (PR)

Emissor: Fortesec

Vencimento: 20/08/2023

Indexador: IGP-M

Taxa emissão: 13,7% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 3.576 frações

% do PL: 1,22%

CRI - Golden Gramado Resort

Série: 141ª

Localização: Gramado (RS)

Emissor: Fortesec

Vencimento: 15/05/2025

Indexador: IGP-M

Taxa emissão: 15,0% a.a.

Amortização: mensal
Unidades Imobiliárias: 8.625 frações

% do PL: 2,08%

Edifício Horizonte Flamboyant

Localização: Goiânia (GO)

VGV: R$ 167,2 milhões

Área Vendável: 43.888 m²

Unidades Imobiliárias: 152
% do PL: 1,37%

Residencial Jardim Europa I

Localização: Formosa (GO)

VGV: R$ 120 milhões

Área Vendável: 393.426 m²

Unidades Imobiliárias: 1.845
% do PL: 6,34%

Residencial Cidade Nova II

Localização: Imperatriz (MA)

VGV: R$ 61,6 milhões

Área Vendável: 201.876 m²

Unidades Imobiliárias: 1.713
% do PL: 4,04%

Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)

VGV: R$ 329,0 milhões

Área Vendável: 22.748 m²

Unidades Imobiliárias: 544
% do PL: 1,79%

Residencial Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)

VGV: R$ 2,1 milhões

Área Vendável: 7.682 m²

Unidades Imobiliárias: 30
% do PL: 0,33%

Shopping Paraíso Mega Center

Localização: Valparaíso (GO)

VGL: R$ 253,8 milhões
ABL: 9.648 m²
Unidades Imobiliárias: 1.387

% do PL: 18,43%

Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)

VGV: R$ 24,0 milhões

Área Vendável: 57.406 m²

Unidades Imobiliárias: 222

% do PL: 6,04%

Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)

VGV: R$ 53,3 milhões

Área Vendável: 212.186 m²

Unidades Imobiliárias: 790

% do PL: 5,86%

Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)

VGV: R$ 74,7 milhões

Área Vendável: 427.375 m²

Unidades Imobiliárias: 1.625

% do PL: 3,52%

Residencial Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)

VGV: R$ 8,2 milhões

Área Vendável: 30.000 m²

Unidades Imobiliárias: 150
% do PL: 1,38%

Residencial Valle do Açaí

Localização: Açailândia (MA)

VGV: R$ 108 milhões

Área Vendável: 599.150 m²

Unidades Imobiliárias: 2.842
% do PL: 2,78%

Residencial Morro dos Ventos

Localização: Rosário O. (MT)

VGV: R$ 6,4 milhões

Área Vendável: 27.845 m²

Unidades Imobiliárias: 122
% do PL: 1,85%

Residencial Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)

VGV: R$ 2,7 milhões

Área Vendável: 11.440 m²

Unidades Imobiliárias: 44
% do PL: 0,44%

Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)

VGV: R$ 32,0 milhões

Área Vendável: 79.625 m²

Unidades Imobiliárias: 245

% do PL: 0,40%

Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)

VGV: R$ 18,2 milhões

Área Vendável: 76.600 m²

Unidades Imobiliárias: 295
% do PL: 2,83%

Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)

VGV: R$ 54,3 milhões

Área Vendável: 272.000 m²

Unidades Imobiliárias: 1.282

% do PL: 0,44%

Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)

VGV: R$ 46 milhões

Área Vendável: 140.000 m²

Unidades Imobiliárias: 703
% do PL: 0,25%

Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)

VGV: R$ 34 milhões

Área Vendável: 96.600 m²

Unidades Imobiliárias: 483
% do PL: 0,68%

Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)

VGV: R$ 21,0 milhões

Área Vendável: 56.157 m²

Unidades Imobiliárias: 177
% do PL: 0,38%

SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)

VGV: R$ 58,4 milhões

Área Vendável: 11.684 m²

Unidades Imobiliárias: 84

% do PL: 0,23%

Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)

VGV: R$ 176,0 milhões Área

Vendável: 880.000 m²

Unidades Imobiliárias: 2.202
% do PL: 0,55%

Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)

VGV: R$ 39,6 milhões

Área Vendável: 114.378 m²

Unidades Imobiliárias: 441
% do PL: 0,58%

Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)

VGV: R$ 23,8 milhões

Área Vendável: 37.440 m²

Unidades Imobiliárias: 207
% do PL: 0,53%

3.24. Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX do Regulamento.

Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos abaixo.

Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela B3.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA E DAS NOVAS COTAS

A presente Oferta se restringe exclusivamente às Novas Cotas da 7ª Emissão e terá as características abaixo descritas.

4.1. Posição patrimonial do Fundo antes da Oferta

A posição patrimonial do Fundo, antes da emissão das Novas Cotas, é a seguinte:

Quantidade de Cotas do Fundo	Patrimônio Líquido do Fundo	Valor Patrimonial das Cotas
1.540.944	R$ 195.746.263,59	R$ 127,03

**Data-base: 30/08/2019.*

O Gestor poderá realizar novas aquisições de Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa no decurso do Prazo de Distribuição, tendo em vista que as Cotas distribuídas na 6ª Emissão, no total de 931.909,88 (novecentos e trinta e um mil, novecentos e nove inteiros e oitenta e oito centésimos) Cotas, equivalentes a R$ 118.688.042,32 (cento e dezoito milhões, seiscentos e oitenta e oito mil, quarenta e dois reais e trinta e dois centavos), foram integralizadas de forma parcial, no montante total de 146.734 Cotas, equivalentes ao valor total de R$ 18.566.253,02 remanescendo ainda, 785.175 Cotas a serem integralizadas, que serão integralizadas pelo valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte dos investidores, conforme chamadas de capital a serem realizadas pelo Administrador. Adicionalmente, vale mencionar que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e/ou Ativos de Renda Fixa com os recursos captados na 7ª Emissão, após a captação de montante de recursos equivalente ao Volume Mínimo da Oferta desconsiderando as Cotas cuja integralização esteja condicionada na forma prevista no Artigo 31 da Instrução CVM n° 400/03 e no Contrato de Distribuição.

4.2. Posição patrimonial do Fundo depois da Oferta

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

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 7ª Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da 7ª Emissão(*) (R$)
1.482.470	**2.976.366**	**390.302.402**	**128,55**

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31/07/2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta*.

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

Quantidade de Novas Cotas emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo após a captação dos recursos da 7ª Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas após a captação dos recursos da 7ª Emissão(*) (R$)
1.778.964	**3.272.860**	**421.194.111,86**	**128,69**

**Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31/07/2019, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta*.

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 julho de 2019, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, a referida diluição poderá ser superior àquela apontada na tabela acima. **PARA MAIORES 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" NA PÁGINA 106 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.**

4.3. Autorização

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, dentre outros, foram deliberados e aprovados por meio de deliberação particular do Administrador, datada de 05 de agosto de 2019, devidamente registrada perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 2.010.178, em 08 de agosto de 2019.

4.4. Fundo

O Fundo foi constituído por meio de deliberação particular do Administrador, datado de 18 de maio de 2016, devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.932.216, de 19 de maio de 2016.

O Fundo encontra-se em funcionamento desde 1º de julho de 2016 e é regido pelo "Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", datado de 14 de maio de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 7º Ofício de Registro de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, em 20 de maio de 2019, sob o nº 2.004.436, pela Instrução CVM nº 472/08, pela Lei nº 8.668/93, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

4.5. Número da Emissão

A presente Emissão representa a 7ª (sétima) emissão de Cotas do Fundo.

4.6. Valor Total da Emissão

O valor total da 7ª Emissão será de, inicialmente, até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos), podendo o Valor Total da Emissão ser **(i)** aumentado em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial.

4.7. Quantidade de Novas Cotas

Serão emitidas, inicialmente, até 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) Novas Cotas, podendo a quantidade de Novas Cotas ser **(i)** aumentada em virtude das Novas Cotas Adicionais; ou **(ii)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial.

4.8. Novas Cotas Adicionais

Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder.

As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

4.8.1. Direito de Preferência dos Atuais Cotistas do Fundo

Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Nova Cotas, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) Dia Útil da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante; e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 5º (quinto) dia útil subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso.

O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988% a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.

Apesar do atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, caso os atuais Cotistas exerçam seu Direito de Preferência integralmente, a ser realizado em data posterior ao Período de Reserva e ao Procedimento de Coleta de Intenções, apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo.

Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados aos Riscos da Oferta – "As Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento podem não ser colocadas pelo Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos Cotistas", na página 102 deste Prospecto Definitivo.

4.9. Preço de Emissão

No contexto da Oferta, o Preço de Emissão é de R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária de R$7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) por Cota, sendo, portanto, o valor líquido por Cota de R$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos).

4.10. Aplicação Mínima Inicial

No âmbito da Oferta, cada Investidor da Oferta deverá adquirir a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas, considerando o Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária.

4.11. Data de Emissão

Para todos os fins e efeitos legais, a data de emissão das Novas Cotas será a respectiva Data de Liquidação.

4.12. Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, em moeda corrente nacional, conforme Chamadas de Capital a serem realizadas pelo Administrador, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do Investidor.

4.13. Taxa de Distribuição Primária

Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual fixo de 5,49% (cinco inteiros e quarenta e nove centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, com custo unitário de R$ 7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Valor Total da Emissão.

Caso, após o pagamento de todas as despesas acima, ainda haja saldo remanescente, dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base na Captação Mínima, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo.

A integralização dos recursos captados na Oferta no Fundo será líquida dos custos acima citados, conforme discriminados no item 4.3.4 "Custos Estimados de Distribuição". Dessa forma, observa-se que, apesar do valor da Cota na respectiva Data de Liquidação ser equivalente a R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o valor patrimonial, por Cota, será de R$ 127,49 (cento e vinte e sete reais e quarenta e nove centavos).

4.14. Taxa de Ingresso

No contexto da Oferta, o Fundo não cobrará taxa de ingresso dos Investidores da Oferta.

4.15. Taxa de Saída

O Fundo não cobrará taxa de saída dos Cotistas.

4.16. Colocação e Procedimento de Distribuição

A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e das demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob regime de melhores esforços de colocação (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas), nos termos do Contrato de Distribuição, e será realizada com a participação de Corretoras Consorciadas, observado o Plano de Distribuição.

4.17. Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais.

Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Definitivo, em especial a seção "Fatores de Risco" nas páginas 97 a 109 deste Prospecto Definitivo, para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Novas Cotas, os quais devem ser considerados para o investimento nas Novas Cotas, bem como o Regulamento.

4.18. Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam **(i)** controladores e/ou administradores do Administrador e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; **(ii)** controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Administrador, Gestor e/ou a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Administrador, Gestor e/ou por qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na

Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores da Oferta que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo as respectivas intenções de investimentos e Pedidos de Reserva automaticamente canceladas.

4.19. Procedimento de Coleta de Intenções de Investimento

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas 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 valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. Para mais informações veja a seção "Fatores de Risco Relacionados à Oferta e às Novas Cotas – O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá promover redução da liquidez das Cotas no mercado secundário", na página 103 deste Prospecto Definitivo.**

4.20. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM nº 400/03, com a Instrução CVM nº 472/08 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM nº 400/03, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder ("Plano de Distribuição").

A presente Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores da Oferta interessados na subscrição das Novas Cotas; (iii) deverá ser observada, ainda a Aplicação Mínima Inicial, inexistindo valores máximos. Não há qualquer outra limitação à subscrição de Novas Cotas por qualquer Investidor da

Oferta (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, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

PARA MAIS INFORMAÇÕES VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO - RISCO TRIBUTÁRIO" NA PÁGINA 101 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

(i) as Novas Cotas serão objeto da Oferta;

(ii) a Oferta terá como público-alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;

(iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores da Oferta, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (Roadshow e/ou one-on-ones);

(iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM nº 400/03, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM nº 400/03;

(v) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador realizará o Procedimento de Coleta de Intenções, que será realizado nos termos abaixo indicados;

(vi) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;

(vii) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do "Prospecto Definitivo da Oferta Pública de Distribuição Primária de Cotas da 7ª Emissão do Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real" ("Prospecto Definitivo") aos Investidores da Oferta, nos termos da Instrução CVM nº 400/03;

(viii) iniciada a Oferta: (a) os Cotistas que exerceram o Direito de Preferência ou seus respectivos cessionários, deverão, após 5 (cinco) Dias Úteis da divulgação do Anúncio de Início, formalizar a sua ordem de investimento, durante o Prazo de Exercício do Direito de Preferência, mediante assinatura do Boletim de Subscrição e o termo de adesão ao Regulamento e ciência de risco ("Termo de Adesão ao Regulamento"), sob pena de cancelamento das respectivas intenções de investimento, a critério do Administrador e do Coordenador Líder, após ouvida a recomendação do Gestor; (b) após o término do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Cotas Remanescentes a serem distribuídas na Oferta; (c) após o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; (c.1) os Investidores Não Institucionais que manifestaram interesse

na subscrição das Cotas durante o Período de Reserva por meio de preenchimento do Pedido de Reserva; e/ou (c.2) os Investidores Institucionais que encaminharam suas ordens de investimento nas Novas Cotas, observada a Aplicação Mínima Inicial, e tiveram suas ordens alocadas deverão no prazo de 20 (vinte) Dias Úteis, assinar o Boletim de Subscrição e o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, do Gestor e do Coordenador Líder;

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

(x) não será concedido qualquer tipo de desconto pelos Coordenador Líder aos Investidores da Oferta interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta.

4.21. Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de reserva ("Pedido de Reserva"), durante o período que se inicia em 23 de outubro de 2019 (inclusive) e se encerra em 22 de novembro de 2019 (inclusive) ("Período de Reserva" e "Oferta Não Institucional", respectivamente). Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo, 741.235 (setecentas e quarenta e uma mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas.

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

(i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta;

(ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (i) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Não Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do

Investidor Não Institucional em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor Não Institucional, sendo que, se o Investidor Não Institucional 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 solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

(iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até as 10:00 horas do Dia Útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico

fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (iv) abaixo, limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional;

(iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado irá garantir a liquidação por parte do Investidor Não Institucional e o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado por tal Instituição Participante da Oferta. Não obstante, na hipótese de a Instituição Participante da Oferta junto a qual tenha sido realizado o Pedido de Reserva não prestar garantia firme de liquidação para a subscrição das Novas Cotas, o Pedido de Reserva e o Boletim de Subscrição serão automaticamente cancelados;

(v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto a qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o valor total a ser pago, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” e a possibilidade de rateio prevista no item “Critério de Rateio da Oferta Não Institucional abaixo”. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e

(vi) os Investidores Não Institucionais deverão realizar a integralização/liquidação das Novas Cotas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de

Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NO PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 97 A 109 A DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO, E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA RESERVA POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

4.22. Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Novas Cotas, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas entre os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, conforme o caso, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Pedidos de Reserva ("Critério de Rateio da Oferta Não Institucional").

4.23. Oferta Institucional

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

(i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do Procedimento de Coleta de Intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;

(ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão a que haja a distribuição (a) do Valor Total da Emissão, sendo que, se tal condição não se implementar e se o Investidor Institucional já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização, líquido, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou (b) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor Institucional em subscrever a totalidade das Novas Cotas solicitadas por tal Investidor Institucional, sendo que, se o Investidor Institucional 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 solicitadas, referido preço de integralização pago a maior, o qual inclui Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos incidentes, se existentes, e aos encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador;

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

(iv) até o final do Dia Útil imediatamente seguinte à data de divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever e o preço total a ser pago. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3; e

(v) Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM nº 400/03.

4.24. Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, a critério do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base

diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

4.25. Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

4.26. Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a Captação Mínima ("Distribuição Parcial").

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R$30.000.000,00 (trinta milhões) ("Captação Mínima"). As Novas Cotas 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 Valor Total da Emissão até um montante equivalente a qualquer montante entre a Captação Mínima e o Valor Total da Emissão, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, os Investidores da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, a que haja distribuição:

(i) do Valor Total da Emissão, 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, referido preço de integralização, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador; ou

(ii) da Captação Mínima, indicando, neste caso, se deseja subscrever a totalidade das Cotas objeto do Pedido de Reserva ou uma proporção entre a quantidade das Novas Cotas efetivamente distribuída e a quantidade das Novas Cotas originalmente objeto da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em subscrever a totalidade das Novas Cotas 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 solicitadas, referido preço de integralização líquido pago a

maior, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária correspondente, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 3 (três) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o implemento da condição, observado que, com relação às Novas Cotas custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3, de acordo com os procedimentos do Escriturador.

Caso não tenha ocorrido a Captação Mínima, a Oferta será cancelada e os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, conforme o disposto no item "Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta".

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DE O FUNDO NÃO CAPTAR A TOTALIDADE DOS RECURSOS" NA PÁGINA 102 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO.

4.27. Prazo de Colocação

O prazo de distribuição pública das Novas Cotas é de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

4.28. Fundo de Sustentação de Liquidez e Contrato de Estabilização de Preços

Não será constituído fundo de manutenção de liquidez ou firmado contrato de garantia de liquidez ou estabilização de preços para as Novas Cotas.

4.29. Alocação e Liquidação Financeira

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

Data de Liquidação do Direito de Preferência

A liquidação física e financeira dos Cotistas que tenham exercido o Direito de Preferência será realizada em moeda corrente nacional, no Dia Útil imediatamente seguinte ao encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência, quando será divulgado o Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência.

Data de Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira pelos demais Investidores será realizada em moeda corrente nacional, em 20 (vinte) Dias Úteis após a data de Divulgação do Comunicado de Encerramento do Prazo de Exercício do Direito de Preferência.

A B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, observada a ordem cronológica de recebimento, sendo certo que a Instituição Participante da Oferta liquidará de acordo com os procedimentos operacionais da B3 e seus respectivos procedimentos operacionais. O Coordenador Líder e as Corretoras Consorciadas farão sua liquidação exclusivamente conforme contratado no Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Com base nas informações enviadas pela B3 e pelas Instituições Participantes da Oferta, o Coordenador Líder verificará se: (i) a Captação Mínima foi atingida; (ii) o Valor Total da Emissão foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

As ordens recebidas pela B3 e/ou por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM nº 400/03.

Caso seja verificada sobra de Novas Cotas, o Coordenador Líder, a seu exclusivo critério, poderá alocar as Novas Cotas remanescentes discricionariamente, junto à B3.

Caso seja verificada falha na liquidação das Cotas no sistema da B3, as Cotas poderão ser liquidadas no ambiente do Escriturador, no prazo de 2 (dois) Dias Úteis, a contar da Data de Liquidação na B3.

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

4.30. Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta

Caso a Oferta seja modificada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03, **(a)** a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; **(b)** o Coordenador Líder deverá se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor da Oferta está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições; **(c)** os Investidores da Oferta que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem, até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a modificação da Oferta, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor da Oferta em não revogar sua aceitação. Se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (**a)** seja verificada divergência entre as informações constantes do Prospecto Definitivo e do Prospecto Definitivo que altere substancialmente o risco assumido pelo Investidor da Oferta ou a sua decisão de investimento; ou **(b)** a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03; o Investidor da Oferta que já tiver aderido à Oferta deverá ser comunicado diretamente, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito e poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão ao Coordenador Líder **(i)** até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data da comunicação por escrito pelo Coordenador Líder sobre a modificação efetuada, no caso da alínea (a) acima; e **(ii)** até as 16:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicado por escrito sobre a suspensão da Oferta, no caso da alínea (b) acima, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do investidor em não revogar sua aceitação. Em ambas situações, se o Investidor da Oferta que revogar sua aceitação já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso **(a)** a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM nº 400/03 ou no caso de não atingimento da Captação Mínima; **(b)** a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM nº 400/03; ou **(c)** o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder e o Administrador comunicarão tal evento aos Investidores da Oferta, que poderá ocorrer, inclusive, mediante publicação de aviso. Se o Investidor da Oferta já tiver efetuado o pagamento do Preço de Emissão, referido Preço de Emissão, o qual inclui a Taxa de Distribuição Primária, será devolvido sem juros ou correção monetária, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da resilição do Contrato de Distribuição ou da revogação da Oferta.

4.31. Condições da Oferta

A Oferta está sujeita às condições descritas neste Prospecto.

Inadequação da Oferta a certos Investidores

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Investidores da Oferta que pretendam investir nas Novas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Novas Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, 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, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494/11.

ADICIONALMENTE, OS INVESTIDORES DA OFERTA DEVERÃO LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 a 109 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO. O INVESTIMENTO EM COTAS DE UM FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO REPRESENTA UM INVESTIMENTO DE RISCO, QUE SUJEITA OS INVESTIDORES A PERDAS PATRIMONIAIS E A RISCOS, DENTRE OUTROS, ÀQUELES RELACIONADOS COM A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS, À VOLATILIDADE DO MERCADO DE CAPITAIS E AOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INTEGRANTES DA CARTEIRA DO FUNDO. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES DA OFERTA QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ IMEDIATA EM SEUS INVESTIMENTOS.

4.32. Cronograma Estimado das Etapas da Oferta

Encontra-se abaixo o cronograma estimado para as principais etapas da Oferta:

Evento	Etapa	Data Prevista(1) (2) (3)
1	**1º Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3**	08/08/2019
2	**Apresentação pela CVM do Ofício de Exigências**	05/09/2019
3	**Atendimento às exigências da CVM**	16/09/2019
4	**Divulgação do Aviso ao Mercado e Prospecto Preliminar**	16/09/2019
5	**Início do Roadshow**	17/09/2019
6	**Apresentação pela CVM do Ofício de Vícios Sanáveis**	27/09/2019
7	**Atendimento dos vícios sanáveis da CVM**	11/10/2019
8	**Registro da Oferta na CVM**	24/10/2019
9	**Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo**	25/10/2019

10	**Início do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência**	01/11/2019
11	**Início do Período de Reserva**	05/11/2019
12	**Encerramento do prazo para Negociação do Direito de Preferência na B3**	07/11/2019
13	**Encerramento do prazo para Negociação do Direito de Preferência no Escriturador**	08/11/2019
14	**Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3**	13/11/2019
15	**Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador**	14/11/2019
16	**Data de Liquidação do Direito de Preferência**	14/11/2019
17	**Data de publicação de Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência**	18/11/2019
18	**Encerramento do período de Reserva**	22/11/2019
19	**Procedimento de Alocação**	26/11/2019
20	**Data de Liquidação**	29/11/2019
21	**Divulgação do Anúncio de Encerramento**	03/12/2019

(1) *As datas previstas para os eventos futuros são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Administrador, do Gestor e 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 nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.*

(2) *A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.*

(3) *Caso ocorram alterações das circunstâncias, suspensão, prorrogação, revogação ou modificação da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as seções "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Características das Novas Cotas, da Emissão e da Oferta – Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta" deste Prospecto Preliminar.*

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, das demais Instituições Participantes da Oferta, da CVM e da B3, nos endereços indicados abaixo. O Coordenador Líder e o Coordenador realizarão apresentações aos Investidores da Oferta (*roadshow*) no período compreendido entre a data em que o Prospecto Definitivo for disponibilizado e a data de encerramento do Período de Reserva.

4.33. Contrato de Distribuição

Por meio do 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, consistindo no agenciamento de investidores incluídos no Público Alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

De acordo com o Contrato de Distribuição, e tendo como base o artigo 30 da Instrução CVM nº. 558, de 26 de março de 2015, conforme alterada, que autoriza o administrador de carteiras de valores mobiliários, pessoa jurídica, a atuar na distribuição de cotas de fundos de investimento de que seja administrador ou gestor, bem como preencher os requisitos elencados na referida norma para desempenhar essa atividade, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Gestor para atuar como coordenador da Oferta. Poderão, ainda, ser contratadas outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, para participar da Oferta, observado o disposto na regulamentação vigente.

O Contrato de Distribuição e os termos de adesão estarão disponíveis para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, no endereço indicado na seção "*IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE, E INFORMAÇÕES ADICIONAIS*" na Página 83 deste Prospecto Definitivo.

4.33.1. Regime de Colocação

As Novas Cotas (incluindo as Novas Cotas Adicionais, caso emitidas) serão distribuídas, pelo Coordenador Líder, no Brasil, sob regime de melhores esforços de colocação.

4.33.2. Comissionamento do Coordenador Líder

Nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo pagará ao Coordenador Líder uma remuneração equivalente a:

(ii) Comissão de Coordenação e Estruturação: equivalente a 1,00% (um por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas; e

(iii) Comissão de Distribuição: equivalente a 2,50% (dois inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Cotas subscritas e integralizadas, incluídas as Cotas Adicionais, se emitidas. Esta remuneração poderá ser repassada, no todo ou em parte aos Participantes Especiais. Neste caso, o Coordenador Líder poderá instruir o Fundo para que este pague diretamente aos Participantes Especiais, deduzindo os montantes dos valores devidos ao Coordenador Líder. Não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, já que toda e qualquer remuneração dos canais de distribuição será descontada integralmente desta comissão de distribuição paga ao Coordenador Líder.

O Fundo pagará ao Coordenador Líder a remuneração acima mencionada à vista, em moeda corrente nacional.

O valor da remuneração deverá ser pago em conta corrente a ser indicada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

4.34. Custos Estimados de Distribuição

A tabela abaixo demonstra os custos estimados, total e unitário, da Oferta, calculada com base no Valor Total da Emissão.

Comissões e Despesas (1) (2)	**Custo Total da Oferta (R$)**	**Custo Unitário por Cota (R$)**	**% em Relação ao Valor Total da Oferta)**
Comissão de Coordenação e Estruturação	2.000.000,28	1,35	1
Comissão de Colocação	5.000.000,69	3,37	2,5
Advogados	110.000,36	0,21	0,06
Taxa de Registro e de Distribuição na B3	70.000,01	0,08	0,035
Taxa de Análise B3	11.702,66	0,05	0,0059
Taxa para registro na CVM	317.314,36	0,01	0,159
Taxa de Registro na ANBIMA	14.401,00	0,01	0,007
Publicação, Marketing e Roadshow	120.000	0,07	0,06
Prospecto e Outras Despesas	60.000	0,04	0,03
Total dos Custos(1)	7.703.419,36	5,19	3,8569

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

(2) Para mais informações sobre as comissões do Coordenador Líder, veja a seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 69 deste Prospecto.

O CUSTO UNITÁRIO POR COTA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA.

CASO A OFERTA ALCANCE SOMENTE A CAPTAÇÃO MÍNIMA, O CUSTO UNITÁRIO POR COTA SERÁ DE R$ 7,42 (SETE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS) E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO VALOR TOTAL DA OFERTA SERÁ DE 5,49% (CINCO VÍRGULA QUARENTA E NOVE POR CENTO).

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA", NA PÁGINA 56 DESTE PROSPECTO DEFINITIVO PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE O CÁLCULO DA TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E DA PORCENTAGEM DOS CUSTOS SOBRE O VALOR DA OFERTA.

Os custos com a realização da Oferta serão arcados pelos Investidores da Oferta, mediante o pagamento da Taxa de Distribuição Primária. Caso, após o pagamento dos custos acima, ainda haja saldo remanescente, **dado que os custos presentes no cálculo da Taxa de Distribuição Primária foram calculados com base na Captação Mínima, o excedente da Taxa de Distribuição Primária será integralmente revertido ao Fundo**. O Fundo poderá efetuar o adiantamento dos custos de distribuição, hipótese na qual deverá ser integralmente ressarcido, por meio de parcela da Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta, de forma que, em nenhuma hipótese, arque com o pagamento de qualquer custo ou despesa relativo à 7ª Emissão.

Eventuais tributos incidentes sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação e a Comissão de Colocação serão arcados pelo Coordenador Líder e pelas Corretoras Consorciadas, nos termos do Contrato de Distribuição.

5. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS DA OFERTA

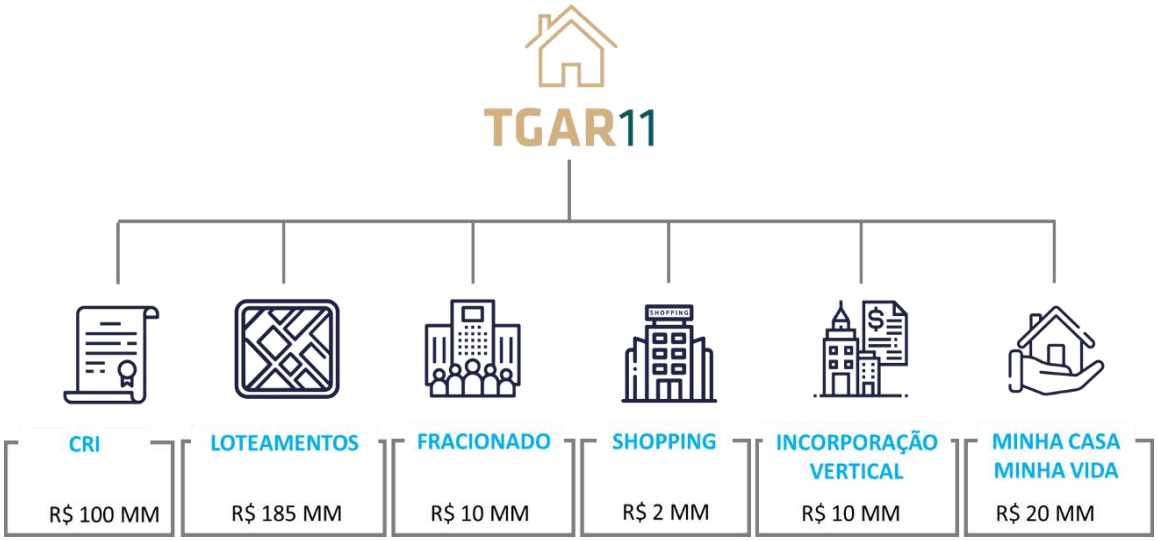
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

5.1. Destinação dos Recursos da Oferta

Os recursos líquidos provenientes da 7ª Emissão e da Oferta (após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, descritas na tabela de "Custos de Distribuição" na página 69 deste Prospecto Definitivo) serão destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários identificados na seção "Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo" nas páginas 46 a 49 deste Prospecto.

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 descritos acima, 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.

Atualmente, o pipeline do Fundo é composto por:



A) *<u>CRI – Certificados de Recebíveis Imobiliários:</u>* Alocação visando a fluxo para distribuição de dividendos aos Cotistas, focando em forte estrutura de controle e garantias.

- Representatividade dentro da estratégia atual: **<u>Alta</u>**
- Foco para equipe de Originação: **<u>Alta</u>**

B) *<u>Loteamentos:</u>* "Berço" do desenvolvimento imobiliário. Foco em pulverização de carteira de recebíveis.

- Representatividade dentro da estratégia atual: **<u>Alta</u>**
- Foco para equipe de Originação: **<u>Alta</u>**

C) *<u>Fracionado (multipropriedades)</u>:* modelo recente no Brasil, com eficiência e atratividade em regiões turísticas e alto valor agregado no metro quadrado

- Representatividade dentro da estratégia atual: **<u>Baixa</u>**
- Foco para equipe de Originação: **<u>Baixa</u>**

D) *Shopping:* *f*uga ao modelo tradicional de Shoppings, mediante pulverização e busca de composição entre serviços, âncoras e unidades comerciais com alto valor agregado no metro quadrado locado.

- Representatividade dentro da estratégia atual: **Baixa**
- Foco para equipe de Originação: **Baixa**

E) *Incorporação Vertical:* oportunidades em incorporações residenciais verticais com foco na população de média para alta renda. Negócios voltados para as cidades de Goiânia e grande São Paulo.

- Representatividade dentro da estratégia atual: **Baixa**
- Foco para equipe de Originação: **Média**

F) *Minha Casa Minha Vida*: Alta demanda atualmente no funil de originação do Gestor, busca por rentabilidade e ganhos expressivos no ato do desligamento das unidades imobiliárias e desligamento propicia capacidade de distribuição para os investidores.

- Representatividade dentro da estratégia atual: **Média**
- Foco para equipe de Originação: **Alta**

Para informações sobre a estratégia de investimento do Fundo, ver Seção “Política e Estratégia de Investimentos” na página 77 deste Prospecto.

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6.1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

Imposto de Renda

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). 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 Imposto de Renda à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento). Por ser o Fundo um condomínio fechado, o imposto incidirá sobre o rendimento auferido: (i) na amortização das Cotas; (ii) na alienação de Cotas a terceiros; e (iii) no resgate das Cotas, em decorrência do término do prazo de duração ou da liquidação antecipada do Fundo.

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 sobre os rendimentos auferidos exclusivamente na hipótese de o Fundo, cumulativamente:

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

(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 quotista 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 incidência de Imposto de Renda na Fonte na hipótese de alienação de Cotas a terceiro para qualquer beneficiário (pessoa física ou jurídica), devendo o cotista apurar o imposto, observando as regras de ganho de capital. O Imposto de Renda pago será considerado: (i) definitivo no caso de Investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto de Renda para os Investidores pessoa jurídica.

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.

Adicionalmente, o Administrador deverá distribuir semestralmente, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro, 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 9.779/99. Além das medidas descritas neste item, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

Investidores Residentes no Exterior

Os ganhos de capital auferidos por Cotistas residentes e domiciliados no exterior que ingressarem recursos nos termos da Resolução CMN 4.373/14 e que não residam em país ou jurisdição com tributação favorecida nos termos do artigo 24 da Lei 9.430, de 27 de dezembro de 1996, estarão sujeitos a regime de tributação diferenciado.

No caso de Cotistas residentes e domiciliados no exterior nestas condições, os ganhos de capital auferidos na alienação das Cotas realizada em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado serão isentos do Imposto de Renda (Lei nº 8.981/95, artigo 81, §1º; Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 90) – exceção aos rendimentos auferidos em operações conjugadas que permitam a obtenção de rendimentos predeterminados nos termos da Lei nº 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

Os rendimentos auferidos por tais Cotistas fora de bolsa de valores ou mercado de balcão organizado estarão sujeitos à incidência do Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 15% (quinze por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15. Pode haver discussões se a alíquota aplicável deveria seguir o regime de alíquotas progressivas de 15% a 22,5%, conforme o valor do ganho de capital, introduzido pela Lei nº 13.259, de 16 de março de 2016.

Por sua vez, os Cotistas residentes e domiciliados no exterior em país ou jurisdição que não tribute a renda, ou que a tribute a alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento) não se beneficiam do tratamento descrito nos itens acima, sujeitando-se ao mesmo tratamento tributário quanto ao Imposto de Renda aplicável aos Cotistas do Fundo residentes no Brasil. Ademais, as operações em bolsa realizadas por investidores estrangeiros, residentes em jurisdição com tributação favorecida, sujeitam-se também ao Imposto de Renda retido na fonte à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento), nos termos da Instrução Normativa RFB nº 1.585/15, artigo 63, § 3º, inciso I, “b”, e inciso II, “c”.

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 estão sujeitas a alíquota 0% (zero por cento) e 0% (zero por cento) na remessa.

Liquidações de operações de câmbio para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos recebidos por investidor estrangeiro sujeitam-se à alíquota zero.

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

6.2. Tributação aplicável Ao Fundo

IOF/Títulos

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente 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.

Imposto de Renda

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estão sujeitas à tributação pelo Imposto de Renda, exceto os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, os quais se sujeitam à incidência do Imposto de Renda de acordo com as mesmas normas previstas para as aplicações financeiras das pessoas jurídicas. Contudo, em relação às 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 haverá incidência de Imposto de Renda retido na fonte, nos termos da Lei nº 12.024/09. O imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o Imposto de Renda a ser retido na fonte, pelo Fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos seus Cotistas.

Na Solução de Consulta – Cosit nº 181, expedida pela Coordenação Geral de Tributação, publicada em 4 de julho de 2014, a Receita Federal do Brasil 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 (Imposto de Renda da Pessoa Jurídica – "IRPJ", Contribuição Social sobre o Lucro Líquido – "CSLL", Contribuição ao Programa de Integração Social – "Contribuição ao PIS" e Contribuição ao Financiamento da Seguridade Social – "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".

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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. IDENTIFICAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS ASSESSORES LEGAIS, DO ESCRITURADOR E DO AUDITOR INDEPENDENTE

Administrador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277 | CJ 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Marcos Wanderley
Tel: (11) 3030 7177
E-mail: mw@vortx.com.br e juridicofundos@vortx.com.br Website: https://vortx.com.br/

Gestor

TG CORE ASSET LTDA.

Rua 72, nº 325, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás
CEP 74.805-480, Goiânia, GO
At.: Diego Siqueira Santos
Tel: (62) 3773-1500
E-mail: diego@tgcore.com.br
Website: www.tgcore.com.br

Coordenador Líder

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Praia de Botafogo, nº. 228, 18º andar, Bairro de Botafogo,
CEP 22250-906, Rio de Janeiro, RJ
At.: Douglas Paixão
Telefone: (21) 3797-8092
E-mail: douglas.paixao@orama.com.br
Website: https://www.orama.com.br

Assessores Legais do Administrador, Gestor, Coordenador Líder e Fundo

CEPEDA ADVOGADOS

Rua Joaquim Floriano, nº. 100, 10º andar, Itaim Bibi
CEP 04534-000, São Paulo, SP
At.: Guilherme Cooke
Tel.: (11) 2823-2850
E-mail: guilherme.cooke@cepeda.law
Website: http://www.cepeda.law

IBS ADVOGADOS

Rua 72, nº 325, Salas 1407/1408, Jardim Goiás
CEP 74805-480 - Goiânia/GO
At.: Igor Siqueira Santos
Tel.: (62) 3773-1728
E-mail: iss@ibsadv.com.br
Website: http://www.ibsadv.com.br

Escriturador

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277 | CJ 202, Jardim Paulistano
CEP 01452-000, São Paulo, SP
At.: Flavio Scarpell
Tel: (11) 3030 7177
E-mail: fs@vortx.com.br / escrituracao@vortx.com.br Website: https://vortx.com.br/

Auditor Independente

BAKER TILLY BRASIL MG AUDITORES INDEPENDENTES
Rua Santa Rita Durão, 852, 2º andar, salas 24/27, Bairro Funcionários CEP 30140-111, Belo Horizonte, MG
At.: Gilberto Galinski
Tel.: (61) 3012 9900
E-mail: gilberto.galinkin@bakertillybr.com.br
Website: http://www.bakertillybrasil.com.br

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM nº 400/03. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto nos Anexos V e VI, respectivamente.

Declaração nos termos do item 8 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor declaram que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e a Oferta poderão ser obtidas junto ao Coordenador Líder, ao Administrador, ao Gestor e na CVM.

Informações Adicionais

O Coordenador Líder recomenda aos Investidores da Oferta, antes de tomar qualquer decisão de investimento relativa à Oferta, a consulta deste Prospecto Definitivo. **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, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Novas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Novas Cotas no mercado secundário. Para uma avaliação adequada dos riscos associados ao investimento nas Novas Cotas, os Investidores da Oferta deverão ler a seção "Fatores de Risco", nas páginas 97 a 109 deste Prospecto Definitivo.**

Este Prospecto Definitivo está disponível nas seguintes páginas da Internet:

- **Administrador: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.:** website: www.vortx.com.br www.vortx.com.br (neste *website* acessar "Investidor", clicar em "Fundos de Investimento" em seguida no campo "Pesquisar" digitar "FII – TG Ativo Real", clicar em "Documentos" e, então, localizar o Prospecto Definitivo);

- **Gestor: TG CORE ASSET LTDA.:** website: www.tgcore.com.br (neste *website* acessar "Fundos", clicar em "TG Ativo Real FII - TGAR11" em seguida em "Saiba Mais", clicar em "Documentos" e, então, localizar o Prospecto Definitivo);

- **Coordenador Líder**: **ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.:** website: https://www.orama.com.br/oferta-publica/fundo-imobiliario-7a-emissao-tg-ativo-real e, então, localizar o Prospecto Definitivo);

- **CVM – COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS:** website: http://www.cvm.gov.br (neste website clicar em "Informações de Regulados", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas em Análise", clicar em "QUOTAS DE FUNDO IMOBILIÁRIO / PRIMÁRIAS" buscar por "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real", clicar em "Minuta do Prospecto Definitivo");

- **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO:** website: www.b3.com.br (neste site acessar "Produtos e Serviços", buscar "Soluções para Emissores",clicar em "Ofertas públicas / Saiba mais", clicar em "Ofertas em andamento / Fundos", buscar "Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real - 7ª emissão" e, então, localizar o Prospecto Definitivo).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

8. PERFIL DO ADMINISTRADOR, GESTOR E COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PRESTADORES DE SERVIÇO DO FUNDO

8.1. 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 GTC Participação Ltda., *holding* do Grupo Trinus Capital, sediada em Goiânia (GO). Buscando fomentar o desenvolvimento e crescimento econômico da região Centro-Oeste, especializou-se na gestão de ativos estruturados com lastro principal no mercado imobiliário, e possui reconhecimento notório na gestão de fundos de investimento abertos e exclusivos, destacando-se nos segmentos: multimercado, renda fixa, imobiliário e direitos creditórios.

A TG Core possui sob gestão, na data de 28 de junho de 2019, patrimônio aproximado de R$ 1,3 bilhões distribuídos em 28 (vinte e 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.

Sócios e Diretores

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

Diego Siqueira – Sócio / CEO

Co-Fundador da Fortesec, uma das 5 maiores securitizadoras do Brasil. CEO e Fundador da TG Core Asset, uma gestora focada em fundos imobiliários e fundos de crédito imobiliário. Já trabalhou na Opportunity Asset e Rio Bravo. Formado em Administração de Empresas pela Fundação Getúlio Vargas (FGV).

Giovanna Dutra – Sócia / COO

Co-Fundadora da TG Core Asset, uma gestora focada no segmento imobiliário. Iniciou a carreira como agente autônomo de investimentos. Formada em Relações Públicas pela Universidade Federal de Goiás (UFG).

Bruno Nunes – Diretor / Sócio

Iniciou a sua carreira na TG Core Asset em 2014 como estagiário e hoje é sócio e diretor de gestão. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-GO.

Pedro Bragança – Diretor / Sócio

Ingressou na área de riscos do Itaú e teve passagem pela lending desk do Santander, no segmento de grandes empresas. Atua como Diretor de Distribuição e Suitability. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-SP.

Lívia Maia – Diretora / Sócia

Atua desde 2015 no departamento de Compliance e Risco da TG Core Asset, exercendo no momento o cargo de Diretora de Risco, Compliance e PLD. Formada em Engenheira de Produção pela PUC-GO e pós-graduanda em governança, risco, compliance e controles.

8.2. Administrador

A Vórtx DTVM foi autorizada a administrar carteiras de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 550/15 em 08/01/2016 por meio do Ato Declaratório nº 14.820; a realizar custódia de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 542/13 em 30/08/2016 por meio do Ato Declaratório nº 15.208; e a realizar escrituração de valores mobiliários nos termos da Instrução CVM nº 543/13 em 07/12/2016 por meio do por meio do Ato Declaratório nº 15.382.

No início de 2016 a Vórtx começou a operar como administrador fiduciário. Em 2016 e 2017, a Vórtx era e líder em serviços de agente fiduciário para CRIs e CRAs (http://www.uqbar.com.br/download/UqbarAnuarioCRI2018.pdf), e virou aquele ano com 10 fundos e R$915.295.785,96 sob administração. Nesta data, a Vórtx possui sob administração 96 (noventa e seis) fundos de investimento, que somam o patrimônio líquido de R$ 8.490.259.197,40.

Na data deste Prospecto, as pessoas responsáveis pela administração do Administrador são os Srs. Marcos Wanderley e Edilberto Pereira, cujas experiências profissionais consistem no seguinte:

Marcos Wanderley: Formado em Economia pela Universidade Federal do Rio de Janeiro - UFRJ, com MBA em Finanças pelo IBMEC, é certificado pela ANBIMA CPA-20 e possui mais de 20 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como gerente de produtos no Banco Itaú e diretor executivo no Banco BTG Pactual.

Edilberto Pereira: Formado em engenharia agrônoma pela Universidade Federal do Paraná, é certificado pela Certificação de Gestores ANBIMA, e possui 25 anos de experiência no mercado financeiro, tendo atuado como diretor de produtos do Banco Petra.

8.3. Coordenador Líder

A ÓRAMA DTVM S.A. foi constituída em 2011, tendo sua autorização para funcionamento concedida pelo Banco Central do Brasil em 11 de fevereiro de 2011, bem como foi autorizada para o exercício das atividades de consultor pela Comissão de Valores Mobiliários no mesmo ano.

A Órama foi constituída com o objetivo de democratizar o acesso à indústria de fundos de investimento no Brasil. Dessa forma, foi pioneira em promover a possibilidade de clientes de varejo acessarem fundos de investimento até então alcançados apenas por investidores que dispunham de quantias relevantes – entre R$ 50.000,00 e R$ 500.000,00 – para investimento inicial. Naquele momento, as atividades da Órama estavam voltadas para a: (i) subscrição de cotas de fundos de investimento em cotas, por conta e ordem de seus clientes (exclusivamente pessoas físicas); (ii) gestão não ativa das carteiras dos fundos de investimento em cotas distribuídos; e (iii) distribuição de fundos de investimento.

Para acessar o maior número de potenciais investidores, a Órama lançou, em julho de 2011, o primeiro portal de investimento, totalmente digital, do Brasil. Um portal de internet moderno, fácil e intuitivo, que preza pelo autoatendimento de qualquer tipo de cliente, do mais sofisticado ao iniciante em fundos de investimento. Um portal disponível 24 (vinte e quatro horas) por dia, 7 (sete) dias por

semana, com informações dos fundos criados pela Órama, bem como de seus fundos alvo, com diversas funcionalidades e ferramentas que auxiliam o investidor a entender as suas expectativas de resultado e suas aversões ao risco para que tenha um investimento adequado aos seus reais objetivos.

Em outubro de 2016, o Portal da Órama foi completamente reformulado para oferecer mais ferramentas e produtos aos clientes, além de adotar critérios mais modernos de navegação. Também foi lançada uma nova plataforma eletrônica de investimentos com o intuito de atender agentes autônomos de investimento, consultores e gestores de valores mobiliários. Passando a partir de 2017 a também oferecer toda funcionalidade através do aplicativo Órama para Android e iOS, onde é oferecido aos clientes mais uma forma de acessar seus investimentos.

A plataforma eletrônica de investimentos foi desenvolvida em formato White Label capaz de ser customizada e parametrizada de acordo com a estratégia individualizada de cada contratante, obedecidas as limitações específicas de cada atividade. Através dela é possível valorizar a imagem do contratante, proporcionando um atendimento em escala e maior transparência, priorizando sempre o melhor relacionamento com o cliente.

Plataforma de investimentos 100% online e pioneira no custo zero para os investimentos em títulos de renda fixa e na abertura e manutenção de conta, a empresa trabalha com diversos gestores de fundos de investimento do mercado e com uma grande seleção de títulos de renda fixa, buscando sempre apresentar as melhores rentabilidades com transparência. Além disso, ainda oferece serviços de consultoria e operações de renda variável através da B3.

Atualmente, a Órama oferece aos seus clientes, (i) subscrição, por conta e ordem de seus clientes pessoas físicas, de cotas de fundos de investimentos e de fundos de investimento em cotas; (ii) distribuição direta de fundos de investimentos de diversos gestores independentes; (iii) gestão ativa e não ativa das carteiras de fundos de investimento; (iv) operações de renda fixa (LCI´s, LCA´s, LC´s, CDB´s, COE, CRA, CRI, Debêntures); (v) serviços de consultoria; (vi) operações de renda variável através da B3 (Bovespa e BM&F).

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

Para fins do disposto no Item 3.3.2 do Anexo III da Instrução CVM nº 400/03, 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.

9.1. Relacionamento entre o Administrador e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, o Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com a Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

O Coordenador Líder e o Administrador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Exceto pela remuneração a ser paga em decorrência da Oferta, conforme previsto na seção "Informações Relativas à Oferta e às Novas Cotas – Contrato de Distribuição – Comissionamento do Coordenador Líder", na página 69 deste Prospecto, não há qualquer outra remuneração a ser paga ao Coordenador Líder ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

9.2. Relacionamento entre o Gestor e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, como a distribuição pelo Coordenador Líder de outros fundos de investimento geridos pelo Gestor, o Gestor não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Gestor, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessárias à condução das atividades do Gestor, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pelo Fundo.

O Coordenador Líder e o Gestor não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.3. Relacionamento entre o Escriturador e o Coordenador Líder

Além dos serviços relacionados à presente Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, não existem ligações contratuais relevantes ou quaisquer outras relações entre o Coordenador Líder e o Escriturador.

O Coordenador Líder e o Escriturador não identificaram, na data deste Prospecto, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

9.4. Relacionamento entre o Fundo e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto, o Fundo não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

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

Conflito de Interesses

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador e entre o Fundo e o Gestor dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/08.

10. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

Antes de tomar uma decisão de investimento de recursos no Fundo, os potenciais Investidores devem, considerando sua própria situação financeira, seus objetivos de investimento e o seu perfil de risco, avaliar, cuidadosamente, todas as informações disponíveis neste Prospecto e no Regulamento e, em particular, aquelas relativas à política de investimento e composição da carteira do Fundo, e aos fatores de risco descritos a seguir, relativos ao Fundo.

Para os fins desta seção, exceto se expressamente indicado de maneira diversa ou se o contexto assim o exigir, a menção ao fato de que um risco, incerteza ou problema poderá causar ou ter ou causará ou terá "efeito adverso" ou "efeito negativo" para o Fundo, ou expressões similares, significa que tal risco, incerteza ou problema poderá ou poderia causar efeito adverso relevante nos negócios, na situação financeira, nos resultados operacionais, no fluxo de caixa, na liquidez e/ou nos negócios atuais e futuros do Fundo, bem como no preço das Cotas. Expressões similares incluídas nesta seção devem ser compreendidas nesse contexto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Riscos associados ao Brasil e a fatores macroeconômicos

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.

Riscos relacionados ao investimento em Cotas

Risco de Mercado

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários. 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 Financeiros e dos Ativos Imobiliários que compõem a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. A queda dos preços dos Ativos Financeiros e dos Ativos Imobiliários 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 Imobiliários e dos Ativos Financeiros 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 Imobiliários e/ou Ativos Financeiros, podendo ocasionar, conforme o caso, a redução de ganhos ou mesmo perdas financeiras até o valor das operações contratadas.

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 condom ínios 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, não obstante as Cotas serem registradas em bolsa. Desta forma, o Cotista interessado em alienar suas Cotas, no caso de iliquidez do ativo no mercado de bolsa em que for registrada para negociação, deverá encontrar, sob sua exclusiva responsabilidade, um comprador para sua participação.

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 estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado.

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 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 9.779/99, conforme alterada, 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 dividendos 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 11.033/04, 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.

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.

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.

Ausência de garantia

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

Riscos da Oferta

Risco de o Fundo não captar a totalidade dos recursos

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

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

Risco de Não Concretização da Oferta

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

As Cotas objeto dos Pedidos de Reserva e das Ordens de Investimento podem não ser colocadas ao Investidor, em face do exercício do Direito de Preferência pelos atuais Cotistas do Fundo

Apesar do atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e das ordens de investimento dos Investidores Institucionais, caso os atuais Cotistas exerçam seu Direito de Preferência integralmente, a ser realizado em data posterior ao Período de Reserva e ao Procedimento de Coleta de Intenções, apenas as Novas Cotas Adicionais (isto é, até 20% (vinte por cento) do Volume Total da Oferta) serão alocadas aos Investidores que não sejam Cotistas do Fundo anteriormente à 7ª Emissão.

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

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

Risco de Elaboração do Estudo de Viabilidade Pelo Gestor

No âmbito da sétima emissão das Cotas do Fundo, o Gestor foi responsável pela elaboração do Estudo de Viabilidade, o que caracteriza risco de conflito de interesse. 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.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto Definitivo 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 Definitivo. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Definitivo.

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

As Cotas de titularidade do Investidor da Oferta somente poderão ser livremente negociadas no mercado secundário, em bolsa de valores administrada e operacionalizada pela B3, após a divulgação do Anúncio de Encerramento e a divulgação, pelo Administrador, da distribuição de rendimentos do Fundo. Sendo assim, o Investidor da Oferta deve estar ciente do impedimento descrito acima, de modo que, ainda que venha a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderá negociar as Cotas subscritas até o seu encerramento.

Riscos de pagamento de indenização relacionados ao Contrato de Distribuição

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

Riscos relativos à rentabilidade do investimento

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

Riscos de liquidez da carteira do Fundo

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

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

O preço dos Ativos Imobiliários, os 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 pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

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 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.

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 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 relativo à concentração e pulverização

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

Risco de concentração da carteira do Fundo

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

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

Risco de diluição

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

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

Risco de Diluição Imediata no Valor dos Investimentos

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

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Risco relativo à ausência de novos investimentos em Ativos Imobiliários

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

Risco 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.

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.

Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

Por força da 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 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.

Riscos associados ao investimento em Imóveis

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 Desapropriação

O investimento do Fundo em Ativos Imobiliários pressupõe a existência de créditos imobiliários subjacentes vinculados a imóveis, sendo que a eventual desapropriação, parcial ou total, do imóvel a que estiver vinculado o respectivo imóvel pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos Ativos Imobiliários.

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 dos direitos creditórios de que o Fundo venha a ser titular relativamente 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.

Risco de Atrasos e/ou não conclusão das obras dos Empreendimentos Imobiliários

O descumprimento do prazo de conclusão de um Empreendimento Imobiliário e obtenção das devidas aprovações junto à Prefeitura Municipal e demais órgãos governamentais, com a devida expedição do Termo de Verificação de Obra, nos casos de loteamentos regidos pela Lei nº 6.766/79 e obtenção de Alvará de Conclusão de Obra, nos casos de empreendimentos regidos pela Lei nº 4.591/64 poderá gerar uma redução no valor patrimonial nas Cotas do Fundo e/ou na rentabilidade esperada do Fundo, na medida em que o atraso na conclusão dos Empreendimentos Imobiliários afete direta ou indiretamente a velocidade de venda e/ou preço de lotes ou das unidades, conforme o caso.

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 e funcionamento serão emitidas/renovadas, tais como 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), licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades.

Assim, a não obtenção ou não renovação de tais autorizações/licenças podem prejudicar, ou mesmo, obstar o início do desenvolvimento do empreendimento, e/ou resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até 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 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.

Risco das Contingências Ambientais e alterações nas leis e regulamentos ambientais

Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo. Ainda, os proprietários e os locatários de imóveis estão sujeitos a legislação ambiental nas esferas federal, estadual e municipal. Essas leis e regulamentos ambientais podem acarretar atrasos e custos significativos para cumpri-las, assim como proibir ou restringir severamente a atividade de incorporação, construção e/ou reforma em regiões ou áreas ambientalmente sensíveis. Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, ou estarem sujeitas a sanções criminais (inclusive seus administradores). 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, 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, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham integrar o patrimônio do Fundo 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, em virtude da excussão de determinadas garantias dos Ativos, venham a integrar seu patrimônio, 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.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

12. ANEXOS

ANEXO I – INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

ANEXO II – ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14/05/19, QUE APROVOU O REGULAMENTO ATUAL DO FUNDO

ANEXO III – REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO, DATADO DE 14/05/19

ANEXO IV – ATO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR, DE 05/08/19, QUE APROVOU A 7ª EMISSÃO

ANEXO V – DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO VI – DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO VII – ESTUDO DE VIABILIDADE

ANEXO VIII – INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

ANEXO IX – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - I

- INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INTRADER D.T.V.M.

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DE FUNDO DE INVESTIMENTO

Por este instrumento particular, **INTRADER DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.,** instituição com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Rua Ramos Batista, nº 152 -1º andar, inscrita no CNPJ sob o nº 15.489.568/0001-95, neste ato devidamente representada por seus representantes legais abaixo assinados, doravante designada como **ADMINISTRADORA**, constitui, nos termos da Resolução CMN 2.907 e Instrução CVM nº 472, datada de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (a "Instrução CVM nº 472"), o **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MONSUABA II**, o qual se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

I - Sob a denominação, **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MONSUABA II** (o "**FUNDO**"), constituído, sob forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472;

II - A administração do **FUNDO** será efetuada pela **ADMINISTRADORA** acima qualificada;

III - O diretor da **ADMINISTRADORA** responsável pelas operações do **FUNDO**, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do **FUNDO**, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Srº Edson Hydalgo Junior, brasileiro, solteiro, administrador de empresas, portador da cédula de identidade RG nº 20.982.208 SSP/SP e inscrito no CPF/MF sob o nº 167.354.618-86; e

IV – O Regulamento do **FUNDO** é aprovado na forma do documento em anexo.

São Paulo, 18 de maio de 2016

Edson Hydalgo Jr.
CPF 167.354.618-86
RG 20.982.208

INTRADER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - CNPJ: 53.452.256/0001-04
José Antônio Michaluat - Oficial

Emol.	R$ 1.011,28
Estado	R$ 287,41
Ipesp	R$ 148,18
R. Civil	R$ 53,23
T. Justiça	R$ 69,41
M. Público	R$ 48,54
Iss	R$ 21,19
Total	R$ 1.639,24

Selos e taxas Recolhidos p/verba

Protocolado e prenotado sob o n. **1.932.216** em **19/05/2016** e registrado, hoje, em microfilme sob o n. **1.932.216**, em títulos e documentos.
São Paulo, 19 de maio de 2016

José Antônio Michaluat - Oficial

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
DR. JOSÉ A. MICHALUAT - OFICIAL

19 MAIO 2016

MICROFILMAGEM
1932216

INTRADER JURÍDICO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - II

- ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA REALIZADA EM 14/05/19, QUE APROVOU O REGULAMENTO ATUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

VÓRTX

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital
20 MAIO 2019
MICROFILMAGEM
2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

DATA, HORA E LOCAL: Aos 14 dias do mês de maio de 2019, às 11h, na sede social da **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** ("**Fundo**"), com sede na Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo ("**Administradora**").

PRESENÇA: Presentes os cotistas detentores de 26,55% (vinte e seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) das cotas do Fundo, conforme assinaturas constantes nesta Ata e na Lista de Presença de Cotistas às Assembleias Gerais do Fundo, e a Administradora.

MESA: (Presidente) Lilian Palácios Mendonça Cerqueira; (Secretária) Renata Rugna Vaqueiro

CONVOCAÇÃO: Realizada pela a Administradora, nos termos do item 9.2. do Regulamento do Fundo.

ORDEM DO DIA: Deliberar sobre (i) o ajuste no artigo 6.1. e 6.1.1. do Regulamento do Fundo, bem como a inclusão do item 6.1.2., com a finalidade de incluir adequar a base de cálculo da taxa de administração ao quanto previsto no artigo 36, §1º, I da Instrução CVM nº. 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"); (ii) a aprovação da aquisição pelo Fundo de determinados ativos, negociados por fundos geridos pela Gestora e/ou por empresas de seu grupo econômico, em atenção ao artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472.

Terminada a leitura, a senhora Presidente submeteu as matérias aos cotistas presentes para exame, discussão e votação, o qual tomou a seguinte deliberação:

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

DELIBERAÇÃO: Submetidas à apreciação dos Cotistas e prestados os esclarecimentos necessários, os Cotistas representando 26,55% (vinte e seis inteiros e cinquenta e cinco centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo aprovaram todas as matérias abaixo indicadas:

(i) A aprovação das o ajuste no artigo 6.1. e 6.1.1. do Regulamento do Fundo, bem como a inclusão do item 6.1.2., com a finalidade de incluir adequar a base de cálculo da taxa de administração ao quanto previsto no artigo 36, §1º, I, da Instrução CVM nº 472, passando referido artigo a vigorar com a seguinte nova redação:

> *"6.1. Taxa de Administração. O Fundo pagará, pela prestação de administração, gestão 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) do 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, considerando que as cotas integram índices de mercado cuja metodologia prevê critérios de inclusão que consideram a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma:*
>
> ***(i) Taxa de Administração Específica.*** *Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% (doze centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), calculado na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento*

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

mínimo de R$ 6.000,00 (seis mil reais), durante o 1º trimestre de 2017, R$ 7.000,00 (sete mil reais), durante o 2º trimestre de 2017, R$ 8.000,00 (oito mil reais), durante o 3º trimestre de 2017, R$ 9.000,00 (nove mil reais), durante o 4º trimestre de 2017 e R$ 9.000,00 (nove mil reais) para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica 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.*

(ii) Taxa de Gestão. *Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Gestão"), calculado na forma do item 6.1 acima, observado mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.*

(iii) Taxa de Controladoria*. Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Controladoria"), calculado na forma do item 6.1 acima, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R$ 2.000,00 (dois mil reais), que será corrido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Controladoria será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.*

6.1.1 Escriturador. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração anual de 0,03% (três

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo, calculada na forma do item 6.1. acima, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Escrituração"), observado o pagamento mínimo de R$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais). A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

6.1.2 O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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."

(ii) A provação da aquisição pelo Fundo dos ativos abaixo relacionados, negociados por fundos geridos pela Gestora e/ou por empresas de seu grupo econômico, em atenção ao artigo 18, inciso XII, da Instrução CVM 472:

Emissor	Código IF	Emissão	Série	Contraparte
Forte Securitizadora S.A.	17C0987012	1	20	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real
Forte Securitizadora S.A.	17K0167472	1	100	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real
Forte Securitizadora S.A.	17K0167476	1	104	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

VORTX

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital – SP
MICROFILME 2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

Forte Securitizadora S.A.	18I0222216	1	182	Fundo de Investimento em Direitos Creditórios TG Real

AUTORIZAÇÃO: A presente Assembleia Geral de Cotistas autoriza ainda a Administradora a proceder todos os atos necessários à formalização dos instrumentos mencionados na presente ata, bem como adotar, junto aos órgãos governamentais e entidades privadas, as providências que se fizerem necessárias à efetivação das medidas aprovadas nesta Assembleia, em especial, a registrar esta Ata junto ao competente Cartório de Títulos e Documentos desta capital, bem como, junto à Comissão de Valores Mobiliários.

ENCERRAMENTO: Nada mais havendo a tratar, a senhora Presidente colocou a palavra à disposição dos presentes e, como ninguém manifestou interesse em fazer uso dela, suspendeu a sessão pelo tempo necessário à lavratura desta ata, a qual, depois de lida e achada conforme, foi assinada por todos os presentes em 02 (duas) vias.

Lilian Palácios Mendonça Cerqueira
Presidente

Renata Rugna Vaqueiro
Secretária

Flávio Scarpelli Souza
CPF: 293.224.508-27

Lilian Palacios Mendonça Cerqueira
RG: 62.154.710-4
CPF: 052.718.287-78

VORTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

VORTX

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CNPJ n.º 25.032.881/0001-53

Lista de Presença de Cotista(s) na ASSEMBLEIA GERAL EXTRAORDINÁRIA DE COTISTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL 14 de maio de 2019.

Lista de presença original arquivada junto à Administradora

Av. Brigadeiro Faria Lima, nº 2.277, 2º andar | 01452-000 | Jardim Paulistano | São Paulo | SP | Tel: (11) 3030-7160
www.vortx.com.br

ANEXO - III

- REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO, DATADO DE 14/05/19

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Reg. de Títulos e Documentos
e Civil de Pessoa Jurídica da Capital

20 MAIO 2019

MICROFILMAGEM
2004436

VORTX

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

CAPÍTULO I – DO FUNDO

1.1. Constituição. FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo presente regulamento ("Regulamento"), pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

1.2. Público Alvo. O Fundo destina-se a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

1.2.1. Não haverá valor mínimo de investimento ou de manutenção por cotista no Fundo.

1.3. Prazo de Duração. O Fundo terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação ocorrerão 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.

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": **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88, autorizada a prestar serviço de administração de carteiras de valores mobiliários pela CVM, de acordo com o Ato Declaratório CVM n.º 14820, expedido em 8 de janeiro de 2016, e contará com a representação, perante a CVM, de um diretor, responsável pela administração de recursos de terceiros, ou seus sucessores e substitutos, nos termos deste Regulamento;

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

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

	integrantes do patrimônio do Fundo;
"Assembleia Geral de Cotistas" ou "Assembleia Geral":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo IX deste Regulamento;
"Ativos de Renda Fixa":	os ativos de renda fixa que o Fundo poderá adquirir, sendo que os recursos deverão ser aplicados em investimentos considerados de baixo risco de crédito, com liquidez diária, limitando-se a (a) títulos de emissão do BACEN e/ou do Tesouro Nacional e em suas diversas modalidades operacionais, pré ou pós-fixadas; (b) operações compromissadas lastreadas nos títulos mencionados no item "a" acima; (c) fundos de investimento que invistam prioritariamente nos ativos mencionados nos itens "a" e "b" acima;
"Ativos Financeiros Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários; (ii) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (iii) cotas de outros fundos de investimento imobiliários; (iv) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliários e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (v) letras hipotecárias;(vi) letras de crédito imobiliário; e/ou, (viii) letras imobiliárias garantidas.
"Ativos Imobiliários":	os seguintes ativos: (i) os Imóveis; (ii) Cotas ou Ações de sociedades cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII; e/ou, (iii) aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

ANEXO I – REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

"Auditor Independente":	Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes, sociedade com sede na Rua Santa Rita Durão, nº 852, 2º andar, salas 24/27, Funcionários, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, com registro na CVM n º 11.533, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 26.230.862/0001-02;
"Avaliador":	empresa de avaliação responsável por realizar as avaliações anuais dos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo previstas neste Regulamento e/ou na regulamentação aplicável, conforme indicado no item 5.3 deste Regulamento;
"B3":	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3");
"BACEN":	Banco Central do Brasil;
"BM&FBOVESPA":	BM&FBOVESPA S.A. – Bolsa de Valores, Mercadorias e Futuros;
"Boletim de Subscrição":	o boletim de subscrição referente à distribuição das Cotas objeto de Ofertas, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"CETIP":	CETIP S.A. - Mercados Organizados;
"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 a prazo pelo Cotista, dispensado no caso de integralização à vista;
"Consultor Imobiliário":	o consultor imobiliário, 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*", celebrado entre o Fundo, por intermédio do Administrador, e o Consultor Imobiliário;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão a ser celebrado entre o Administrador e o Gestor;
"Controlador":	o Administrador ou prestador de serviço devidamente contratado para tal;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

"Cotas":	quaisquer cotas emitidas pelo Fundo, cujos termos e condições estão descritos neste Regulamento;
"Cotistas":	os titulares das Cotas do Fundo;
"Custodiante":	Instituição financeira de primeira linha, devidamente qualificada para a prestação de tais serviços, que caso seja exigido, será contratada, nos termos das normas aplicáveis;
"CVM":	Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	no tocante à 1ª Emissão, foi a data da primeira integralização de Cotas do Fundo. Para as demais emissões, será qualquer data em que o Fundo realize uma emissão de Cotas;
"Dias Úteis":	qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na BM&FBOVESPA;
"Direitos Reais":	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;
"Disponibilidades":	todos os valores em caixa e em Ativos de Renda Fixa;
"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 XI deste Regulamento;
"Escriturador":	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n° 2277, conjunto 202, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 22.610.500/0001-88;
"Exigibilidades":	as obrigações e encargos do Fundo, incluindo as provisões

Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

	eventualmente existentes;
"Fundo":	FUNDO DE INVESTIMENTO TG ATIVO REAL, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente Regulamento, pela Instrução CVM nº 472, pela Lei nº 8.668/93 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestor":	TG CORE ASSET LTDA., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, com sede estabelecida na cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, nº 783, Ed. Trend Office Home, 12º andar, 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 13.148 de 11de julho de 2013;
"Instrução CVM nº 539":	Instrução da CVM nº 539, de 13 de novembro de 2013, que dispõe sobre o dever de verificação da adequação dos produtos, serviços e operações ao perfil do cliente;
"Instrução CVM nº 555":	Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento e a divulgação das informações dos fundos de investimento;
"Instrução CVM nº 400":	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários;
"Instrução CVM nº 472":	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição, a administração, o funcionamento, a oferta pública de distribuição de cotas e a divulgação de informações dos fundos de investimento imobiliário;
"Instrução CVM nº 476":	Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, que dispõe sobre as ofertas públicas de valores mobiliários distribuídas com esforços restritos e a negociação desses valores mobiliários nos mercados regulamentados;
"Instrução CVM nº 516":	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, que dispõe sobre as normas contábeis aplicáveis às demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

"IPCA/IBGE": Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE, tomando-se como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior àquele previsto como sendo o do pagamento da prestação, observado o disposto nos parágrafos abaixo.
Ocorrendo atraso na publicação do índice para reajustamento das prestações, o cálculo da correção monetária deverá ser efetuado utilizando o último índice conhecido, acumulando-se eventual diferença à parcela seguinte, quando será efetuado o ajuste.
Se o índice estipulado acima for extinto ou considerado inaplicável a este contrato, de forma temporária ou definitiva, as partes estabelecem, desde já, que as prestações do preço vencidas e não pagas, e as vincendas, passarão, automaticamente e de pleno direito, a ser corrigidas monetariamente pelo índice que venha a substituí-lo, tomando-se como índice-base o divulgado no segundo mês anterior à data do evento e como índice reajuste o divulgado no segundo mês anterior ao do efetivo pagamento da prestação;

"IPTU": Imposto Predial e Territorial Urbano;

"ITBI": Imposto de Transmissão de Bens Imóveis;

"Justa Causa": a destituição decorrente do comprovado descumprimento, pelo Administrador, e/ou pela Gestora e/ou por qualquer prestador de serviços ao Fundo de quaisquer de suas obrigações, deveres e atribuições previstos no Regulamento e da comprovação de que quaisquer deles atuou com culpa, fraude ou dolo no desempenho de suas funções e responsabilidades no Fundo, sempre mediante decisão final transitada e julgada;

"Lei nº 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": Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, que dispõe sobre a constituição e o regime tributário dos Fundos de Investimento Imobiliário e dá outras providências;

"Lei nº 9.779/99": Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, que altera o regime tributário para Fundos de Investimento Imobiliário estabelecido pela Lei nº 8.668/93;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital - SP
MICROFILME 2004436

"Liquidação":	o encerramento do Fundo, conforme definido no Capítulo XVI deste Regulamento;
"Oferta Pública":	toda e qualquer distribuição pública das Cotas realizada durante o prazo de duração do Fundo nos termos da Instrução CVM nº 400, a qual dependerá de prévio registro perante a CVM;
"Oferta Restrita":	toda e qualquer distribuição pública das Cotas com esforços restritos de colocação que venha a ser realizada durante o prazo de duração do Fundo, nos termos da Instrução CVM nº 476/09, 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;
"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;
"Prospecto":	o Prospecto referente à distribuição de Cotas objeto de Oferta Pública, elaborado nos termos da regulamentação aplicável;
"Regulamento":	o presente instrumento, que rege e disciplina o funcionamento do Fundo;
"Reserva de Contingência":	o significado que lhe é atribuído no Item 8.1.4., abaixo;
"Sociedades Imobiliárias":	as Sociedades empresárias por ações ou por quotas de responsabilidade limitada, cujo propósito se enquadre nas atividades permitidas aos FII;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

"Taxa de Administração Específica":	a remuneração a que fará jus o Administrador, calculada nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de Administração":	a Taxa de Administração Específica e a Taxa de Gestão, quando referidas em conjunto, calculadas nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Taxa de Distribuição Primária":	a Taxa de distribuição primária incidente sobre as Cotas objeto de Ofertas devidas a partir da quarta emissão, a qual poderá ser cobrada dos subscritores das Cotas no momento da subscrição primária de Cotas e será equivalente a um percentual fixo, conforme determinado em cada nova emissão de Cotas, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Cotas, que pode incluir, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados às Ofertas, e (ii) montante a ser definido considerando as condições de volume de cada nova emissão das Cotas;
"Taxa de Gestão":	a remuneração a que fará jus o Gestor, calculada nos termos do item 6.1 deste Regulamento;
"Termo de Adesão":	o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento a ser assinado por cada Cotista quando da subscrição das Cotas;
"Imóveis":	os imóveis que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo;
"Valor de Mercado":	Multiplicação: (a) da totalidade de Cotas emitidas pelo Fundo por (b) seu valor de mercado, considerando o preço de fechamento do Dia Útil anterior, informado pela BM&FBOVESPA;

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,

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

preponderantemente, por meio de investimentos, conforme as deliberações do Gestor, conforme o caso, de acordo com as funções estabelecidas neste Regulamento, (i) nos Ativos Imobiliários, e/ou (ii) Ativos Financeiros Imobiliários e/ou (iii) em Ativos de Renda Fixa, visando rentabilizar os investimentos efetuados pelos Cotistas mediante (a) o pagamento de remuneração advinda da exploração dos Ativos Imobiliários do Fundo, e/ou (b) o aumento do valor patrimonial das Cotas advindo da valorização dos ativos do Fundo, observado os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes.

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

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

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

3.3. Garantia: As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador/Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador/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.

CAPÍTULO IV – POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

4.2. Os Ativos Imobiliários 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 Imobiliários.

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

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 Administrador, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, na forma da regulamentação aplicável, ou por qualquer outra instituição financeira de primeira linha, desde que devidamente qualificada para a prestação de tais serviços e que venha a ser contratada pelo Administrador.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

5.1.5. As atividades de escrituração de Cotas do Fundo serão realizadas pelo Escriturador, conforme acima qualificado.

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, e será indicado pelo Gestor, conforme atribuição estabelecida no item 5.5, inciso "xiv" abaixo.

5.4. Obrigações do Administrador. São obrigações do Administrador do Fundo, dentre outras previstas neste Regulamento e na legislação aplicável:

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

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

(d) 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) elaborar, junto com as demonstrações contábeis semestrais e anuais, parecer a respeito das operações e resultados do Fundo, incluindo a declaração de que foram obedecidas as disposições regulamentares aplicáveis, assim como as constantes do presente Regulamento;

(g) 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;

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

(i) divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo ou às suas operações, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do Fundo, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do Fundo;

(j) 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;

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

(l) receber rendimentos ou quaisquer outros valores atribuídos ao Fundo;

(m) divulgar as demonstrações contábeis e demais informações do Fundo, de acordo com o disposto na regulamentação aplicável e neste Regulamento;

(n) cumprir e fazer cumprir (i) todas as disposições constantes deste Regulamento e da Instrução CVM nº 472; e (ii) as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas;

(o) manter às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(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. 29 e 31 da Instrução CVM nº 472;

(p) fornecer ao Cotista, obrigatoriamente, no ato de subscrição das Cotas, contra recibo, exemplar do Regulamento do Fundo;

(q) celebrar, em nome do Fundo, contratos referentes a quaisquer outros serviços necessários à gestão dos ativos do Fundo;

(r) manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo; e

(s) 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.

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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

5.4.2. Os serviços a que se referem os itens "i", "ii" e "iii" da alínea "s" deste artigo podem ser prestados pelo próprio Administrador ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados.

5.4.3. O Administrador pode, conforme instruções do Gestor, em nome do Fundo, adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente ao desenvolvimento de 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 e na legislação aplicável:

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

(ii) identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, mediante aprovação do Gestor, e sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de Conflito de Interesses, os Ativos Imobiliários e os Imóveis 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) celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, mediante aprovação prévia do Administrador, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pelo Administrador para esse fim, conforme o caso;

(iv) celebrar os contratos relativos à serviços e/ou compra de materiais com a finalidade exclusiva de desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários e/ou beneficiamento dos imóveis integrantes da carteira do Fundo;

(v) monitorar investimentos realizados pelo Fundo;

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

das obras para o desenvolvimento dos Empreendimentos Imobiliários, sempre que aplicável;

(vii) conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros Imobiliários e optar pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na 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;

(viii) 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;

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

(x) votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos de Renda Fixa, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos Imobiliários detidos pelo Fundo;

(xi) 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;

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

(xiii) observar e fazer cumprir as disposições deste Regulamento e do Contrato de Gestão;

(xiv) cumprir as deliberações da Assembleia Geral;

(xv) sugerir ao Administrador proposta de emissão de novas Cotas, a ser submetida à Assembleia Geral de Cotistas, nos termos deste Regulamento;

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

(xvii) prestar as informações que lhe forem solicitadas pelo Fundo e/ou pelo Administrador; e,

(xviii) 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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

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 a integrarem a carteira do Fundo serão 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 será formalizada pelo Administrador, às expensas do Fundo, conforme remuneração definida no item 6.4, sendo que o Consultor Imobiliário deverá prestar serviços especializados para o Fundo, incluindo:

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

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

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

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

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

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

(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 5.6.2.

5.7 Contratação de Terceiros. Quaisquer terceiros contratados pelo Fundo, nos termos deste Capítulo, responderão 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, contratará, 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, 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 Gesotr, 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:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital - SP
MICROFILME 2004436

(a) receber depósito em sua conta corrente;

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

(c) contrair ou efetuar empréstimos;

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

(e) aplicar no exterior recursos captados no Brasil;

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

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

(h) prometer rendimentos predeterminados aos Cotistas;

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

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

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

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

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

(n) praticar qualquer ato de liberalidade;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(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 através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

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

5.8.4. O Administrador envidará seus melhores esforços no sentido de valorizar o patrimônio do Fundo, não podendo assegurar, todavia, a sua efetiva valorização, tendo em vista os riscos inerentes aos seus investimentos.

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

Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cajati - SP
MICROFILME 2004436

Administrador de quaisquer responsabilidades ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa no exercício de suas respectivas funções no Fundo, devidamente comprovado por decisão final, transitada em julgado, proferida por juízo competente.

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

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

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

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

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

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

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

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(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 de administração, gestão 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) do 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, considerando que as cotas integram índices de mercado cuja metodologia prevê critérios de inclusão que consideram a liquidez das cotas e critérios de ponderação que consideram o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 36, inciso I, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, como por exemplo, o Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários (IFIX), observado que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão (em conjunto, a "Taxa de Administração"), da seguinte forma:

(i) Taxa de Administração Específica. Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% (doze centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), calculado na forma do item 6.1 acima, observado o pagamento mínimo de R$ 6.000,00 (seis mil reais), durante o 1º trimestre de 2017, R$ 7.000,00 (sete mil reais), durante o 2º trimestre de 2017, R$ 8.000,00 (oito mil reais), durante o 3º trimestre de 2017, R$ 9.000,00 (nove mil reais), durante o 4º trimestre de 2017 e R$ 9.000,00 (nove mil reais) para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica 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.

(ii) Taxa de Gestão. Pelos serviços de gestão, Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% (um inteiro e vinte e oito centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Gestão"), calculado na forma do item 6.1 acima, observado mínimo de R$ 10.000,00 (dez mil reais). A Taxa de Gestão será paga mensalmente, até o 5º (quinto) Dia

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

(iii) Taxa de Controladoria. Pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% (sete centésimos por cento) do valor de mercado do Fundo ("Taxa de Controladoria"), calculado na forma do item 6.1 acima, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R$ 2.000,00 (dois mil reais), que será corrido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Controladoria será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

6.1.1 Escriturador. Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração anual de 0,03% (três centésimos por cento).do valor de mercado do Fundo, calculada na forma do item 6.1. acima, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos) ("Taxa de Escrituração"), observado o pagamento mínimo de R$ 1.500,00 (Um mil e quinhentos reais). A Taxa de Escrituração será paga mensalmente, até o 5º Dia Útil do mês subsequente, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas do Fundo.

6.1.2 O Administrador voltará a adotar o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo como Base de Cálculo da Taxa de Administração e das demais remunerações elencadas acima, caso, a qualquer momento, as cotas do Fundo deixem de integrar os 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.

6.2. Taxa de Performance. Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devida pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% (trinta por cento) do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada diariamente e paga anualmente, até o 5º (quinto) Dia Útil do 1º mês do ano subsequente, diretamente para o Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

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

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

(b) limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

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

6.3. Auditoria Independente. A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de auditoria independente por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

6.4. Consultor Imobiliário. A remuneração do Consultor Imobiliário, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago mensalmente, de forma proporcional, ou em um só ato, até o limite anual de até R$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), sendo que a contratação de serviços de Consultor Imobiliário por valor superior ao limite anual acima deverá ser aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

6.5. Demais Prestadores de Serviços. Os demais prestadores de serviço do Fundo, incluindo, mas não se limitando, 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.

6.6. Taxa de Distribuição Primária. A partir da quarta emissão das Cotas, a cada emissão, o Fundo poderá, a exclusivo critério do Administrador em conjunto com o Gestor, cobrar a 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 e sua negociabilidade. As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, têm a forma nominativa e conferem a seus titulares os mesmos direitos e deveres patrimoniais e econômicos, cuja propriedade presume-se pelo registro do nome do Cotista no livro de registro de Cotistas ou na conta de depósito das Cotas.

7.1.1. 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 Administrador poderá determinar a suspensão do serviço de cessão e transferência

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

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

7.1.4. Não haverá taxa de saída do Fundo, podendo a partir da 4ª emissão das Cotas, haver cobrança de Taxa de Distribuição Primária.

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

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

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

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

7.2. Todas as Cotas assegurarão a seus titulares direitos iguais, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que, conforme orientação e recomendação do Gestor, após verificado pelo Administrador a viabilidade operacional do procedimento junto à BM&FBOVESPA, a nova emissão das Cotas poderá estabelecer período, não superior ao prazo de distribuição das Cotas objeto da nova emissão, durante o qual as referidas Cotas objeto da nova emissão não darão direito à distribuição de rendimentos, permanecendo inalterados os direitos atribuídos às Cotas já devidamente subscritas e integralizadas anteriormente à nova emissão de Cotas, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações.

7.3. 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 BM&FBOVESPA.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital – SP
MICROFILME 2004436

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

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

(ii) Data de Pagamento da Amortização: minimamente no 6º dia útil posterior a data acima.

7.5. O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentadas pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade 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 Instrução CVM nº 400.

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

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

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

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

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

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

7.12. Caso o Cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cacoal - SP
MICROFILME 2004436

único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos encargos estabelecidos no respectivo Boletim de Subscrição.

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

7.14. 1ª Emissão. No âmbito da 1ª Emissão das Cotas, foram colocadas 164.716,529 (cento e sessenta e quatro mil, setecentos e dezesseis inteiros e quinhentos e vinte e nove milésimos) Cotas, observado o cancelamento pelo Administrador das Cotas emitidas e não subscritas, bem como a realização posterior do grupamento de Cotas, na proporção 100/1, pela qual 100 (cem) Cotas do Fundo passaram a corresponder à 1(uma) Cota.

7.14.1 O preço de emissão das Cotas da 1ª emissão foi de R$ 1,00 (um real), na Data de Emissão.

7.15. 2ª Emissão. No âmbito da 2ª Emissão das Cotas, foram colocadas 170.699,849 (cento e setenta mil, seiscentos e noventa e nove inteiros e oitocentos e quarenta e nove milésimos) de Cotas, observado o cancelamento pelo Administrador das Cotas emitidas e não subscritas.

7.15.1 O preço de emissão das Cotas da 2ª emissão foi de R$ 109,43 (cento e nove reais, quarenta e três centavos), na Data de Emissão.

7.16. 3ª Emissão. Na 3ª Emissão das Cotas, serão emitidas a quantidade de cotas equivalente ao volume total da 3ª Emissão de R$ 19.000.000,00 (dezenove milhões de reais), considerando o preço unitário da cota correspondente ao valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

7.17. 4ª Emissão. Na 4ª Emissão das Cotas, serão emitidas a quantidade de cotas equivalente ao volume total da 5ª Emissão de R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), considerando o preço unitário da cota correspondente ao valor da cota no mesmo dia da efetiva disponibilidade dos recursos por parte do investidor.

7.18. Novas emissões de Cotas. Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do Fundo, o Administrador, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais) ("Capital Autorizado").

7.18.1. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Capital - SP
MICROFILME 2004436

daquelas previstas no item 7.5 acima, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da Instrução CVM nº 400/03.

7.18.2. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do item 7.5 acima, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Oferta terá como base o Valor de Mercado. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação 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, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

7.18.3. No âmbito das emissões realizadas os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações, respeitando-se os prazos operacionais necessários ao exercício de tal direito de preferência, exceto no âmbito da 4ª emissão de Cotas do Fundo, em relação à qual os Cotistas não terão qualquer direito de preferência na aquisição das referidas Cotas.

7.18.4. 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.

CAPÍTULO VIII - DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

8.1. Distribuição de resultados. A Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada anualmente, em até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados líquidos auferidos no respectivo exercício social, apurados em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516.

8.1.1. Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente das receitas geradas pelos ativos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em Ativos de Renda Fixa e Ativos Financeiros Imobiliários, deduzindo-se:

(i) as despesas operacionais incorridas pelo Fundo ou antecipadas para serem incorridas pelo Fundo durante tal período;
(ii) quaisquer reservas constituídas; e,
(iii) demais despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo, tudo em conformidade com as disposições da Instrução CVM nº 516, 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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídica da Capital – SP
MICROFILME 2004436

rendimentos do Fundo (já descontados das despesas ordinárias do Fundo) serão distribuídos mensalmente, 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.

8.1.3. Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de Cotas do Fundo no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pelo Escriturador das Cotas do Fundo.

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

8.1.5. O Administrador poderá, ainda, realizar chamadas de capital aos Cotistas em qualquer hipótese na qual o Fundo passe a ter o seu Patrimônio Líquido negativo, incluindo, mas não se limitando a, eventualidade de todos os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo se tornarem vagos, na qual o Fundo terá que arcar com as despesas necessárias ao cumprimento de obrigações ou investimentos indispensáveis à proteção, manutenção ou reforma dos imóveis integrantes da carteira do Fundo e do patrimônio do Fundo. As novas chamadas de capital previstas neste Parágrafo não serão caracterizadas como novas emissões de Cotas para fins do disposto neste Regulamento.

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

CAPÍTULO IX - ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

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

(a) deliberar sobre a alteração do Regulamento do Fundo, com exceção das hipóteses previstas no item 9.1.1 abaixo;

(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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(d) deliberar sobre eventual dissolução e liquidação do Fundo, incluindo a liquidação que não seja em espécie;

(e) deliberar sobre a emissão de novas Cotas do Fundo, exceto até o limite do Capital Autorizado;

(f) deliberar sobre 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;

(g) deliberar sobre a destituição ou substituição do Administrador 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 remuneração do Administrador e demais prestadores de serviço do Fundo, inclusive no que diz respeito à participação nos resultados do Fundo;

(i) deliberar sobre as situações de conflitos de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM 472 e deste Regulamento; e,

(j) deliberar sobre a destituição ou substituição do Gestor e a escolha de seu substituto.

9.1.1. Este Regulamento poderá ser alterado pelo Administrador, independentemente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a expressas exigências da CVM, de adequação a normas legais ou regulamentares ou ainda em virtude da atualização dos dados cadastrais do Administrador, do Gestor ou do Custodiante, 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.

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

9.1.3. 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.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

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", "h", "i", "j", "k" 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 "j" do item 9.1, especificamente, à eleição do Representante dos Cotistas dependerão da aprovação da maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

(a) 3% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou,

(b) 5% (três por cento) das Cotas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

9.4.3. Não obstante o previsto no item 9.4.2 acima, a alteração do Regulamento, conforme o estabelecido no item "a" do item 9.1 acima, poderá ser realizada quando for decorrente de quaisquer das deliberações constantes do item 9.1 que tenham quórum de deliberação inferior à maioria absoluta das Cotas emitidas.

9.4.4. Não podem votar nas Assembleias Gerais do Fundo:

(a) o Administrador e o Gestor;

(b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e do Gestor;

(c) empresas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, seus sócios, diretores e

Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Cajati - SP
MICROFILME 2004436

funcionários;

(d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
(e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do fundo; e

(f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

9.4.5. A vedação prevista no item 9.4.4 acima não se aplica quando:

(a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas no item 9.4.4 acima;

(b) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou,

(c) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com que concorrem para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, se houver, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o §6º do art. 8º da Lei da nº 6.404, de 1976, conforme o §2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472.

9.4.6. Para o bom desempenho da Assembleia Geral de Cotistas, o Administrador deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia, e mantê-los até a data de sua realização, bem como no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores e na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo sejam admitidas.

9.4.7. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

9.4.8. O pedido de procuração, encaminhado pelo Administrador mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá:

(a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;

(b) facultar ao Cotista a possibilidade de exercer voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e,

(c) ser dirigido a todos os Cotistas.

9.5. Representante dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas pode nomear 1 (um) representante para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Osasco - SP
MICROFILME 2004436

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. 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 na sociedade empreendedora do Ativos Alvo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) não ser administrador ou gestor 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.

9.6. 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 relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais Cotistas do Fundo com o objetivo de enviar pedido de procuração de voto, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido.

9.6.1. O Administrador, ao receber a solicitação de que trata o item 9.6 acima, poderá:

(a) entregar a lista de nomes e endereços dos Cotistas ao Cotista solicitante, em até 2 (dois) Dias Úteis da data da solicitação; ou

(b) 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 data solicitação.

9.6.2. O Cotista que utilizar a faculdade prevista no item 9.6 deverá informar o Administrador o teor de sua proposta e apresentar os seguintes documentos:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

I – reconhecimento da firma do signatário do pedido; e

II – cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

9.6.3. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo Administrador, em nome de Cotistas, nos termos do item 9.6.1, alínea (b) acima, serão arcados pelo Fundo.

9.7. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, 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. Qualquer deliberação tomada na referida Assembleia Geral de Cotistas 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, conforme o caso.

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 imóveis e demais ativos que componham, ou venham compor, o seu patrimônio;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital – SP
MICROFILME 2004436

(g) gastos decorrentes da admissão das Cotas à negociação em mercados regulamentados, de forma a garantir o acesso dos Cotistas ao mercado secundário;

(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 com a contratação de serviços legais, fiscais, contábeis, de consultoria especializada e formador de mercado para as cotas do Fundo, se houver;

(j) gastos incorridos com a 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;

(q) honorários e despesas relacionada ao Represente dos Cotistas; e

(r) gastos com consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação, quando necessitar, de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do Fundo.

10.1.1. Quaisquer despesas não previstas como Encargos do Fundo correrão por conta do Administrador, salvo decisão contrária da Assembleia Geral de Cotistas.

10.1.2. Caso o saldo dos recursos disponíveis do Fundo seja inferior a R$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), o Administrador deverá convocar Assembleia Geral de Cotistas, que deliberará acerca do aporte de recursos adicionais no Fundo, mediante nova emissão de

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Capital - SP
MICROFILME 2004436

Cotas, a fim de garantir o pagamento das suas despesas mensais de manutenção ordinárias.

CAPÍTULO XI - DEMONSTRAÇÕES CONTÁBEIS

11.1. Demonstrações contábeis. O Fundo terá escrituração contábil própria, devendo as suas aplicações, contas e demonstrações contábeis serem segregadas das contas do Administrador, do Gestor, bem como das contas do Custodiante e do depositário.

11.1.1. O Patrimônio Líquido do Fundo corresponderá ao valor resultante da soma algébrica de suas Disponibilidades, acrescido do valor da carteira de investimentos, dos valores a receber e dos outros ativos, excluídas as suas Exigibilidades, bem como outros passivos.

11.1.2. As demonstrações contábeis devem ser elaboradas observando-se a natureza dos ativos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo e das demais aplicações em que serão investidos os seus respectivos recursos e serão auditadas, anualmente, pelo Auditor Independente.

11.1.3. Os ativos e passivos do Fundo, incluindo a sua carteira de investimentos, serão apurados com base nas práticas contábeis adotadas no Brasil, normas aplicáveis e a Instrução CVM nº 516, inclusive para fins de provisionamento de pagamentos, despesas, encargos, passivos em geral e eventual baixa de investimentos.

11.1.4. Os demais ativos integrantes da carteira do Fundo serão avaliados a preço de mercado, conforme o manual de marcação a mercado do Administrador.

11.1.5. O Gestor, em qualquer hipótese, deverá ajustar a avaliação dos ativos componentes da carteira do Fundo sempre que houver indicação de perdas prováveis na realização do seu valor.

11.2. Exercício social. O exercício social do Fundo terá duração de 1 (um) ano com encerramento em 31 de dezembro.

CAPÍTULO XII - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

12.1. Divulgação de informações. O Administrador deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

(a) mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo 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:

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital – SP
MICROFILME 2004436

(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 reentregar 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, especificamente, aqueles que por deliberação da Assembleia Geral ou do Administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

(i) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;

(ii) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas; e,

(iii) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

(d) ato ou fato relevantes, conforme seguintes exemplos:

(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;

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(ix) fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;

(x) alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação de Cotas do Fundo;

(xi) cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão de negociação de suas Cotas; e,

(xii) desdobramentos ou grupamentos de Cotas;

(e) 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. 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;

(f) em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do artigo 39 da Instrução CVM 472; e

(g) no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na assembleia geral extraordinária.

12.3. Publicação. A publicação das informações referidas nos itens 12.1 e 12.2 acima deverá ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, bem como ser enviada, de forma simultânea, à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação e à CVM, através do sistema de informações da CVM, disponível na sua rede mundial de computadores.

12.3.1. A publicação de quaisquer informações do Fundo em jornais quando realizada será feita em jornal de grande circulação.

12.3.2. As informações prestadas ou qualquer material de divulgação do Fundo não poderão estar em desacordo com este Regulamento ou com relatórios protocolados na CVM.

12.3.3. Caso alguma informação do Fundo seja divulgada com incorreções ou informações não verdadeiras que possam induzir o investidor a erros da avaliação, o Administrador, por iniciativa própria ou por determinação da CVM, deverá utilizar-se do mesmo veículo de divulgação da informação divulgada com incorreções ou da informação não verdadeira, constando de modo expresso que a informação está sendo republicada por iniciativa própria ou por determinação da CVM, conforme o caso.

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

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

CAPÍTULO XIII - CONFLITO DE INTERESSES

13.1. Conflito de interesses. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, Gestor ou Consultor especializado dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas.

13.1.1. São exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor e/ou consultor especializado 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 especializado ou pessoas a eles ligadas;

(c) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para

contratação de terceiros, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e,

(e) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, Consultor especializado ou pessoas a eles ligadas.

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 especializado, de seus respectivos administradores e acionistas;

(b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, Gestor ou Consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, Gestor ou Consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e

(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 especializado.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Carapicuíba - SP
MICROFILME 2004436

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 abaixo 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.

14.1.1. 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 abaixo, não havendo, garantias, portanto, de que o capital efetivamente integralizado será remunerado conforme expectativa dos Cotistas.

14.1.2. As aplicações dos Cotistas não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Custodiante e do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

14.1.3. Riscos Associados ao Setor Imobiliário:

(a) ***Risco de exposição associado à venda de imóveis***. A atuação do Fundo em atividades do

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerqueira - SP
MICROFILME 2004436

mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, o grau de interesse de potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário também pode prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, *shopping centers*, galpões, centros de distribuição e loteamentos em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

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

(b) ***Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os Ativos Imobiliários***. Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os Ativos Imobiliários não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas do Fundo poderá ser prejudicada.

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

(c) ***Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos Ativos Imobiliários, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários.*** O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os Ativos Imobiliários poderá impactar a capacidade do Fundo em alienar os Ativos Imobiliários ou parte deles em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(d) ***Depreciação do investimento.*** Como em qualquer empreendimento imobiliário, existe o risco da obsolescência do imóvel ao longo do tempo, podendo acarretar na necessidade de realização de obras da construção e substituição de equipamentos e manutenção do imóvel.

14.1.4. *Riscos Relacionados ao Investimento em FII:*

(a) **Riscos relacionados à liquidez**. A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, 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 negociação de suas cotas no mercado secundário, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas, mesmo sendo estas objeto de negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

(b) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento**. O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes do beneficiamento e da alienação dos Ativos Imobiliários.

Os Cotistas do Fundo farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo Fundo, dos valores recebidos pelo Fundo, assim como pelos resultados obtidos pela venda e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa e dos Ativos Financeiros Imobiliários que o Fundo poderá adquirir.

Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo Fundo e a data de aquisição dos Ativos Imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo Fundo poderão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, conforme acima especificados.

(c) **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: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do Fundo e/ou dos Cotistas.

(d) **Risco de diluição**. Na eventualidade de novas emissões do Fundo, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do Fundo diluída.

14.1.5. *Riscos Adicionais:*

(a) **Não existência de garantia de eliminação de riscos**. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador, do Gestor ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda

do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

(b) **Riscos Tributários.** A lei n°9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que (i) 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; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não tenham como construtor, incorporador ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas.

Ainda de acordo com a mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, caso o Fundo venha a ter, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas, cada cotista não seja titular de cotas que lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo e ainda, tenha suas cotas admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado, de acordo com o artigo 3°, parágrafo único, inciso II, da Lei n° 11.033/04, alterada pela Lei n° 11.196/05, os rendimentos distribuídos pelo Fundo às pessoas físicas ficarão isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas.

Dessa forma, o Fundo apenas terá referido benefício fiscal caso sejam atendidas as seguintes condições: (i) 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 do Fundo ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n° 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do Fundo. Não está sujeita a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei 12.024/09.

Em razão das características relativas à 1ª Emissão de Cotas do Fundo onde não será atingido o mínimo de 50 (cinquenta) investidores, os cotistas do Fundo não terão as prerrogativas de isenção de imposto de renda acima referido.

Ainda, 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.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital – SP
MICROFILME 2004436

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

(d) **Risco relacionado a Oferta via Instrução CVM 476**. Tendo em vista que as cotas objeto da 1ª Emissão do Fundo serão ofertadas nos modelos da Instrução CVM 476, tal oferta não será registrada perante a CVM, estando os Cotistas que subscrevam cotas no âmbito dessa oferta exposto aos riscos inerentes a tal dispensa de análise da CVM.

(e) **Risco das contingências ambientais**. Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o Fundo.

(f) **Risco de concentração da carteira do Fundo**. O Fundo destinará os recursos captados para a aquisição de Ativos Imobiliários, Ativos Financeiros Imobiliários e Ativos de Renda Fixa, que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento.

(g) **Riscos de crédito.** Os Cotistas do Fundo terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de alienação dos Ativos Imobiliários do Fundo a terceiros. Dessa forma, o Fundo estará exposto aos riscos de não pagamento por parte das respectivas contra-partes de tais operações.

(h) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos Ativos Imobiliários.** Caso restem recursos no caixa do Fundo após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos Ativos Imobiliários, poderá ser realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do Fundo.

(i) **Risco em Função da Dispensa de Registro.** As ofertas que venham a ser distribuída nos termos da Instrução CVM 476, estarão automaticamente dispensadas de registro perante a CVM, de forma que as informações prestadas pelo Fundo e pelo Coordenador Líder não terão sido objeto de análise pela referida autarquia federal.

(j) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento. Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

(k) **Riscos macroeconômicos gerais.** O Fundo está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Considerando que a aquisição das Cotas consiste em um investimento de longo prazo, voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas superiores ao capital aplicado para o Investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

(l) **Demais Riscos**. O Fundo também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos ativos financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

CAPÍTULO XV – LIQUIDAÇÃO

15.1. **Liquidação do Fundo.** O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observados os procedimentos de convocação, instalação e deliberação previstos no Capítulo IX deste Regulamento.

15.1.1. Mediante indicação do Administrador e aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, a liquidação do Fundo será feita de uma das formas a seguir, sempre levando-se em consideração a opção que possa gerar maior resultado para os Cotistas: (i) venda através de operações privadas dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários que compõem a carteira do Fundo e não são negociáveis em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; (ii) venda em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, no Brasil; ou (iii) entrega dos bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas, nos termos do item 15.1.3 abaixo.

15.1.2. Em qualquer caso, a Liquidação de ativos será realizada com observância das normas operacionais estabelecidas pela CVM aplicáveis ao Fundo e pela BM&FBOVESPA.

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

15.1.3. Será permitida a liquidação do Fundo mediante entrega, aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, desde que tal procedimento seja aprovado em Assembleia Geral de Cotistas, devendo tais valores serem avaliados com base nos critérios estabelecidos no item 11.1.3 deste Regulamento, exceto se de outra forma determinado na referida Assembleia Geral.

15.1.4. Na hipótese de a Assembleia Geral não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de entrega aos Cotistas, de bens, direitos, títulos e/ou valores mobiliários, tais ativos serão entregues em pagamento aos Cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada Cotista será calculada de acordo com a proporção de Cotas detida por cada Cotista sobre o valor total das Cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, o Administrador estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste Regulamento, ficando autorizado a liquidar o Fundo perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste item serão ainda observados os seguintes procedimentos:

(i) o Administrador deverá notificar os Cotistas na forma estabelecida neste Regulamento, para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do artigo 1.323 do Código Civil Brasileiro, informando a proporção de ativos a que cada Cotista fará jus, sem que isso represente qualquer responsabilidade do Administrador perante os Cotistas após a constituição do condomínio; e

(ii) caso os Cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) Dias Úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso "i" acima, essa função será exercida pelo Cotista que detenha a maioria das Cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas inadimplentes, se houver.

15.2. Parecer do Auditor Independente. Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o Auditor Independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do Patrimônio Líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

15.3. Cancelamento do registro do Fundo. Após a divisão do patrimônio do Fundo entre os Cotistas, o Administrador deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM:

(a) no prazo de 15 (quinze) dias, dos documentos listados abaixo, bem como praticar todos os atos necessários ao seu encerramento perante quaisquer autoridades:

(i) termo de encerramento firmado pelo Administrador em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e,

Oficial do Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica de Cerquilho - SP
MICROFILME 2004436

(ii) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

(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 quotista pessoa física titular de quotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das quotas emitidas pelo Fundo ou cujas quotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

16.1.3. Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do Administrador, no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nas alíneas "a" do item 16.1.1 acima; já quanto à alínea "b" do item 16.1.1, o Administrador manterá as Cotas registradas para negociação secundária na forma prevista no item 7.1.8 acima. Adicionalmente, nos termos do item 8.1.1 acima, o Administrador deverá distribuir semestralmente pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos com a finalidade de enquadrar o Fundo

Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Capital - SP
MICROFILME 2004436

na isenção de tributação constante da Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada. Além das medidas descritas neste item 16.1.3, o Administrador não poderá tomar qualquer medida adicional para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao Fundo ou aos seus Cotistas.

CAPÍTULO XVII - DISPOSIÇÕES GERAIS

17.1. Legislação aplicável. O presente Regulamento é elaborado com base na Instrução CVM nº 472 e demais normativos que dispõem sobre a constituição, o funcionamento e a administração dos Fundos de Investimento Imobiliário, sendo que as matérias não expressamente aqui abordadas serão disciplinadas pela Instrução CVM nº 472, pela Instrução CVM nº 516 e pelas demais legislações aplicáveis a fundos de investimentos.

17.2. Foro. As Partes elegem o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento.

São Paulo, 14 de maio de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.004.436 de 20/05/2019

Certifico e dou fé que o documento em papel, foi apresentado em 17/05/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.004.970, tendo sido registrado sob nº **2.004.436** e averbado no registro nº 1.932.216 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ATA DE FUNDO/AVERBAÇÃO

São Paulo, 20 de maio de 2019

Walter Marreiro
Escrevente Autorizado

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 318,69	R$ 90,85	R$ 62,20	R$ 16,80	R$ 21,79
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 15,51	R$ 6,68	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 532,52

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site: **servicos.cdtsp.com.br/validarregistro** e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181314941306147

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico: **https://selodigital.tjsp.jus.br**

Selo Digital
1137124TIEB000022027DB19V

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - IV

- ATO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR, DE 05/08/19, QUE APROVOU A 7ª EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.009.934 de 06/08/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 06/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.010.757, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.009.934** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
ADITAMENTO/AVERBAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)
CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)

São Paulo, 06 de agosto de 2019

Assinado eletronicamente

Marina Labiapari Carlos
Escrevente Autorizada

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181029404372007

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIDD000034400BD19X

Página 000001/000005 Registro Nº 2.009.934 06/08/2019	Protocolo nº 2.010.757 de 06/08/2019 às 17:06:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.009.934** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 25.032.881/0001-53 ("**Fundo**"), vem, em atendimento à solicitação da **TG CORE ASSET LTDA**., sociedade com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração e carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013 ("**Gestor**") e nos termos do item 7.18 do Regulamento do Fundo tendo em vista o Capital Autorizado de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), aprovar a 7ª emissão de Cotas do Fundo ("**7ª Emissão**" ou "**Oferta**"), com as seguintes características:

I - Regime de Distribuição das Novas Cotas: O regime de colocação a Oferta será o de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

II - Valor Total da Oferta: Até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos);

III - Quantidade de Novas Cotas: 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) ("**Novas Cotas**");

IV - Preço de Emissão das Novas Cotas: R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 7.18.2 do Regulamento;

V - Novas Cotas Adicionais: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

Protocolo nº 2.010.757 de 06/08/2019 às 17:06:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.009.934** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

VI - Coordenador Líder: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº. 228, 18º andar, Bairro de Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ: 13.293.225/0001-25.

VII - Instituições Participantes da Oferta: A Oferta contará com a participação do Gestor que, tendo como base o artigo 30 da Instrução CVM nº. 558/15, atuará como coordenador contratado da Oferta, podendo contar ainda com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), que sejam convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo).

VIII - Distribuição Parcial e Captação Mínima: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a captação mínima de R$ 30.000,000,00 (trinta milhões de reais).

IX - Direito de Preferência: Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Nova Oferta, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado relativo à Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 ("**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**"), período no qual os atuais Cotistas do Fundo deverão formalizar seus respectivos Pedidos de Reserva junto ao Coordenador Líder ou uma única instituição participante da Oferta; (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante relativo à Oferta ("**Fato Relevante**"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o [8º (oitavo) dia útil] subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23515425438%%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.

Protocolo nº 2.010.757 de 06/08/2019 às 17:06:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.009.934** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

X - Público alvo: as cotas da 7ª Emissão serão destinadas a Investidores Institucionais, assim definidos como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores estrangeiros, e Investidores Não Institucionais, assim definidos como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("**Investidores da Oferta**"). No mínimo 741.235 (setecentas e quarenta e uma mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, a Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Será permitida a participação de pessoas vinculadas à Oferta, assim entendidas como Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das instituições participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, Gestor e/ou por qualquer das instituições participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

XI - Prazo da Oferta: o prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

XII - Procedimento de Distribuição: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

Protocolo nº 2.010.757 de 06/08/2019 às 17:06:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.009.934** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

XIII - Forma de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto às instituições participantes da oferta, pelo Preço de Emissão.

XIV - Montante Mínimo por Investidor: No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota.

XV - Pedidos de Subscrição e Alocação: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas 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 valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única instituição participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de reserva ("**Pedido de Reserva**").

XVI - Taxa Primária de Distribuição: Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual de até 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Valor Total da Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

XVII - Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão investidos preponderantemente na aquisição de novos ativos imobiliários, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.

Página 000005/000005 Registro Nº 2.009.934 06/08/2019	Protocolo nº 2.010.757 de 06/08/2019 às 17:06:51h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.009.934** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 10.722,97	R$ 3.047,59	R$ 2.085,90	R$ 564,37	R$ 735,93	R$ 514,70	R$ 224,75	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 17.896,21

O presente Instrumento Particular do Administrador será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos na cidade de São Paulo.

São Paulo, 05 de agosto de 2019.

VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Dados: 2019.08.05 16:08:46 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Dados: 2019.08.05 16:11:08 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial Designado: Carlos Aparecido Alípio

Rua XV de Novembro, 184 - 6º andar - cj. 604 - Centro
Tel.: (XX11) 3377-7677 / (xx11) 9 5412-4153 - Email: 7rtd@7rtd.com.br - Site: www.7rtd.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 2.010.178 de 08/08/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **5 (cinco) páginas**, foi apresentado em 07/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 2.010.951, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **2.010.178** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 no Livro de Registro B deste 7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo, na presente data.

Natureza:
RERRATIFICAÇÃO ELETRÔNICA

Certifico, **ainda**, que consta no documento eletrônico registrado as seguintes assinaturas digitais:
CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890(Padrão: PDF)
VICTOR OROSCO BORGES:37239537862(Padrão: PDF)

São Paulo, 08 de agosto de 2019

Assinado eletronicamente

Marina Labiapari Carlos
Escrevente Autorizada

Este certificado é parte **integrante e inseparável** do registro do documento acima descrito.

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 41,58	R$ 11,84	R$ 8,10	R$ 2,19	R$ 2,85
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 2,01	R$ 0,87	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69,44

Para verificar o conteúdo integral do documento, acesse o site:
servicos.cdtsp.com.br/validarregistro
e informe a chave abaixo ou utilize um leitor de qrcode.

00181229801668447

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico:
https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital
1137124TIFA000035030FF19S

Página 000001/000005 Registro Nº 2.010.178 08/08/2019	Protocolo nº 2.010.951 de 07/08/2019 às 13:33:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.010.178** em **08/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 41,58	R$ 11,84	R$ 8,10	R$ 2,19	R$ 2,85	R$ 2,01	R$ 0,87	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69,44

RE-RATIFICAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR DO ADMINISTRADOR DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., instituição com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, n.º 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.610.500/0001-88, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 08 de janeiro de 2016, qualidade de instituição administradora ("**Administradora**") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, fundo de investimento imobiliário inscrito no CNPJ sob nº 25.032.881/0001-53 ("**Fundo**"), vem, com o consentimento da **TG CORE ASSET LTDA**., sociedade com sede na Cidade de Goiânia, Estado de Goiás, na Rua 72, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.194.316/0001-03, autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração e carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM nº 13.148, de 11 de julho de 2013 ("**Gestor**") e nos termos do item 7.18 do Regulamento do Fundo tendo em vista o Capital Autorizado de até R$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), retificar a aprovação da 7ª emissão de Cotas do Fundo ("**7ª Emissão**" ou "**Oferta**"), deliberada nos termos do Instrumento Particular do Administrador, realizado em 05 de agosto de 2019, especificamente no tocante aos prazos e fator de proporção para exercício do direito de preferência dos atuais cotistas do Fundo, que terá, portanto, as seguintes características:

> *"IX - Direito de Preferência: Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Nova Oferta, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: **10 (dez) dias úteis contados a partir do 5º (quinto) dia útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta**, nos termos da Instrução CVM 400 ("**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante relativo à Oferta ("**Fato Relevante**"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o **5º (quinto) dia útil** subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. **O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988%,** a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante."*

Ato contínuo, resolve a Administradora ratificar e consolidar as condições da Oferta, nos termos abaixo:

I - Regime de Distribuição das Novas Cotas: O regime de colocação a Oferta será o de melhores esforços, nos termos da Instrução CVM nº 400/03.

II - Valor Total da Oferta: Até R$ 200.000.027,70 (duzentos milhões vinte sete reais e setenta centavos);

III - Quantidade de Novas Cotas: 1.482.470 (um milhão quatrocentas e oitenta e duas mil quatrocentas e setenta) ("**Novas Cotas**");

IV - Preço de Emissão das Novas Cotas: R$ 134,91 (cento e trinta e quatro reais e noventa e um centavos), o qual foi fixado pelo Gestor, nos termos do item 7.18.2 do Regulamento;

V - Novas Cotas Adicionais: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, a quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Novas Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 296.494 (duzentas e noventa e seis mil e quatrocentas e noventa e quatro) Novas Cotas adicionais, nas mesmas condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta. As Novas Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelo Coordenador Líder. As Novas Cotas Adicionais, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito de "Cotas", nos termos do Regulamento.

VI - Coordenador Líder: Órama Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A., instituição financeira, com sede na Praia de Botafogo, nº. 228, 18º andar, Bairro de Botafogo, na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ: 13.293.225/0001-25.

VII - Instituições Participantes da Oferta: A Oferta contará com a participação do Gestor que, tendo como base o artigo 30 da Instrução CVM nº. 558/15, atuará como coordenador contratado da Oferta, podendo contar ainda com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), que sejam convidadas a participar da Oferta, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definido abaixo).

VIII - Distribuição Parcial e Captação Mínima: Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03, a distribuição parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade de tais cotas

Protocolo nº 2.010.951 de 07/08/2019 às 13:33:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.010.178** em **08/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 41,58	R$ 11,84	R$ 8,10	R$ 2,19	R$ 2,85	R$ 2,01	R$ 0,87	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69,44

no âmbito da Oferta, desde que seja atingida a captação mínima de R$ 30.000,000,00 (trinta milhões de reais).

IX - Direito de Preferência: Nos termos do item 7.18.3. do Regulamento do Fundo, os atuais Cotistas do Fundo terão o direito de preferência na subscrição das Cotas objeto da Nova Oferta, com as seguintes características: (i) período para exercício do Direito de Preferência: 10 (dez) dias úteis contados a partir do quinto dia útil a contar da data de divulgação do Anúncio de Início da Oferta, nos termos da Instrução CVM 400 ("**Data de Início do Exercício do Direito de Preferência**"); (ii) posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência: posição do dia da divulgação do Fato Relevante relativo à Oferta ("**Fato Relevante**"); e (iii) percentual de subscrição: na proporção do número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Fato Relevante, conforme aplicação do fator de proporção para subscrição de novas Cotas indicado abaixo. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas, total ou parcialmente, a partir da Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o [5º (quinto) dia útil] subsequente à Data de Início do Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais necessários, conforme o caso. O fator de proporção para subscrição de Cotas da 7ª Emissão durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, será equivalente a 99,23501628988%, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas por cada Cotista na data de divulgação deste Fato Relevante, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). O fator de proporção foi calculado considerando a quantidade total de Cotas da 7ª Emissão, sem considerar as Novas Cotas Adicionais, dividida pelo número total de cotas do Fundo integralizadas pelos atuais Cotistas na data de divulgação do Fato Relevante.

X - Público alvo: as cotas da 7ª Emissão serão destinadas a Investidores Institucionais, assim definidos como fundos de investimento, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, investidores qualificados nos termos da regulamentação da CVM, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores estrangeiros, e Investidores Não Institucionais, assim definidos como investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil ou no exterior, que não sejam consideradas Investidores Institucionais ("**Investidores da Oferta**"). No mínimo 741.235 (setecentas e quarenta e uma mil, duzentas e trinta e cinco) Novas Cotas (sem considerar as Novas Cotas Adicionais), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Valor Total da Emissão, será destinado, prioritariamente, a Investidores Não Institucionais, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e o Gestor, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Valor Total da Emissão, considerando as Novas Cotas Adicionais que vierem a ser emitidas. Será permitida a participação de pessoas vinculadas à Oferta, assim entendidas como Investidores da Oferta que sejam (i) controladores e/ou administradores da Administradora e/ou do Gestor, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o

Protocolo nº 2.010.951 de 07/08/2019 às 13:33:57h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **2.010.178** em **08/08/2019** e averbado no registro nº 1.932.216 de 19/05/2016 neste **7º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Marina Labiapari Carlos - Escrevente Autorizada.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 41,58	R$ 11,84	R$ 8,10	R$ 2,19	R$ 2,85	R$ 2,01	R$ 0,87	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 69,44

2º grau; (ii) controladores e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das instituições participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional e que estejam diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços à Administradora, ao Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com a Administradora, Gestor e/ou a qualquer das instituições participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pela Administradora, Gestor e/ou por qualquer das instituições participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas a qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "ii" a "v" acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos da Instrução CVM nº 505/11.

XI - Prazo da Oferta: o prazo de distribuição pública das Novas Cotas será de 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do Anúncio de Início, ou até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

XII - Procedimento de Distribuição: As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na Data de Liquidação junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Emissão.

XIII - Forma de Integralização: As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, na data de liquidação da Oferta junto às instituições participantes da oferta, pelo Preço de Emissão.

XIV - Montante Mínimo por Investidor: No âmbito da Oferta, cada investidor deverá adquirir a quantidade mínima de 1 (uma) Nova Cota.

XV - Pedidos de Subscrição e Alocação: Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, no Brasil, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os pedidos de reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com a Administradora e o Gestor, da quantidade de Cotas a ser efetivamente emitida no âmbito da 7ª Emissão, inclusive no que se refere às Novas Cotas 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 valor total da Oferta (incluindo as Novas Cotas Adicionais). Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas

Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única instituição participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de pedido de reserva ("**Pedido de Reserva**").

XVI - Taxa Primária de Distribuição: Será devida pelos Investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, a taxa de distribuição primária equivalente a um percentual de até 5,50% (cinco inteiros e cinquenta centésimos por cento) sobre o montante subscrito pelo Investidor da Oferta, correspondente ao quociente entre (i) o valor dos gastos da distribuição primária das Cotas que será equivalente à soma dos custos da distribuição primária das Novas Cotas, que inclui, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da Oferta, (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA, (e) taxa de liquidação da B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, (h) outros custos relacionados à Oferta, e (ii) o Valor Total da Emissão, sendo certo que caso após a Data de Liquidação seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos no item "i" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

XVII - Destinação dos Recursos: Os recursos líquidos obtidos com a Oferta serão investidos preponderantemente na aquisição de novos ativos imobiliários, de acordo com a política de investimento prevista no Regulamento do Fundo.

O presente Instrumento será registrado em Cartório de Registro de Títulos e Documentos na cidade de São Paulo.

São Paulo, 06 de agosto de 2019.

VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 — Assinado de forma digital por VICTOR OROSCO BORGES:37239537862 Dados: 2019.08.07 11:14:27 -03'00'

CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 — Assinado de forma digital por CRISTIANO DA SILVA FERREIRA:28165088890 Dados: 2019.08.07 11:11:49 -03'00'

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administradora

ANEXO - V

- DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

A **VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2° andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 22.610.500/0001-88, neste ato representada na forma de seu Contrato Social, na qualidade de administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008 ("Instrução da CVM nº 472"), conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 25.032.881/0001-53, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 7ª (sétima) emissão de cotas do Fundo ("Oferta"), coordenada pela ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com endereço na cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ sob o nº 13.293.225/0001-25, conforme exigido pelo Artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400"), declarar que (i) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; (ii) os prospectos da Oferta ("Prospectos") contêm, na sua data de suas respectivas divulgações, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (iii) os Prospectos foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM nº 400 e à Instrução CVM nº 472; e (iv) as informações contidas nos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, conforme o disposto no artigo 56 da Instrução CVM nº 400 e no item 2.4 do Anexo III da Instrução CVM 400.

São Paulo, 13 de setembro de 2019.

VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
Administrador

Nome: Marcos Wanderley Pereira
Cargo: CPF:014.255.637-83
CRE/RJ 211.893

Nome: Flávio Scarpelli Souza
Cargo: CPF: 293.224.508-27

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - VI

- DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ART. 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., sociedade com endereço na Cidade e Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, 18º andar, Bairro de Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 13.293.225/0001-25, neste ato representada na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de instituição intermediária líder ("Coordenador Líder"), responsável pela coordenação e colocação da oferta pública de distribuição de cotas da 7ª (sétima) emissão ("Oferta") do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ sob o nº 25.032.881/0001-53, na qualidade de emissor e ofertante ("Fundo"), administrado pela VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA., com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2277, 2º andar, conjunto 202, Jardim Paulistano, CEP 01452-000, inscrita no CNPJ sob o nº 22.610.500/000188, devidamente credenciada CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.820, de 8 de janeiro de 2016, neste ato representada na forma do seu Contrato Social, na qualidade de administrador do Fundo ("Administrador") , conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400") declara que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência para assegurar que:

(i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e

(ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição da Oferta, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, bem como aquelas eventuais ou periódicas que integram os prospectos da Oferta ("Prospectos"), inclusive suas respectivas atualizações, são, nas datas de suas respectivas divulgações, suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) os Prospectos contêm, nas suas respectivas datas de disponibilização, e conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo, mas não se limitando, à Instrução CVM 400 e à Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

Rio de Janeiro, 13 de setembro de 2019.

ÓRAMA DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Nome: Marcos Paulo Vianna
Cargo: Diretor

Nome: Roberto Campos Rocha
Cargo: Diretor

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - VII

- ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ESTUDO DE VIABILIDADE REFERENTE À SÉTIMA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL

Objetivo

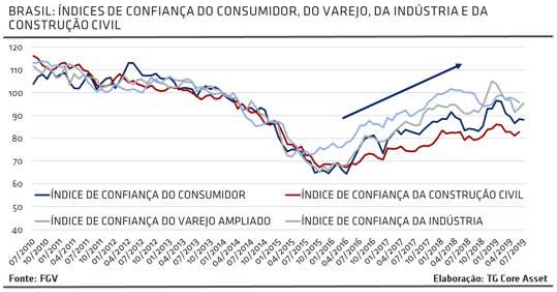
O presente estudo de viabilidade ("Estudo de Viabilidade") foi elaborado pela TG CORE ASSET Ltda ("Gestor") com o objetivo de analisar a viabilidade da 7ª Emissão de Cotas do FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL. Para realização de tal análise, foram utilizados dados econômico-financeiros históricos, bem como premissas baseadas em eventos futuros que fazem parte da expectativa do Gestor válida à época do estudo. Dito isso, o presente estudo não deve ser assumido como garantia de rendimento ou rentabilidade, sendo que o Gestor não pode ser responsabilizado por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade do Fundo.

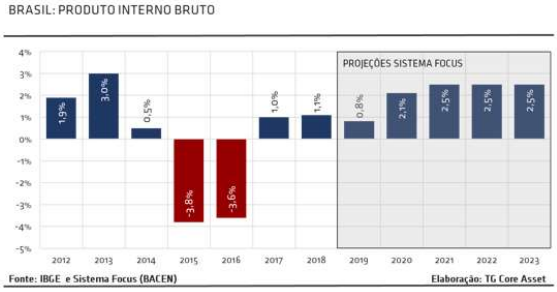
Premissas

Metodologia	A metodologia aplicada na análise é baseada em que a alocação dos Ativos Imobiliários terá rentabilidade vinculada aos pipeline atual 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. Foram considerados ainda os investimentos já realizados pelo Gestor com os recursos das emissões anteriores à 7ª Emissão.
Data Base	A data base do presente Estudo de Viabilidade é de 31/07/2019.
Prazo para investimento em Ativos Imobiliários	Admitiu-se no presente Estudo de Viabilidade que o Gestor levará 12 (doze) meses para concluir o processo de investimento em Ativos Imobiliários. Ao fim deste período, a expectativa é de que o Fundo deterá entre 5% (cinco por cento) a 10% (dez por cento) de seu Patrimônio Líquido em Ativos de Renda Fixa, correspondendo à necessidade de investimentos pontuais, bem como 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 5 (cinco) anos. Destaca-se, entretanto, que o Fundo possui prazo de duração indeterminado.
Receitas	Compreende os rendimentos auferidos tanto pelos Ativos de Renda Fixa quanto pelos Ativos Imobiliários. No caso de participações societárias com foco em desenvolvimento de Ativos Imobiliários, considera-se como rendimentos a distribuição de dividendos por parte da sociedade
Despesas	Todos os custos e despesas incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, conforme estabelecidos no capítulo X do Regulamento e no Prospecto.

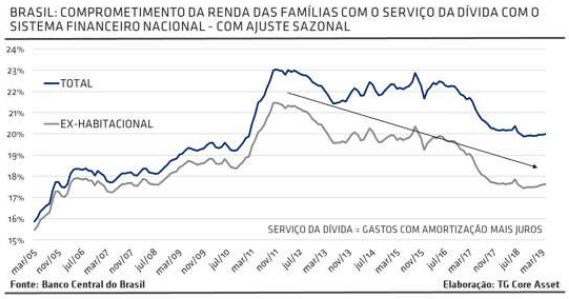
Mercado Imobiliário

A inflação encontra-se em reduzido patamar e suas expectativas estão ancoradas à meta, viabilizando cortes adicionais na taxa Selic. O mercado de trabalho, ainda que discretamente, já apresenta melhoras, aguardando o ingresso em um ciclo econômico mais robusto. Apesar de andar de lado na margem, os índices de confiança já embutem melhores expectativas para a economia. Tudo isso se reflete na perspectiva de recuperação do crescimento econômico, com fundamentos para um bom desempenho dos setores imobiliário e de crédito.





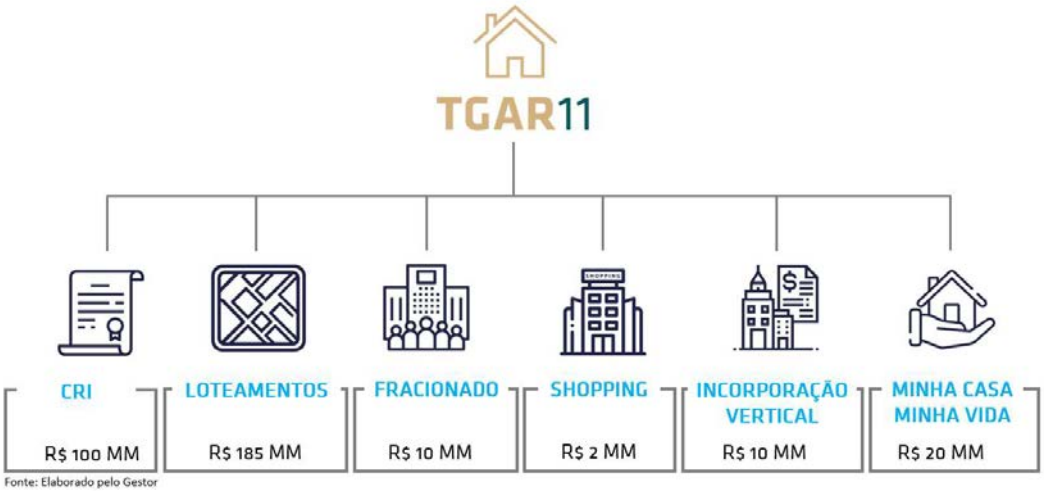
O comprometimento da renda das famílias com o endividamento tem recuado, assim como a inadimplência, enquanto o salário médio real tem subido, o que abre espaço para a retomada do crédito com qualidade. Tal movimento já se reflete tanto nas expectativas quanto concessão efetiva de crédito imobiliário, que assumiram trajetória ascendente. Com bons fundamentos unidos às expectativas de ingresso em um ciclo econômico pujante, espera-se aquecimento do setor imobiliário, destacadamente nas regiões com maiores crescimentos econômicos e populacionais.



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 aproveitando oportunidades de todos os segmentos do Desenvolvimento Imobiliário, enxergando que as características híbridas do Fundo se mostram como uma alta vantagem competitiva para seus investidores. Dito isso, atualmente tanto os projetos em portfólio quanto os projetos em análise estão divididos nos seguintes segmentos: (i) CRI; (ii) Loteamentos; (iii) Fracionados; (iv) Shoppings (Pulverizados); (v) Incorporação Vertical e (vi) Incorporações residenciais (programa Minha Casa Minha Vida). Atualmente, o Gestor tem em seu pipeline diversas operações que seriam alvo da alocação dos recursos oriundos da 7ª Emissão, conforme indicado pela figura abaixo.



Fonte: Elaborado pelo Gestor

O quadro abaixo, por sua vez, apresenta algumas das operações mais adiantadas dentro do pipeline, refletindo tanto o segmento ao qual a operação está vinculada, como o quanto o investimento esperado representa da atual emissão. Caso uma das operações não sejam adquiridas, outras opções serão consideradas. A Rentabilidade dada pelo Spread configura perspectivas atuais e, portanto, deve-se levar em consideração a possibilidade alteração dos valores até a aquisição da operação.

Ativo	Segmento	Spread (a.a.)	Indexador	Investimento (% da 7ª Emissão)
1	CRI	11,50%	IGPM	10%
2	CRI	12,00%	IGPM	4%
3	CRI	10,50%	IGPM	2%
4	CRI	12,68%	IPCA	10%
5	CRI	11,50%	IPCA	10%
6	Loteamentos	23,77%	-	5%
7	Loteamentos	24,84%	-	9%
8	Loteamentos	20,89%	-	9%
9	Loteamentos	23,58%	-	8%
10	Fracionado	16,90%	-	6%
11	MCMV	24,38%	-	10%
12	Incorp. Vertical	27,27%	-	4%

Fonte: Elaborado pelo Gestor

Projeções e Conclusão

Para a projeção dos rendimentos futuros do Fundo, foi utilizada Taxa DI através da Curva gerada a partir da interpolação dos preços de ajuste do contrato futuro de DI, disponibilizada pela B3.

A partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos tanto para o Portfólio atual quanto no *Pipeline* em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do fundo para os próximos 5 anos, chegou-se à projeção de um Dividend Yield médio, como indicado pelo gráfico abaixo. A projeção foi comparada com a Taxa DI Bruta, ou seja, sem considerar nenhuma dedução de Imposto e a Taxa DI Líquida, considerando dedução de impostos na alíquota de 15%.

A viabilidade financeira de uma captação de recursos para um Fundo Imobiliário está diretamente ligada com a capacidade da gestora 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 dos recursos em até 12 (doze) meses.

Ao final do Horizonte de Investimentos, a projeção do Gestor é de que a rentabilidade do Fundo medida apenas pelo seu Dividend Yield seja equivalente a 128% do CDI e 134% do CDI Líquido. Frise-se que a rentabilidade do Fundo, por sua vez, é medida tanto pelo Dividend Yield quanto pela valorização patrimonial dos Ativos Imobiliários.

ANEXO - VIII

- INFORME ANUAL – ANEXO 39-V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL	**CNPJ do Fundo:**	25.032.881/0001-53
Data de Funcionamento:	22/09/2017	**Público Alvo:**	Investidor Profissional
Código ISIN:	0	**Quantidade de cotas emitidas:**	943.799,22
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Híbrido **Segmento de Atuação:** Outros **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	MB	**Entidade administradora de mercado organizado:**	
Nome do Administrador:	VORTX DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS LTDA.	**CNPJ do Administrador:**	22.610.500/0001-88
Endereço:	AVENIDA BRIGADEIRO FARIA LIMA, 2277, CONJUNTO 202- JARDIM PAULISTANO- SÃO PAULO- SP- 01452000	**Telefones:**	(11) 3030-7177
Site:	www.vortxbr.com	**E-mail:**	juridicofundos@vortx.com.br
Competência:	12/2018		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: TG CORE ASSET LTDA	13..19.4.3/16/0-00	Rua 72, nº 783, Ed. Trend Office Home, 12º andar, Jardim Goiás, Goiânia/GO - CEP 74805-480	(62) 3773-1529
1.2	Custodiante:	../-		
1.3	Auditor Independente: Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes	26..23.0.8/62/0-00	Rua Santa Rita Durão, nº 852, 2º andar, salas 24/27, Funcionários, Belo Horizonte - MG	(61) 3012-9900
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA	22..61.0.5/00/0-00	Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2.277, 2ºandar, conjunto 202, Jardim Paulistano CEP 01452-000 - São Paulo - SP	(11) 3030-7177
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	**Outros prestadores de serviços[1]:**			
	Não possui informação apresentada.			
2.	**Investimentos FII**			
2.1	**Descrição dos negócios realizados no período**			

Relação dos Ativos adquiridos no período	**Objetivos**	**Montantes Investidos**	**Origem dos recursos**
ATIVO REAL MONTE CA_	Loteamento	4.976.736,92	Investidores profissionais
TG HORIZONTE FLAMBO_	Loteamento	5.577.732,61	Investidores profissionais
ATIVO REAL SÃO DOMI_	Loteamento	2.657.173,43	Investidores profissionais
JARDIM SCALA LTDA_	Loteamento	1.011.968,66	Investidores profissionais
TG PARAÍSO MEGA CEN_	Loteamento	39.868.638,89	Investidores profissionais
ATIVO REAL SENADOR_	Loteamento	36.146.088,55	Investidores profissionais
RESIDENCIAL MONTE CA	Loteamento	151.180,70	Investidores profissionais
ATIVO REAL MORRO DO_	Loteamento	1.584.108,98	Investidores profissionais

ATIVO REAL ALTO TAQU	Loteamento	5.059.597,75	Investidores profissionais
ATIVO REAL NERÓPOLI_	Loteamento	1.985.527,58	Investidores profissionais
EL SHADAI JUÍN	Loteamento	737.888,05	Investidores profissionais
EL SHADAI NERÓPOLIS_	Loteamento	545.502,93	Investidores profissionais
TGAR11 LOTEAMENTO_	Loteamento	35.409.306,32	Investidores profissionais
EL SHADAI JARDIM EUR	Loteamento	915.567,85	Investidores profissionais
MORRO DOS VENTO_	Loteamento	1.281.218,08	Investidores profissionais
ATIVO REAL CERRAD_	Loteamento	2.204.372,18	Investidores profissionais
ATIVO REAL JARDIM E_	Loteamento	24.570.822,09	Investidores profissionais
ATIVO REAL CRISTALI_	Loteamento	26.904.332,40	Investidores profissionais
ATIVO REAL VILA TOS_	Loteamento	20.693.886,50	Investidores profissionais
AL EMPR E PARTICIPA	Loteamento	524.947,25	Investidores profissionais
ATIVO REAL JUÍNA	Loteamento	7.461.568,86	Investidores profissionais
ATIVO REAL JARDIM S_	Loteamento	9.420.360,45	Investidores profissionais
JVF SÃO DOMINGO_	Loteamento	600.984,84	Investidores profissionais
PORTAL DO LAGO	Loteamento	-431.986,63	Investidores profissionais
RES. NOVA CANAÃ	Loteamento	102.239,90	Investidores profissionais
SOLANGE	Loteamento	4.343.046,77	Investidores profissionais
MARIA MADALENA	Loteamento	-1.219.449,41	Investidores profissionais

3. Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:

O TG Ativo Real investe em empreendimentos localizados em municípios expostos a sólidos ciclos de crescimento econômico ligados ou a movimentos de expansão e adensamento de regiões metropolitanas ou a fatores regionais específicos. Espera-se que, com o amadurecimento da carteira, mais empreendimentos entrem em fase operacional, elevando ainda mais o fluxo de recebíveis e, por sua vez, impactando positivamente a distribuição de resultados do Fundo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

Em 2018 o TG Ativo Real FII teve uma valorização de 17,14% em suas cotas negociadas em bolsa, equivalente a um rendimento médio de 267% do CDI. Foi distribuído, no período, um total de R$ 9,69 por cota, representando 122% do CDI e um Dividend Yield anualizado de 7,85%. O ano de 2018 foi de consolidação para o TG Ativo Real, que se posicionou entre os mais atrativos FII´s do mercado. No último dia útil do ano, o Fundo contabilizava 857 cotistas, crescimento de 1.651% frente ao início do ano, quando haviam apenas 53 cotistas. No consolidado de 2018, o volume financeiro negociado foi de R$ 88,3 milhões. À medida que o TG Ativo Real prossiga atraindo um maior número de cotistas, o volume financeiro negociado diariamente tende a se elevar, trazendo maior negociabilidade às cotas e elevando a atratividade do Fundo para investidores com maiores necessidades de liquidez.

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

O ciclo atual é de conclusão de um período de incertezas, mas também de grandes expectativas quanto à condução da economia para o próximo mandato de quatro anos do presidente eleito. Apesar do mercado de fundos imobiliários ter adotado uma postura otimista quanto à retomada (tímida) do crescimento econômico e quanto a probabilidade de serem feitas as reformas fiscais que têm sido propostas, ainda há um espaço considerável de crescimento através de ajustes estruturais, os quais são muito mais profundos, embora não menos importantes, do que desajustes de natureza conjunturais. O desenrolar dessas questões é fundamental para que haja um crescimento sustentável do mercado imobiliário como um todo. Contudo, é notável que o momento atual é de transição de um mercado que esteve em recessão para um momento de recuperação, onde não há mais um aumento substancial dos níveis de vacância e inadimplência, mas sim um aumento da demanda por novas unidades imobiliárias, fazendo sentir um efeito sobre os preços. Acreditamos que a próxima etapa é de aumento do nível de estoque para que haja uma expansão concreta do setor.

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Em continuidade ao comentário anterior, e considerando o fato de a atividade econômica ainda patinar em sua retomada, elevou-se a probabilidade de que a política monetária permaneça por mais tempo que o esperado em terreno expansionista. No que tange o cenário internacional, apesar da postura recente de carácter mais comedido do FED acerca da elevação dos juros americanos, as condições prosseguem desafiadoras para as economias emergentes. Sendo assim, apostamos em um cenário com grandes chances de expansão e retomada do crescimento do setor imobiliário, contribuindo para um aumento das vendas dos empreendimentos performados e rápida absorção dos empreendimentos a serem lançados. Ainda assim, consideramos também que o cenário nacional ainda está sujeito a riscos consideráveis, em função da necessidade de reformas fiscais, de forma que é prudente considerar ainda um razoável nível de volatilidade pelos próximos meses.

5. Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:

Ver anexo no final do documento. Anexos

6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R$)		

				apurado no período

Não possui informação apresentada.

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Laudo

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5181949.91.2017.8.09.0051		1ª Instância	31/12/1899	10.243.582,06	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MONSUABA II (FUNDO DE INVESTIMENTO TG ATIVO REAL) X GUARANY EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA	remota

Principais fatos

.

Análise do impacto em caso de perda do processo

.

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5286924.672017.8.09.0051		1ª Instância	31/12/1899	10.243.582,06	GUARANY EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA X FUNDO DE INVESTIMETNO IMOBILIÁRIO MONSUABA II (FUNDO DE INVESTIMENTO TG ATIVO REAL)	remota

Principais fatos

.

Análise do impacto em caso de perda do processo

.

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5168889.17.2018.8.09.0051		1ª Instância	31/12/1899	10.243.582,06	FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MONSUABA II (FUNDO DE INVESTIMENTO TG ATIVO REAL) X GUARANY EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA	remota

Principais fatos

.

Análise do impacto em caso de perda do processo

.

Nº do Processo	Juízo	Instância	Data da Instauração	Valor da causa (R$)	Partes no processo	Chance de perda (provável, possível ou remota)
5383923.41.2017.8.09.0000		1ª Instância	31/12/1899	10.243.582,06	GUARANY EMPREENDIMENTOS GERAIS LTDA X FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO MONSUABA II (FUNDO DE INVESTIMENTO TG ATIVO REAL)	remota

Principais fatos

.

Análise do impacto em caso de perda do processo

.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

.

10. Assembleia Geral

10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP
admfundos@vortx.com.br

10.2 Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.

Endereço físico: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 2277, CJ 202, São Paulo, Jardim Paulistano, SP; endereço eletrônico: admfundos@vortx.com.br

10.3 Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.

A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os Cotistas, seus representantes legais ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta ou correio eletrônico (e-mail), a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias corridos, observadas as formalidades previstas na legislação vigente. 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.

10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.

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.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

Pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% (doze centésimos por cento) do Patrimônio Líquido do Fundo ("Taxa de Administração Específica"), observado o pagamento mínimo de R$ 6.000,00 (seis mil reais), durante o 1º trimestre de 2017, R$ 7.000,00 (sete mil reais), durante o 2º trimestre de 2017, R$ 8.000,00 (oito mil reais), durante o 3º trimestre de 2017, R$ 9.000,00 (nove mil reais), durante o 4º trimestre de 2017 e R$ 9.000,00 (nove mil reais) para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV, calculada e provisionada todo Dia Útil à base de 1/252 (um inteiro e duzentos e cinquenta e dois avos). A Taxa de Administração Específica 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.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
4.168.987,52	3,51%	3,51%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Edilberto Pereira	**Idade:**	52
Profissão:	Agronomo	**CPF:**	536.217.199-20
E-mail:	ep@vortx.com.br	**Formação acadêmica:**	Superior Completo
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	**Quantidade de cotas do FII compradas no período:**	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	**Data de início na função:**	14/05/2015

Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Vórtx DTVM	2016 até a presente data	Administrador de Carteira de Valores Mobiliários	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Banco Petra S.A.	2009 a 2015	Vice Presidente	Responsável pela estruturação e implantação da instituição das áreas de suporte

Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	

	Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas

13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	918,00	611.942,01	64,84%	99,56%	0,44%
Acima de 5% até 10%	2,00	151.902,00	16,09%	50,00%	50,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	179.955,21	19,07%	0,00%	100,00%
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

Todos os atos ou fatos relevantes do Fundo serão divulgados na página do Fundo, www.vortx.com.br e no sistema FundosNet da B3 S.A.-Brasil, Bolsa e Balcão (˜B3˜) e da CVM.

15.2 **Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

As cotas do Fundo são negociadas apenas na B3.

15.3 **Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.**

Não possui informação apresentada.

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Não possui informação apresentada.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

Não possui informação apresentada.

Anexos
5.Riscos

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO - IX

- DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS, RELATIVAS AO EXERCÍCIO SOCIAL ENCERRADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53

(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
CNPJ: 22.610.500/0001-88)

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES
SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO À 31 DE DEZEMBRO DE 2018

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53

DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS PARA O PERÍODO DE 01 DE JULHO À 31 DE DEZEMBRO DE 2018

CONTEÚDO

Relatório dos auditores independentes

QUADRO 1 – Balanços patrimoniais

QUADRO 2 – Demonstração do resultado do exercício/período

QUADRO 3 – Demonstrações das mutações do patrimônio líquido

QUADRO 4 – Demonstrações dos fluxos de caixa

Notas explicativas às demonstrações financeiras

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

RELATÓRIO DF – 2019/032

Aos
Cotistas e à Administradora do
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
(Administrado pela Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.)
(CNPJ: 22.610.500/0001-88)
São Paulo - SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL ("Fundo")**, que compreendem o balanço patrimonial em 31 de dezembro de 2018 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 01 de julho à 31 de dezembro de 2018, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo o resumo das principais políticas contábeis.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** em 31 de dezembro de 2018, o desempenho de suas operações e os seus respectivos fluxos de caixa para o período de 01 de julho à 31 de dezembro de 2018, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil.

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras". Somos independentes em relação ao **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL** de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Ênfases

Demonstrações financeiras comparativas – exercício anterior

Conforme mencionado na nota explicativa nº 19, a Administração do Fundo mediante Assembleia Geral Extraordinária, alterou a data de encerramento do exercício social do Fundo, de junho para dezembro, com o objetivo de compatibilizar o referido exercício social com o exercício social das sociedades investidas. Em decorrência da referida alteração na data do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras não apresentam cifras comparativas. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico - SPE´s avaliados pelo método de equivalência patrimonial

Conforme detalhado na nota explicativa nº 5, os investimentos em cotas de participação em Sociedades de Propósito Específico - SPE´s detidos pelo Fundo, são avaliados pelo método de equivalência patrimonial, conforme estabelecido pela Instrução CVM nº 579/16, aplicável aos Fundos de Investimento em Participações. A Administradora do Fundo realizou a avaliação da equivalência patrimonial com base no balancete encerrado em 30 de novembro de 2018, considerando o período máximo permitido de defasagem de até dois meses antes da data das demonstrações financeiras do fundo investidor. Nossa opinião não está ressalvada em função desse assunto.

Contas a pagar junto a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., referente aquisição de lotes pelo Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real – Empreendimento Setor Solange

Conforme descrito na nota explicativa de nº 6, em 12 de dezembro de 2016, a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., inscrita no CNPJ/MF, sob o nº 02.640.365/0001-06, na qualidade de proprietária do terreno , registrado no Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás, sob a matricula nº 35.114, efetuou venda e celebrou com o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real uma Escritura Pública de Compra e Venda, que ocasionou a Compra de 790 lotes, pelo valor de R$ 21.655 mil. Nesta transação, R$ 4.727 mil foram pagos a vista e R$ 16.928 mil, a prazo, com a emissão de 12 notas promissórias, em caráter *pro solvendo*. As notas promissórias de 1/12 a 4/12, que totalizaram o montante de R$6.686 mil, foram pagas pelo Fundo. A vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial em 24 de abril de 2017 perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo Econômico. Como consequência o Fundo suspendeu os pagamentos da nota promissória 5/12 e das demais, no sentido de aguardar o desfecho do processo de Recuperação Judicial da vendedora, que se dará em um período superior a seis meses após a aquisição. Em 31 de dezembro de 2018, o valor a pagar devido pelo Fundo monta a R$ 10.244 mil, registrado em sua contabilidade na rubrica “Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários”.

A Administração do Fundo consubstanciada, na opinião de seus assessores jurídicos, entendem que todos os atos praticados entre Fundo e Guarany relativos a aquisição dos lotes foram celebrados em data anterior ao Pedido de Recuperação Judicial e por valores de mercado à época. Sendo assim, a condição de recuperanda da Guarany Empreendimentos Gerais Ltda, por si só, não teria o intuito de prejudicar a propriedade dos lotes do Empreendimento Setor Solange, registrado, no ativo do Fundo, pelo custo total R$ 17.651 mil em 31 de dezembro de 2018, uma vez que não há previsão legal expressa que autorize a desconstituição ou ineficácia de atos pretéritos em razão do mero pedido de recuperação judicial. Por outro lado, caso a recuperação judicial venha futuramente a ser convolada para falência, os atos praticados pela Guarany Empreendimentos Gerais Ltda. no período de 90 (noventa) dias anteriores ao pedido de recuperação judicial, considerando o pedido de falência ou do 1º (primeiro) protesto por falta de pagamento, estarão dentro do período suspeito nos termos do artigo 99, inciso II, da Lei nº 11.101/2005 e, portanto, poderão vir a ser declarados ineficazes pelo juízo. Nossa opinião não está ressalvada em virtude desse assunto.

Principais assuntos de auditoria

Principais Assuntos de Auditoria (PAA) são aqueles que, em nosso julgamento profissional, foram os mais significativos em nossa auditoria do exercício corrente. Esses assuntos foram tratados no contexto de nossa auditoria das demonstrações financeiras como um todo e na formação de nossa opinião sobre essas demonstrações financeiras e, portanto, não expressamos uma opinião separada sobre esses assuntos:

– **Estoques de imóveis destinados a venda – formação do custo**

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, o saldo destinado dos estoques a venda monta em R$ 18.882 mil, e, consequentemente, representam 15,90% do patrimônio líquido do Fundo. Esses imóveis são, inicialmente, contabilizados pelo custo de aquisição incluindo os custos de infraestrutura, não excedendo o seu valor líquido de realização; e, classificados na categoria de imóveis destinados à venda.

Consideramos a avaliação da formação do custo dos estoques no Fundo, como um assunto relevante em nossa auditoria devido a sua da representatividade na movimentação destas transações nos ativos do Fundo. Consequentemente, as receitas de venda de imóveis, apresentadas no resultado, são provenientes das negociações dos loteamentos dos empreendimentos, as quais afetam, de forma significativa, o Patrimônio Líquido do Fundo.

Dessa forma, em função da representatividade dos estoques mantidos para venda, bem como, a complexidade e da abrangência do ambiente geral de controles internos, julgamos os estoques de imóveis destinados a venda, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) a avaliação das escrituras dos terrenos adquiridos para a construção dos loteamentos dos empreendimentos; (ii) realização de testes, por amostragem, para verificação da existência e adequação dos custos adicionais, que inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis aos estoques; (iii) leitura e avaliação dos contratos de vendas dos lotes negociados com terceiros e (iv) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas.

Nossos procedimentos de auditoria proporcionaram evidências apropriadas e suficientes sobre a existência e a valorização dos estoques de imóveis registrados no Fundo.

– **Contas a receber decorrentes da venda de imóveis – ajuste a valor presente (-) e provisão para perdas no valor recuperável de ativos (-)**

Conforme descrito na nota explicativa nº 5, as contas a receber por venda de imóveis, sem o ajuste a valor presente, monta em R$ 23.989 mil em 31 de dezembro de 2018. Representando, consequentemente, 20,72% do patrimônio líquido do Fundo. Esses créditos são provenientes das vendas de lotes dos empreendimentos e estão precificados ao custo amortizado. A Administração do Fundo, optou em utilizar o modelo de "*aging list*", considerando as informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em razão dos ambientes jurídico e econômico desfavoráveis representado pelo alto volume de distrato de operações negociadas, taxa de inadimplência e o nível de vendas nos últimos meses, o assunto envolve saldo material e a utilização de premissas internas e de mercado para definição do preço de venda, o que envolve julgamento da Administração. A avaliação dos critérios de reconhecimento e mensuração das provisões para perdas do contas a receber, foi considerada como um assunto de auditoria pela representatividade desse ativo em relação ao patrimônio líquido do Fundo, em função da avaliação da metodologia de mensuração utilizada e pelo grau de julgamento na determinação das premissas adotadas.

Devido à relevância do saldo registrado na rubrica Contas a Receber; e avaliação dos critérios adotados para a constituição da provisão para perdas no valor recuperável de ativos, julgamos a rubrica Contas a Receber por Venda de Imóveis, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) entendimento do processo adotado pela administração para mensuração, reconhecimento e divulgação da provisão para perdas no valor recuperável de ativos; (ii) realização de testes por amostragem para certificarmos quanto a existência do contas a receber, mediante a inspeção e leitura dos contratos de vendas dos lotes, bem como, o exame das liquidações correspondentes das parcelas recebidas; (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas; e (iv) entendimento dos controles estabelecidos tanto pelos Gestores, quanto pelos Administradores do Fundo e Administração das SPE´s investidas em relação a identificação de itens do contas a receber que requerem registro de provisão para perda.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

– **Determinação e mensuração dos investimentos em sociedades de propósito específico**

Conforme descrito na nota explicativa de nº 5, os investimentos em SPE´s Sociedades de Propósito Específico, com natureza de incorporação para venda montam em R$ 230.290 mil em 31 de dezembro de 2018, representando, consequentemente 193,95% do Patrimônio Líquido do Fundo. Esses ativos foram considerados como uma área de foco da auditoria, devido a sua relevância no contexto das demonstrações financeiras, uma vez que estes investimentos são registrados ao custo de aquisição e, subsequentemente, avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas elaboradas na mesma data-base das demonstrações financeiras do Fundo.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) teste do valor dos investimentos pelo método de equivalência patrimonial em sociedade de propósito específico, com base nas demonstrações financeiras das investidas; (ii) realização de revisão limitada das demonstrações financeiras das SPE´s Sociedades de Propósito Específico investidas; e (iii) realização de testes, por amostragem, da adequação dos custos orçados dos empreendimentos, que envolve o entendimento das atividades de controles

implementados, dos procedimentos e da periodicidade da revisão dos custos orçados pela equipe técnica das SPE´s (Sociedades de Propósitos Específicos) investidas, bem como de seus controles para confirmação dos percentuais apurados, afim de evidenciar o reconhecimento da receita dos contratos de venda dos empreendimentos, que é regido pelo Comunicado técnico - CTG 04, a qual norteou a aplicação da interpretação técnica ITG 02, aplicada às entidades de incorporação imobiliária brasileiras.

Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidências apropriadas e suficientes de auditoria no contexto das demonstrações financeiras.

– **Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários – recuperação judicial**

Conforme descrito na nota explicativa de nº 6, em 31 de dezembro de 2018, o Fundo possui registrado no grupo do Passivo não Circulante, especificamente, na rubrica "Obrigações pelas Aquisições de Ativos Financeiros Imobiliários" o montante de R$ 10.244 mil, que equivale a 8,63% do Patrimônio do Fundo.

Esses débitos estão pendentes de liquidação pelo fato da credora ter realizado o pedido de recuperação judicial. Devido ao risco envolvido na desconstituição ou ineficácia de atos pretéritos, especificamente, pela negociação dos imóveis em razão do pedido de recuperação judicial, e relevância do montante envolvido, julgamos as obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários, como uma área de foco em nossas abordagens de auditoria.

Como nossa auditoria endereçou esse assunto

Nossos procedimentos de auditoria incluíram, entre outros aspectos julgados necessários, conforme as circunstâncias: (i) análise e entendimento com a Administração sobre os tramites e riscos que envolvem a negociação firmada anteriormente (ii) avaliação do memorando de entendimento do processo elaborado pelo assessor jurídico do Fundo e (iii) análise da adequação das divulgações das informações nas notas explicativas. Os resultados desses procedimentos nos proporcionaram evidência apropriada e suficiente de auditoria no contexto das demonstrações financeiras. Esse assunto foi objeto de ênfase na condução de nosso relatório de opinião.

Responsabilidades da administração pelas demonstrações financeiras

A administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras, a administração é responsável pela avaliação da capacidade de o Fundo continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a administração pretenda liquidar o Fundo ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações. Os responsáveis pela administração do Fundo são aqueles com responsabilidade pela supervisão do processo de elaboração das demonstrações financeiras.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas não uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes.

As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria.

Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos do Fundo.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela administração.

- Concluímos sobre a adequação do uso, pela administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional do Fundo. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar o Fundo a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

Comunicamo-nos com os responsáveis pela administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

Brasília, 29 de março de 2019.

bakertilly
auditores independentes

Cristina Braga de Oliveira
Contadora – CRCMG 079371/O-6
baker tilly auditores independentes
CRC MG - 005.455/O-1

QUADRO 1

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇOS PATRIMONIAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 30 DE JUNHO DE 2018

Ativo	Notas explicativas	Em 31.12.2018	% do PL	Em 30.06.2018	% do PL
Circulante		**21.865**	**18,42**	**19.415**	**27,11**
Ativos financeiros de natureza não imobiliária		**2.054**	**1,73**	**46**	**0,07**
Caixa e equivalentes de caixa		1	0,00	5	0,01
Títulos e valores mobiliários					
Cotas de fundos	**4**	2.053	1,73	41	0,06
Ativos financeiros de natureza imobiliária	**5**	**19.649**	**16,55**	**19.207**	**26,81**
Circulante					
Estoque de imóveis destinados a venda	**5.iv**	18.882	15,90	18.357	25,62
Contas a receber por venda de imóveis	**5.v**	2.079	1,75	2.146	3,00
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	**5.vi**	(1.312)	(1,10)	(1.296)	(1,81)
Outros valores a receber		162	0,14	162	0,23
Não circulante		**238.379**	**200,76**	**182.520**	**254,74**
Realizável a longo prazo		**8.089**	**6,81**	**9.284**	**12,96**
Contas a receber por venda de imóveis	**5.v**	21.910	18,45	23.443	32,72
(-) Provisão para perdas no valor recuperável de ativos	**5.vi**	(13.821)	(11,64)	(14.159)	(19,76)
Ativos financeiros de natureza imobiliária					
Investimentos		**230.290**	**193,95**	**173.236**	**241,78**
Sociedades de propósito específico - SPE´s	**5.i**	230.290	193,95	173.236	241,78
Total do Ativo		**260.244**	**219,18**	**201.935**	**281,85**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 1 (Página 2)

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

BALANÇOS PATRIMONIAIS
EM 31 DE DEZEMBRO DE 2018 E 30 DE JUNHO DE 2018

Passivo	Notas explicativas	Em 31.12.2018	% do PL	2018	% do PL
Circulante		**3.906**	**3,29**	**883**	**1,26**
Taxa de performance	**11.c.**	3.770	3,18	789	1,10
Taxa de gestão	**11.a.**	115	0,10	72	0,10
Taxa de administração	**11.a.**	16	0,01	13	0,03
Taxa de fiscalização CVM		3	0,00	5	0,01
Outros valores a pagar		2	0,00	4	0,02
Não circulante		**137.601**	**115,89**	**129.401**	**180,60**
Exigível a longo prazo					
Obrigações pela aquisições de ativos financeiros imobiliários	**6**	10.244	8,63	10.244	14,30
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE´s	**5.i**	127.357	107,26	119.157	166,30
Patrimônio líquido		**118.737**	**100,00**	**71.651**	**100,00**
Cotas integralizadas		107.747	90,74	67.134	93,70
Reserva de lucros		10.990	9,26	4.517	6,30
Total do Passivo e Patrimônio líquido		**260.244**	**219,18**	**201.935**	**281,86**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 2

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

COMPOSIÇÃO DO RESULTADO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	De 01.07.2018 a 31.12.2018	De 01.07.2017 a 30.06.2018
Imóveis em Estoque e contas a receber		
Receitas de venda de imóveis	1.869	12.085
Devoluções de vendas líquidas	(1.971)	-
Custo dos imóveis vendidos	(642)	(7.707)
Provisão para perdas no valor recuperável no contas a receber	322	(874)
Resultado Líquido de Imóveis em Estoque	**(422)**	**3.504**
Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária		
Resultado com equivalência patrimonial	11.234	4.307
Dividendos recebidos sobre ações de companhias fechadas	3.606	-
Resultado Líquido de Ativos Financeiros de Natureza Imobiliária	**14.418**	**7.811**
Ativos Financeiros de Natureza Não Imobiliária		
Resultado com cotas de fundos	8	1.827
Outras Receitas/Despesas		
Despesa de taxa de administração	(73)	(225)
Despesa de taxa de gestão	(683)	(530)
Despesa de taxa de performance	(2.982)	(1.713)
Despesas de auditoria e custódia	(69)	(34)
Outras receitas e despesas líquidas	(270)	(244)
	(4.077)	**(2.746)**
RESULTADO LÍQUIDO DO EXERCÍCIO/ PERÍODO	**10.349**	**6.892**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 3

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

	Capital Social	Reserva de Lucros	Lucros Acumulados	Total
Saldos em 1 de julho de 2017	**16.757**	**997**	-	**17.754**
Integralização de cotas no período	50.377	-	-	50.377
Resultado do exercício	-	-	6.892	6.892
Destinações				
Distribuição de dividendos	-	-	(3.372)	(3.372)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	3.520	(3.520)	-
Saldos em 30 de junho de 2018	**67.134**	**4.517**	-	**71.651**
Saldos em 1 de julho de 2018	**67.134**	**4.517**	**-**	**71.651**
Integralização de cotas no período	40.613	-	-	40.613
Resultado do exercício	-	-	10.349	10.349
Destinações				-
Distribuição de dividendos	-	-	(3.876)	(3.876)
Reserva para integridade do patrimônio líquido	-	6.473	(6.473)	-
Mutações do exercício	**107.747**	**10.990**	-	**118.737**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

QUADRO 4

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88

DEMONSTRAÇÃO DOS FLUXOS DE CAIXA - MÉTODO INDIRETO
PERÍODO FINDO EM 31 DE DEEMBRO DE 2018 E EXERCÍCIO FINDO EM 30 DE JUNHO DE 2018

	De 01.07.2018 a 31.12.2018	De 01.07.2017 a 30.06.2018
Fluxo de Caixa das Atividades Operacionais		
Lucro Líquido do Período	**10.349**	**6.892**
Ajuste de despesas/receitas que não afetam o caixa		
Resultado de equivalência patrimonial	(11.234)	(4.307)
	(885)	**2.585**
Variação de ativos		
Títulos e valores mobiliários	(2.012)	1.421
Estoque de imóveis destinados a venda	(525)	6.427
Contas a receber por venda de imóveis líquido	1.278	(9.511)
Outros valores a receber	-	(67)
Variação de passivos		
Obrigações pela aquisições de ativos financeiros imobiliários	-	924
Taxa de performance	2.981	789
Taxa de gestão	43	72
Taxa de administração	3	13
Taxa de fiscalização CVM	(2)	5
Outros valores a pagar	(2)	(207)
Caixa Líquido das Atividades Operacionais	**879**	**2.451**
Fluxo de Caixa das Atividades de Investimento		
Sociedades de propósito específico - SPE´s	(45.820)	(136.967)
Cotas a integralizar em Sociedades de propósito específico - SPE´s	8.200	87.467
Caixa Líquido das Atividades de Investimento	**(37.620)**	**(49.500)**
Fluxo de Caixa das Atividades de Financiamento		
Recebimento pela integralização de cotas	40.613	50.377
Distribuição de rendimentos para os cotistas	(3.876)	(3.372)
Caixa Líquido das Atividades de Financiamento	**36.737**	**47.005**
Aumento/(redução) líquido de caixa e equivalentes de caixa	**(4)**	**(44)**
Caixa e equivalentes de caixa no início do período	5	49
Caixa e equivalentes de caixa no final do período	1	5
Variação Líquida de Caixa e Equivalentes de Caixa	**(4)**	**(44)**

As notas explicativas são parte integrante das demonstrações financeiras.

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

1 Contexto operacional

O Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real ("Fundo"), foi constituído em 19 de maio de 2016 e iniciou suas atividades em 9 de dezembro de 2016 sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, nos termos da Lei nº 8.668/93, pela Instrução CVM nº 472/08 e demais disposições legais que lhe forem aplicáveis.

O Fundo é destinado exclusivamente a investidores qualificados, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do Fundo e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

O Fundo tem por objetivo proporcionar aos cotistas a valorização e a rentabilidade de suas cotas, preponderantemente, por meio de investimento, conforme as deliberações do Comitê de Investimentos ou do Gestor, conforme o caso: (i) nos ativos imobiliários, e/ou (ii) em ativos de renda fixa, visando rentabilizar os investimento efetuados pelos cotistas mediante.

Os recursos do Fundo, deduzidos das despesas, deverão ser investidos em ativos imobiliários com o objetivo de desenvolver um ou mais projetos, sendo certo que o Fundo poderá investir até 100% do seu Patrimônio Líquido numa mesma SPE ou em um único imóvel, gravados ou não com ônus reais, sem qualquer restrição geográfica, desde que no território brasileiro, de acordo com as deliberações do Comitê de Investimentos.

Além disso parte dos recursos do Fundo obtidos a partir da integralização das cotas será utilizado para a constituição do Caixa Reserva, o qual será equivalente ao montante mínimo de R$ 100 ou ao valor das despesas estimadas de um trimestre do Fundo, o que for maior, e terá o objetivo de suportar despesas em caso de atraso ou inadimplência na integralização das cotas por um ou mais cotistas e arcar com eventuais aumento de custo do Fundo, quando comparado ao valor incialmente estimado.

Os investimentos em fundos não são garantidos pela Administradora ou por qualquer mecanismo de seguro, ou, pelo Fundo Garantidor de Créditos (FGC). Os cotistas estão expostos à possibilidade de perda do capital investido, em decorrência do perfil de investimento do Fundo e consequentemente, de serem chamados a aportar recursos nas situações em que o patrimônio líquido do Fundo se torne negativo.

2 Apresentação e elaboração das demonstrações financeiras

As demonstrações financeiras foram elaboradas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários, regulamentados pela Instrução nº 516/11 e 472/08 da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), as alterações posteriores e pelos pronunciamentos técnicos do Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPC), com a convergência internacional das normas contábeis.

Na elaboração dessas demonstrações financeiras foram utilizadas premissas e estimativas de preços para a contabilização e determinação dos valores dos instrumentos financeiros integrantes da carteira do Fundo. Desta forma, quando da efetiva liquidação desses instrumentos financeiros, os resultados auferidos poderão vir a ser diferentes dos estimados.

3 Descrição das principais práticas contábeis

a. Apropriação de receitas e despesas

As receitas e despesas são reconhecidas pelo regime de competência.

b. Caixa e equivalentes de caixa

O caixa e equivalentes de caixa compreendem o numerário em espécie e depósitos bancários à vista e instrumentos financeiros que atendam cumulativamente aos seguintes critérios: (i) ser mantido com a finalidade de atender a compromissos de caixa de curto prazo e não para investimento ou outros propósitos; (ii) ter conversibilidade imediata em montante conhecido de caixa; (iii) estar sujeito a um insignificante risco de mudança de valor; e (iv) ter vencimento de curto prazo.

c. Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários

A Administradora classifica seus títulos e valores mobiliários na categoria “mensurados ao valor justo por meio do resultado”.

Nessa categoria são registrados os títulos e valores mobiliários adquiridos com a finalidade de serem ativa e frequentemente negociados, e são avaliados e registrados, inicialmente, pelo valor justo, sendo as respectivas modificações subsequentes do valor justo reconhecidas imediatamente no resultado.

Cotas de fundos

As cotas de fundos de investimento são registradas ao custo de aquisição, ajustado diariamente pelo valor das cotas informado pelos administradores dos respectivos fundos de investidos, sendo a melhor estimativa da Administração de valor justo desses ativos. A valorização e/ou a desvalorização das cotas de fundos de investimento estão apresentadas em “Resultado com aplicações em cotas de fundos”.

d. Ativos financeiros de natureza imobiliária

Contas a receber

São registrados todos os recebíveis ao qual o Fundo detém o direito a receber, por força do contrato de cessão, ou de venda do seu estoque, acrescido de atualização monetária e descontado ao valor presente.

Nas vendas a prazo de unidades concluídas, o resultado é apropriado no momento que a venda é efetivada, independentemente do prazo de recebimento do valor contratual, sendo as receitas mensuradas pelo valor justo da contraprestação recebida e a receber. Os juros e os ajustes a valor presente são apropriados ao resultado. Os juros são apropriados no resultado na rubrica de receita.

Redução ao valor recuperável (impairment)

A Administração avalia, ao menos anualmente, se há alguma indicação de redução ao valor recuperável de ativo, que é mensurada ao valor equivalente às perdas de crédito esperadas se o risco de crédito desse instrumento financeiro tiver aumentado significativamente desde o reconhecimento inicial, avaliada de forma coletiva.

A Administradora reconhece no resultado, como ganho ou perda na redução ao valor recuperável, o valor das perdas de crédito esperadas (ou reversão) requerido para ajustar a provisão para perdas na data de relatório ao valor que deve ser reconhecido.

Para créditos de um mesmo devedor, a perda deve ser mensurada sobre todo o fluxo de caixa esperado desse devedor, levando em consideração a natureza da transação e as características das garantias, tais como suficiência e liquidez. A reversão da provisão por perdas anteriormente constituída deve ser feita desde que haja uma melhora na estimativa anterior de perdas de créditos esperadas.

Estoque destinado a venda

Inicialmente os imóveis são contabilizados pelo custo de aquisição e classificados na categoria de imóveis destinados à venda. O custo de aquisição inclui todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do imóvel, corretagens e honorários advocatícios, sendo que o custo engloba também os gastos incorridos para colocar o imóvel em condições normais de venda, tais como, reformas, gastos com engenharia e projetos de arquitetura.

Os imóveis classificados na categoria de destinado à venda, são mensurados entre o valor de custo ou valor realizável líquido, dos dois o menor. O valor realizável líquido corresponde ao valor estimado de venda no curso ordinário do negócio menos as despesas estimadas necessárias para realizar a venda. No caso de imóveis em construção, devem ser também deduzidos os custos estimados para completar a construção para a determinação do valor realizável líquido.

Investimentos em Sociedades de Propósito Específico (SPE)

Os investimentos em SPE são registrados ao custo de aquisição e subsequentemente avaliados pelo método de equivalência patrimonial, tomando por base as informações financeiras das investidas, considerando que todos os investimentos em SPE tem natureza de incorporação para venda e que não se tratam de propriedades para investimento.

Outros ativos e passivos (circulantes e não circulantes)

São demonstrados pelos valores reconhecidos e calculáveis acrescidos, quando aplicável, dos correspondentes encargos e variações monetárias. Os lançamentos em rubricas contábeis de ativo e passivo são registrados por regime de competência e estão divididos em “circulantes” (com vencimento em até 365 dias) e “não circulantes” (com vencimento superior a 365 dias).

4 Ativos financeiros de natureza não imobiliária

Títulos e valores mobiliários mensurados ao valor justo por meio do resultado

31 de dezembro de 2018	Quantidade	Valor Contábil
Cotas de fundos:		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Special	120.542	2.053
Total		**2.053**

30 de junho de 2018	Quantidade	Valor Contábil
Cotas de fundos:		
Bradesco FIC FI RF Referenciado DI Special	2.470	41
Total		**41**

Os fundos classificados como “Renda Fixa”, devem ter como principal fator de risco de sua carteira a variação da taxa de juros, de índice de preços, ou ambos.

O fundo classificado como "Renda Fixa” cuja política de investimento assegure que ao menos 95% do seu patrimônio líquido esteja investido em ativos que acompanham, direta ou indiretamente, determinado índice de referência.

5 Ativos de natureza imobiliária

i. Sociedade de propósito específico

Em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018, o Fundo possuía os seguintes investimentos em Sociedade de Propósito Específico:

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO TG ATIVO REAL
CNPJ: 25.032.881/0001-53
ADMINISTRADO PELA VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.
CNPJ: 22.610.500/0001-88
NOTAS EXPLICATIVAS ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS
(EM MILHARES DE REAIS, EXCETO QUANDO INDICADO DE OUTRA FORMA)

CNPJ	Empresas	Valor Contábil em 30 de junho de 2018	Valor Contábil em 31 de dezembro de 2018	Aportes	Resultado 2º Semestre	Resultado 1º Semestre
27.924.842/0001-96	Residencial Jardim Scala	7.030	6.465	795	(959)	576
25.070.703/0001-17	Residencial Jardim Scala	1.006	1.002	0	(4)	(315)
28.869.871/0001-65	Residencial Jardim Tropical	2.281	4.953	1.719	1.408	634
29.264.851/0001-23	Holding Loteamentos	7.259	22.360	13.333	3.744	594
30.467.811/0001-68	Holding Incorporação	2.510	2.524	1.086	(1.072)	613
29.131.669/0001-02	Residencial Morro dos Ventos	(3)	664	672	(5)	(6)
27.264.702/0001-39	Residencial Morro dos Ventos	112	1.281	51	1.156	(21)
28.792.797/0001-26	Residencial Ecológico Araguaia	5.771	16.781	4.761	6.834	(410)
30.686.995/0001-57	Masterville Juína	-	2	10	(8)	-
23.800.640/0001-81	Masterville Juína	326	499	221	(49)	(21)
27.770.674/0001-21	PMC Shopping	22.753	37.507	11.481	3.425	2.719
25.207.122/0001-84	Residencial Jardim do Éden	309	361	85	(33)	107
27.907.007/0001-48	Residencial Jardim Europa	1.755	2.668	0	912	(10)
24.818.609/0001-30	Residencial Jardim Europa	454	443	920	(932)	(19)
27.902.265/0001-31	Residencial Monte Carmelo	849	980	139	(8)	(10)
22.816.945/0001-19	Residencial Monte Carmelo	28	7	0	(21)	19
28.534.710/0001-10	Residencial Cidade Viva	287	440	152	2	(6)
27.277.013/0001-69	Residencial Cidade Viva	442	601	0	159	33
27.925.366/0001-28	Residencial Cristais	481	821	270	70	1
23.318.193/0001-29	Residencial Cristais	24	-	-	(24)	(16)
25.337.328/0001-29	Residencial Cristais	(67)	-	-	67	(72)
25.346.337/0001-86	Residencial Cristais	(64)	-	-	64	(69)
27.954.434/0001-87	Masterville I Nerópolis	382	480	73	26	7
24.040.246/0001-55	Masterville I Nerópolis	152	138	0	(14)	(12)
27.907.151/0001-84	Masterville II Nerópolis	1	1	9	(9)	(9)
30.497.381/0001-27	Ativo Real Vila Toscana	-	1.955	1.845	110	-
Total		**54.078**	**102.932**	**37.621**	**14.839**	**4.307**

ii. Descrição dos projetos

Ativo Real Scala Empreendimentos Imobiliários Ltda e Jardim Scala Empreendimentos imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio residencial localizado na Avenida Tiradentes, 201, Trindade –GO, com área total de 85.992,19 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 390,00 m², composto por 222 lotes. O empreendimento foi lançado em julho de 2016. O custo total de R$ 2.656 ou R$ 30,87/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 3.780.

Projeto de condomínio residencial localizado na Avenida Padre Pelágio, Trindade –GO, com área total de 98.291,58 m², lotes com áreas que variam entre 300,00 m² e 2.439,00 m², composto por 200 lotes. O empreendimento será lançado em 2019. O custo total estimado de R$ 2.300 ou R$ 43,75/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 14.000.

Ativo Real Alto Taquari Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de loteamento a ser desenvolvido e localizado em Alto Taquari - MT, com área total de lotes de 95.162,50 m², e lotes com áreas que variam entre 275 m² e 450 m², composto por 295 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O custo total estimado de R$ 1.872 ou R$ 19,67/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 17.700.

Ativo Real Maranhão Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis – GO, com área total de 968.000,00 m², lotes com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², composto por 2.542 unidades. O lançamento ocorreu em outubro de 2014. Estima-se o VGV do empreendimento em R$ 102.312.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Recorde I”, Davinópolis – GO, lotes com áreas que variam entre 192,00 m² e 300,00 m², com área total de lotes 378.937,47 m², composto por 1.713 unidades. Lançamento em novembro 2015. estima-se o VGV do empreendimento em R$ 61.668.

Projeto de condomínio misto localizado em Partes de terras de um na fazenda “Dinamarca III”, Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 368,75 m², área total de lotes de 630.450,54 m², com 2.328 unidades. O lançamento do projeto ocorreu em dezembro de 2013. Estima-se o VGV – Valor Geral de Vendas do empreendimento em R$ 101.268.

Projeto de condomínio misto localizado em gleba de terras na fazenda “Dinamarca III”, Açailândia – GO, lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 368,75 m², com área de lotes total de 606.736,72 m², composto por 2.842 unidades. Lançamento ocorreu em dezembro de 2014. Estima-se o VGV do empreendimento em R$ 102.312.

Ativo Real Horizonte Flamboyant Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio residencial localizado na Avenida H, Goiânia – GO, com área total construída de 50.830,58, unidades com áreas que variam entre 114,00 m² e 232,00 m², com 152 unidades. Lançamento ocorreu em maio de 2018, estima-se o custo total em de R$ 80.436 e o VGV do empreendimento em R$ 141.360.

Ativo Real Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Ltda e Morro dos Ventos Empreendimentos Imobiliários Rosário Oeste Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua Nova Esperança, Bairro Alto, Rosário Oeste – MT, com área total de lotes de 28.491,48m², lotes com áreas que variam entre 400,00 m² e 832,00 m², composto por 122 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em julho de 2018, e estima-se o custo total de R$ 791 ou R$ 27,77/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 7.320.

Ativo Real Senador Canedo Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua 3 E, Senador Canedo–GO, com área total de lotes de 121.072,84 m², lotes com áreas que variam entre 250,00 m² e 300,00 m², com 346 lotes a serem distribuídos em 752 unidades imobiliárias. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento será lançado em setembro de 2018. Estimou-se o custo total de R$ 30.000 ou R$ 247,78/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 86.480.

Ativo Real Juína Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Juína Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida Missionário Gunnar Vingren, Juína –MT, com área total de lotes de 79.793,91 m², lotes com áreas que variam entre 250 m² e 1.440 m². composto por 245 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O empreendimento foi lançado em dezembro de 2017, estimou-se o custo total de R$ 4.900 ou R$ 61,41/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 28.175.

TG Paraíso Mega Center Empreendimento Imobiliário Ltda.

Shopping Paraíso Mega Center é localizado no Rodovia BR – 040, em Valparaíso de Goiás–GO, com área total de 25.151,37 m², sendo 9 lojas de alimentação, 447 boxes e 979 lojas, com o custo estimado total de desenvolvimento do projeto corresponde a R$ 29.793 e VGL de R$ 240.000. A receita do projeto corresponde ao montante arrecadado pela locação dos espaços comerciais existentes no empreendimento, bem como seus quiosques, foi classificado pela Administração como Propriedade para Investimentos. O lançamento está previsto para outubro de 2018.

AL Empreendimentos e Participações Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida Perimetral II, Águas Lindas de Goiás – GO, com área total de lotes de 88.355,63 m², composto por 1.282 lotes. Os lotes com áreas que variam de 200 m² a 572 m². O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estimou-se que o custo total será R$ 17.405 ou R$ 196,98/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 49.990.

Ativo Real Jardim Europa Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Jardim Europa Empreendimentos Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Parte de terras de um Quinhão nas fazendas "São Pedro", Formosa–GO, com área total lotes de 415.653,84 m², e lotes com áreas que variam entre 210 m² e 585 m², composto por 1.875 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estimou-se que o custo total será de R$ 18.639 ou R$ 44,84/m² de área de lotes e o Valor Geral de Vendas ("VGV") do empreendimento em R$ 156.960.

Ativo Real Monte Carmelo Empreendimentos Imobiliários Ltda e Residencial Monte Carmelo Empreendimentos SPE Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua I, Cristalina – GO, com área total lotes de 114.378,27 m², lotes com áreas que variam entre 367,50 m² e 1.000,00 m², composto por 441 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total de R$ 3.888 ou R$ 34,00/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 35.280.

Ativo Real São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda e JVF São Domingos Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rua BV 24, Goiânia – GO, com área total de lotes de 45.748,84 m², lotes com áreas que variam entre 300,00 m² e 650,00 m², composto por 198 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total em R$ 1.980 ou R$ 43,28/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 21.780.

Ativo Real Cristalina Empreendimentos Imobiliários Ltda, El Shadai Nova Cristalina Empreendimentos Ltda, Village dos Cristais Ltda e Residencial Cristal Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Rodovia BR-050, Cristalina – GO, com área total de 304.902,74 m², lotes com áreas que variam entre 367,50 m² e 1.000,00 m², composto por 1.774 lotes residenciais e 427 lotes comerciais. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total será R$ 26.412 ou R$ 86,62/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 150.790 para lotes residenciais e R$ 64.050 para lotes comerciais.

Ativo Real Nerópolis Empreendimentos Imobiliários Ltda e El Shadai Nerópolis Empreendimentos Ltda.

Projeto de um condomínio residencial localizado na Avenida do Cerrado, Nerópolis - GO, com área total de lotes de 56.157,40 m², lotes com áreas que variam entre 200 m² e 882 m², composto por 177 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Estima-se o custo total de R$ 2.036 ou R$ 36,25/m² de área de lotes, e o VGV do empreendimento em R$ 18.585.

Ativo Real Cerrado Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Projeto de condomínio residencial, localizado na Avenida Cerrado, Nerópolis – GO, com área total de lotes de 60.420,73 m², com lotes com áreas que variam entre 200,00 m² e 882,00 m², composto por 198 lotes. O residencial é destinado a investidores com o intuito de desenvolvimento imobiliário. O lançamento do empreendimento está previsto para 2019. Possui como estimativa o custo total de urbanização de R$ 2.277 ou R$ 37,69/m² de área de lotes e o VGV do empreendimento em R$ 21.780.

iii. Andamento dos projetos

Projeto	Em 31 de dezembro de 2018			
	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Data de Aquisição
Paraíso Mega Center	59%	41%	99%	jul/17
Jardim Scala	95%	5%	30%	jul/17
Jardim Tropical	87%	13%	100%	nov/17
Residencial Valle do Açai	92%	8%	99%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	78%	22%	90%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	76%	24%	75%	jan/18
Residencial Park Jardins	64%	36%	74%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	92%	8%	40%	ago/17
Horizonte Flamboyant	40%	60%	0%	jun/18
Residencial Ecológico Araguaia	32%	68%	85%	dez/17
Master Ville Juína	0%	100%	0%	dez/17
Residencial Laguna	0%	100%	0%	jul/17
Jardim Europa	0%	100%	0%	jun/17
Monte Carmelo	0%	100%	0%	jun/17
Residencial Cristais	0%	100%	0%	jul/17
Masterville I	0%	100%	0%	set/17
Jardim do Éden	0%	100%	0%	dez/17
Cidade Viva - São Domingos	0%	100%	0%	set/17
Reserva Pirenópolis	0%	100%	0%	nov/18
Jardim Cerrado	0%	100%	0%	jun/17

Projeto	Em 30 de junho de 2018			
	% Vendido	% Estoque	% Obra Executada	Data de Aquisição
Paraíso Mega Center	50%	50%	61%	jul/17
Jardim Scala	98%	2%	30%	jul/17
Jardim Tropical	68%	32%	43%	nov/17
Residencial Valle do Açai	81%	19%	99%	abr/18
Residencial Cidade Nova I	76%	24%	55%	jan/18
Residencial Cidade Nova II	40%	60%	20%	jan/18
Residencial Park Jardins	70%	30%	70%	jan/18
Residencial Morro dos Ventos	55%	45%	0%	ago/17
Horizonte Flamboyant	27%	73%	0%	jun/18
Residencial Ecológico Araguaia	0%	100%	60%	dez/17
Master Ville Juína	0%	100%	0%	dez/17
Residencial Laguna	0%	100%	0%	jul/17
Jardim Europa	0%	100%	0%	jun/17
Monte Carmelo	0%	100%	0%	jun/17
Residencial Cristais	0%	100%	0%	jul/17
Masterville I	0%	100%	0%	set/17
Jardim do Éden	0%	100%	0%	dez/17
Cidade Viva - São Domingos	0%	100%	0%	set/17
Reserva Pirenópolis	-	-	-	-
Jardim Cerrado	0%	100%	0%	jun/17

iv. Estoque de imóveis destinados a venda

Empreendimento	Data aquisição	Unidades			Tipo Imóvel	Saldo	
		Construídas	Vendidas	Remanes -centes		31/12/2018	30/06/2018
Jardins Maria Madalena	23/05/2017	150	138	12	Acabado	196	76
Setor Solange	15/12/2016	790	184	606	Acabado	17.651	17.279
Portal do Lago I e II	26/04/2017	30	16	14	Acabado	355	125
Residencial Nova Canaã	27/01/2017	44	11	33	Acabado	680	878
						18.882	**18.358**

Residencial Jardim Maria Madalena

O Fundo possui lotes adquiridos em 23 de maio de 2017. O loteamento denominado Residencial Jardins Maria Madalena está localizado na cidade de Turvânia, estado de Goiás, destinado para habitação popular, com área total de 168.181 m2. Estão registrados no R.3/2912 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato do Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Setor Solange

O Fundo possui lotes adquiridos em 15 de dezembro de 2016. O loteamento denominado Setor Solange está localizado na cidade de Trindade, no estado de Goiás. Estão registrados em Certidão de Matrícula 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Portal do Lago I e II

O Fundo possui lotes adquiridos em 26 de abril de 2017. O loteamento denominado Portal do Lago I, está localizado na cidade de Catalão, estado de Goiás, destinado para habitação popular com área total de 66.651,25 m2 e o loteamento urbano denominado Portal do Lago II, também destinado para a habitação popular e localizado em Catalão, com área total de 232.188,78 m2. Estão registrados em R.4-541.818, Matrícula 41.818 e R.4-41.256, Matrícula 41256, respectivamente, do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis de Trindade Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

Residencial Nova Canaã

Em 30 de junho de 2018 o Fundo possui registrado o montante de R$ 877, referente ao saldo de 43 lotes remanescentes dos 44 lotes adquiridos em 27 de janeiro de 2017. O loteamento urbano denominado Residencial Nova Canaã está localizado na cidade de Trindade, estado de Goiás, com área total de 919.600 m2. Estão registrados no R1 da Matrícula 52.263 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás.

v. Contas a receber por venda de imóveis

Em 31 de dezembro de 2018

Contas a receber por estoque	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	184	220	1.460	12.942	14.622	(9.365)	(10.244)
Portal do Lago I e II	16	10	77	1.159	1.246	(804)	-
Residencial Nova Canaã	11	4	47	567	618	(399)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	138	74	495	6.935	7.504	(4.831)	-
Total	**349**	**308**	**2.079**	**21.603**	**23.990**	**(15.455)**	**(10.244)**

Em 30 de junho de 2018

Contas a receber por estoque	Quant. vendida	Vencido	até 365 dias	acima 365 dias	Total	Provisão para perdas no valor recuperável	Obrigações pelas aquisições de imóveis
Setor Solange	199	198	1.329	14.297	15.825	(9.558)	(10.244)
Portal do Lago I e II	25	5	107	1.671	1.783	(1.077)	-
Residencial Nova Canaã	1	0	4	56	60	(46)	-
Residencial Jardim Maria Madalena	145	49	454	7.419	7.921	(4.784)	-
Total	**370**	**252**	**1.894**	**23.443**	**25.589**	**(15.455)**	**(10.244)**

vi. Redução ao valor recuperável (impairment)

Os créditos referentes a venda de unidades do estoque são avaliados em bases coletivas e com base na metodologia "Lifetime expected credit loss", que a Administradora utiliza o modelo de "aging list", utilizando informações sobre pagamentos vencidos para determinar se houve aumentos significativos no risco de crédito desde o reconhecimento inicial.

Em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018, a Administradora atribuiu provisão de cerca de 65% e 60% respectivamente, do valor do contas a receber em função do aumento da inadimplência nos projetos, com base em pagamentos em atraso, repactuados e não pagamento e o comportamento histórico.

6 Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários

Em 12 de dezembro de 2016 a Guarany Empreendimentos Gerais Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.640.365/0001-06, na qualidade de proprietária do terreno objeto da matrícula nº 35.114 do Cartório do 1º Ofício do Tabelionato de Registro de Imóveis da Comarca de Trindade, Estado de Goiás celebrou com o Fundo de Investimento Imobiliário TG Ativo Real Escritura Pública de Compra e Venda pela qual o Fundo comprou 790 lotes, pelo preço de R$ 21.565 mil sendo pago o valor de R$ 4.627 mil à vista e R$ 16.928 mil por meio de 12 notas promissórias, em caráter pro solvendo.

As notas promissórias de 1/12 a 4/12 foram pagas pelo Fundo, no valor total de R$ 6.686 mil. Uma vez que em 24 de abril de 2017 a vendedora ajuizou Pedido de Recuperação Judicial perante o Poder Judiciário do Estado de Goiás, conjuntamente com outras empresas de seu Grupo Econômico, os pagamentos da nota promissória 5/12 e das seguintes não foram realizados pelo Fundo. Em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018 o montante totaliza o valor de R$ 10.244 mil, registrado no passivo na rubrica "Obrigações pelas aquisições de ativos financeiros imobiliários". A Administração do Fundo decidiu retomar os pagamentos das notas promissórias faltantes somente após aprovação do Plano de Recuperação perante Assembleia de Credores.

7 Instrumentos financeiros derivativos

O Fundo pode utilizar estratégias com derivativos como parte de sua política de investimentos, para fins de hedge. O Fundo não operou com instrumentos financeiros derivativos no período/ exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018.

8 Gerenciamento e controles relacionados aos riscos

a. Tipos de risco

Mercado

Os ativos componentes da carteira do Fundo estão sujeitos a oscilações nos seus preços em função da reação dos mercados frente a notícias econômicas e políticas, tanto no Brasil como no exterior, podendo, ainda, responder a notícias específicas a respeito dos emissores dos títulos representativos dos ativos do Fundo.

As variações de preços dos ativos poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, podendo, inclusive, ocorrer mudanças nos padrões de comportamento de preços dos ativos sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ ou político nacional e internacional. Logo, não há garantia de que as taxas de juros vigentes no mercado se mantenham estáveis. Além disso, dependendo do comportamento que as taxas de juros venham a ter, os ativos integrantes da carteira do Fundo poderão sofrer oscilações significativas de preços, com reflexos na rentabilidade do Fundo.

Crédito

Consiste no risco de a contraparte, em algum instrumento financeiro, não honrar os pagamentos devidos ao Fundo e/ou ao fundo investido. Os Fundos ou fundos investidos que investem em títulos e valores mobiliários de crédito privado estão sujeito a risco de perda em caso de eventos que acarretem a não realização dos ativos integrantes de sua carteira, inclusive por força de intervenção, liquidação, regime de administração temporária, falência, recuperação judicial ou extrajudicial dos emissores responsáveis pelos ativos do fundo.

Liquidez

Consiste no risco de o Fundo e/ou o(s) fundo(s) investido(s) não honrarem suas obrigações ou os pagamentos de resgates nos prazos previstos no seu Regulamento. Esse risco é associado ao grau de liquidez dos ativos componentes da carteira do Fundo e/ou do(s) fundo(s) investido(s) e aos prazos previstos para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

Os investimentos do Fundo em cotas de fundos imobiliários apresentam peculiaridades com relação aos investimentos realizados pela maioria dos fundos de investimento brasileiros, não existindo mercado secundário líquido para negociação dos seus ativos. Caso o Fundo precise vender esses ativos a terceiros, ou caso o cotista receba estes ativos como pagamento de resgate ou amortização de suas cotas, (i) poderá não haver mercado comprador para os mesmos, ou preço de alienação poderá causar perda de patrimônio para o Fundo, ou (ii) os cotistas poderão ter dificuldade para cobrar os valores devidos pelos devedores desses ativos em caso de inadimplemento, se aplicável, isto é, não há qualquer garantia ou certeza de que será possível ao Fundo liquidar posições ou negociar os ativos de sua carteira pelo preço e nos momentos desejados.

b. Controles relacionados aos riscos

O controle do risco de mercado é baseado em cenários na perda máxima aceitável, de modo a evitar que incorra/incorram em risco excessivo, mediante a análises qualitativas e quantitativas, que considerem fatores como cenários de estresse, avaliação da equipe de gestão, processo de investimento, consistência na performance e gerenciamento de risco, bem como por meio de constante monitoramento. Esses parâmetros podem ser alterados de acordo com mudanças estruturais no mercado ou a qualquer momento.

A avaliação do risco de crédito é efetuada pela Administradora, que efetua o monitoramento dos eventos de pagamento de juros, amortização e vencimento das operações, quando aplicável. Em caso de ocorrência de algum *default* no pagamento desses eventos, a capacidade financeira do emissor ou da contraparte é avaliada pelo Comitê de Crédito da Administradora, onde são tomadas decisões para a constituição ou não de provisão para perdas.

O controle do risco de liquidez é baseado no monitoramento do nível de solvência, verificando um percentual mínimo de ativos, em relação ao patrimônio líquido do Fundo, com liquidez compatível com o prazo previsto para conversão em quantidade de cotas e pagamento dos resgates solicitados.

9 Custódia e tesouraria

a. Prestadores de serviços ao Fundo

Administração:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Gestão:	TG Core Asset Ltda.
Custódia:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Tesouraria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
Controladoria:	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.

b. Custódia dos títulos e valores mobiliários

As cotas de fundos de investimento são escriturais e seu controle é mantido pelos administradores dos respectivos fundos investidos.

10 Evolução do valor da cota e rentabilidade

A rentabilidade calculada com base na variação da cota e patrimônio líquido médio no período foi a seguinte:

Período findo em 31 de dezembro de 2018

Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio

Mês	Valor da cota	Var. Da Cota (%)	Var. Acumulada	Patrimônio líquido médio
31/07/2018	118,948345	0,78	0,78	77.353
31/08/2018	120,269727	1,11	1,89	85.960
30/09/2018	121,600334	1,11	3,00	93.842
31/10/2018	122,461793	0,71	3,71	100.514
30/11/2018	123,774343	1,07	4,78	106.621
31/12/2018	125,807529	1,64	6,42	114.417

Exercício findo em 30 de junho de 2018

Evolução da cota, rentabilidade e patrimônio líquido médio

Mês	Valor da Cota	Valor da Cota %	Var. Acumulada (%)	Patrimônio líquido médio
31/07/2017	110,434986	1,07	1,07	19.311
31/08/2017	110,825183	0,35	1,42	23.781
30/09/2017	110,663506	(0,15)	1,27	29.229
31/10/2017	110,669635	0,01	1,28	32.331
30/11/2017	112,644010	1,78	3,06	35.543
31/12/2017	113,181644	0,48	3,54	41.643
31/01/2018	114,217019	0,91	4,45	45.132
28/02/2018	114,893344	0,59	5,04	47.240

31/03/2018	115,847783	0,83	5,87	50.224	
30/04/2018	116,420205	0,49	6,36	54.405	
15/05/2018	116,667266	0,21	6,57	58.701	(*)
31/05/2018	117,264297	0,51	7,08	62.151	
30/06/2018	118,030667	0,65	7,73	67.975	

(*) Data da transferência do Administrador

A rentabilidade obtida no passado não representa garantia de resultados futuros.

11 Encargos do Fundo

a. Taxa de administração e escrituração de cotas

O Fundo pagará, pela prestação de administração, gestão 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% do Patrimônio Líquido do Fundo, que será composta da Taxa de Administração Específica e da Taxa de Gestão da seguinte forma:

- A taxa de Administração Específica: pelos serviços de administração, o Fundo pagará diretamente ao Administrador a remuneração de 0,12% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o pagamento mínimo de R$ 6, durante o 1º trimestre de 2017, R$ 7 durante o 2º trimestre de 2017, R$ 8 durante o 3º trimestre de 2017, R$ 9 durante o 4º trimestre de 2017 e R$ 9 para os demais meses. O pagamento mínimo deverá ser corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV;

- Taxa de Controladoria: pelos serviços de controladoria de ativos e passivos, o Fundo pagará diretamente ao Controlador a remuneração anual de 0,07% do Patrimônio Líquido do Fundo, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R$ 2, que será corrigido anualmente pelo IGP-M/FGV; e

- Taxa de Gestão: pelos serviços de gestão, o Fundo pagará diretamente ao Gestor a remuneração de 1,28% do Patrimônio Líquido do Fundo, observado o mínimo de R$ 10.

b. Remuneração do escriturador

Pelos serviços de escrituração, o Fundo pagará diretamente ao Escriturador a remuneração anual de 0,03% do Patrimônio Líquido do Fundo, corrigida anualmente pelo IGP-M/FGV, deduzida da Taxa de Administração, observado o pagamento mínimo de R$ 1,5.

c. Taxa de performance

Pelo serviço de gestão, adicionalmente, será devido pelo Fundo uma remuneração correspondente a 30% do que exceder a variação de 100% do CDI, a qual será apropriada mensalmente e paga anualmente diretamente ao Gestor, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de Cotas, independentemente da Taxa de Administração.

A Taxa de Performance será cobrada com base no resultado de cada aplicação efetuada por cada cotista (método do passivo). Caso o valor da cota base atualizada pelo índice de referência seja inferior ao valor da cota base, a taxa de performance a ser provisionada e paga deve ser: a) calculada sobre a diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e o valor da cota base valorizada pelo índice de

referência; e, b)limitada à diferença entre o valor da cota antes de descontada a provisão para o pagamento da taxa de performance e a cota base. Não há incidência de taxa de performance quando o valor da cota do fundo for inferior ao seu valor por ocasião do último pagamento efetuado.

d. Resumo dos encargos pagos pelo Fundo:

Despesa	31/12/2018	30/06/2018
Despesa de Taxa de Administração	73	225
Despesa de Taxa de Gestão	683	530
Despesa de Taxa de Performance	2.982	1.713
	3.738	**2.468**

12 Emissões, amortizações e resgates de cotas

a. Emissões e integralizações de cotas

O volume das Cotas emitidas a cada emissão será determinado com base nas possibilidades de investimentos apresentados pelo Gestor, sendo admitido o aumento do volume total da emissão por conta da emissão de lote suplementar e quantidade adicional das cotas, nos termos dos artigos 14 e 24 da Instrução CVM 400 caso a respectiva oferta esteja sendo conduzida nos termos da Instrução CVM 400.

b. Amortizações e resgates de cotas

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

- data de cálculo do valor da cota de amortização: valor de fechamento da cota apurado em data anterior ao do pagamento da amortização; e,
- data de pagamento da amortização: minimamente no 6º dia útil posterior a data acima.

c. Negociação das cotas no mercado secundário

Observadas as disposições constantes do Regulamento do Fundo, as cotas 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 se registro de ativos autorizados a funcionar pelo BACEN ou CVM. As cotas do Fundo poderão ser integralizadas no mercado primário em ambiente administrado pela BM&FBOVESPA.

13 Legislação Tributária

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos pelos Fundos de Investimento Imobiliário ficam isentos do Imposto sobre operações de crédito, câmbio e seguro, assim como do imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza.

Os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas submetidas a esta forma de tributação.

Não estão sujeitas à incidência do imposto de renda na fonte as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, a remuneração produzida por letras hipotecárias, certificados de recebíveis imobiliários e letras de crédito imobiliário e na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Esse benefício será concedido somente nos casos em que o Fundo de Investimento Imobiliário possua, no mínimo, 50 cotistas. Não será concedido ao cotista pessoa física titular de cotas que representem 10% ou mais da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo de Investimento Imobiliário ou cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% do total de rendimentos auferidos pelo Fundo. O imposto poderá ser compensado com o retido na fonte pelo Fundo de Investimento Imobiliário, por ocasião da distribuição de rendimentos e ganhos de capital.

A compensação será efetuada proporcionalmente à participação do cotista pessoa jurídica ou pessoa física não sujeita à isenção, na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliários cujas quotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. A parcela do imposto não compensada relativa à pessoa física sujeita à isenção, será considerada exclusiva de fonte.

Os rendimentos e ganhos de capital auferidos, apurados segundo o regime de caixa, quando distribuídos pelos Fundos de Investimento Imobiliário a qualquer beneficiário, inclusive pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda na fonte, à alíquota de 20%.

Os ganhos de capital e rendimentos auferidos na alienação ou no resgate de cotas dos fundos de investimento imobiliário, por qualquer beneficiário, inclusive por pessoa jurídica isenta, sujeitam-se à incidência do imposto de renda à alíquota de 20%, na fonte, no caso de resgate, às mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável, nos demais casos. Os cotistas isentos, os imunes e os amparados por norma legal ou medida judicial específicas não sofrem retenção do Imposto de Renda na Fonte.

14 Transações com partes relacionadas

Foram consideradas como partes relacionadas, a Administradora e o Gestor, ou as partes a eles relacionados. Nos exercícios, adicionalmente aos encargos do Fundo descritos na Nota Explicativa nº 10, não ocorreram compra e venda de títulos e valores mobiliários, operações compromissadas, operações com derivativos, operações com corretora do grupo na intermediação de compra e venda e depósito em conta corrente.

15 Política de distribuição de resultados

Os resultados apurados, em conformidade com o Regulamento do Fundo, são incorporados diariamente ao seu patrimônio sob a forma de valorização de cotas. O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% 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.

No período/exercício findos em 31 de dezembro de 2018 e 30 de junho de 2018 foram distribuídos lucro caixa, no montante de R$ 3.876 e R$ 3.372, respectivamente.

16 Política de divulgação de informações

A divulgação de informações relativas ao Fundo é feita de acordo com a legislação em vigor.

17 Demandas judiciais

Não há registro de demandas judiciais ou extrajudiciais com risco de perda provável e/ou possível contra o Fundo quer na defesa dos direitos dos cotistas, quer contra a Administração ddo Fundo.

18 Alterações estatutárias

Assembléia Geral de Cotistas em 27 de abril de 2018, foram aprovadas as seguintes alterações:

i. A reformulação das condições e características da oferta para distribuição primária das cotas da 4ª emissão de cotas do Fundo;

ii. Transferência da administração do Fundo da Intrader DTVM Ltda para a Vortx DTVM Ltda;

iii. A contratação da Vortx DTVM como novo prestadora de serviços de custódia e controladoria do Fundo;

iv. Manutenção do atual auditor do Fundo;

v. A ratificação da alteração de endereço da sede do Gestor do Fundo;

vi. A manutenção do atual prestador de serviços de Gestão;

vii. A manutenção do atual prestador de serviços de escrituração;

viii. As alterações do Regulamento do Fundo em razão da substituição do Administrador do Fundo, assim como outras alterações a serem aprovadas pelos Cotistas, nos termos da minuta de Regulamento.

19 Eventos subsequentes – Alteração data de encerramento do exercício social

Em Assembleia Geral Extraordinária de 31 de janeiro de 2019, foi alterado a data do exercício social do Fundo de junho para dezembro, com o objetivo de compatibilizar o referido exercício social com o exercício social das sociedades investidas. Em decorrência da referida alteração na data do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras não apresentam cifras comparativas.

20 Outros serviços prestados pelo auditor independente

Informamos que a Administradora, no período, não contratou serviços da Baker Tilly Brasil MG Auditores Independentes relacionados ao Fundo, além dos serviços de auditoria externa. A política adotada atende aos princípios que preservam a independência do auditor, de acordo com as normas vigentes, que principalmente determinam que o auditor não deve auditar o seu próprio trabalho, nem exercer funções gerenciais no seu cliente ou promover os seus interesses.

21 Diretor e Contador

Marcos Wanderley Pereira	Sylvio Luiz Depiné
Diretor	Contador CRC PR-045.612/O-7 S-SP

* * * * * * * * * * * * * * * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)