

OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA DE COTAS DA 7ª EMISSÃO

## **TG ATIVO REAL** **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

No valor de, inicialmente, até

**R\$ 200.000.027,70**

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

**ÓRAMA**

COORDENADOR LÍDER

**CEPEDA**  
ADVOGADOS

ASSESSOR

**VORTX**

ADMINISTRADOR

**TG CORE**

Asset Management

GESTOR

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

## DISCLAIMER

O Coordenador Líder, o Administrador e o Gestor alertam os Investidores da Oferta que estes deverão basear suas decisões de investimento única e exclusivamente nas informações constantes do Prospecto.

A Oferta e, conseqüentemente, as informações constantes do Prospecto, encontram-se à disposição dos investidores nos locais referidos, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início. O prospecto da oferta pública da 7ª emissão de cotas do Fundo (Prospecto, Cotas e Oferta respectivamente) deverá ser utilizado como sua fonte principal de consulta para aceitação da Oferta, prevalecendo as informações nele constantes sobre quaisquer outras.

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia (i) do Administrador, do Gestor, das Instituições Participantes da Oferta ou de suas respectivas partes relacionadas, (ii) de qualquer mecanismo de seguro, ou (iii) do Fundo Garantidor de Créditos FGC.

Não haverá classificação de risco para as Cotas.

O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.

Este material foi elaborado com finalidade exclusivamente informativa para fins de suporte às apresentações relacionadas à distribuição primária de cotas da 7ª Emissão do TG ATIVO REALFUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO e não deve ser tratado como uma recomendação de investimento, e não implica, por parte das Instituições Participantes da Oferta, nenhuma declaração ou garantia com relação às informações contidas neste material ou julgamento sobre a qualidade do Fundo ou da Emissão ou das Cotas e não deve ser interpretado como uma solicitação ou oferta para compra ou venda de quaisquer valores mobiliários.

Este material apresenta informações resumidas e não é um documento completo, de modo que potenciais investidores devem ler o Prospecto, incluindo seus anexos e documentos incorporados por referência, dentre os quais o regulamento do Fundo Regulamento em especial as seções de para avaliação dos riscos a que o Fundo está exposto, bem como aqueles relacionados à Emissão, à Oferta e às Cotas, os quais devem ser considerados para o investimentos nas Cotas, bem como o Regulamento.

Qualquer decisão de investimento por tais investidores deve basear-se única e exclusivamente nas informações contidas no Prospecto, que contém informações detalhadas a respeito da Oferta, das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira e demonstrações financeiras e dos riscos relacionados a fatores macroeconômicos, aos setores de atuação do Fundo e às atividades do Fundo. As informações contidas nesta apresentação não foram conferidas de forma independente pelas Instituições Participantes da Oferta. O Prospecto pode ser obtido junto ao Administrador, à CVM, à B3, ao Coordenador Líder e às demais Instituições Participantes da Oferta.

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



## DISCLAIMER

Este material não é direcionado para objetivos de investimento, situações financeiras ou necessidades específicas de qualquer destinatário. Este material não tem a intenção de fornecer bases de avaliação para terceiros de quaisquer valores mobiliários e não deve ser considerado como recomendação para subscrição ou aquisição de valores mobiliários. Ao decidir investir nas Cotas no âmbito da Oferta, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação da condição financeira do Fundo e de seus ativos, bem como dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

As informações contidas neste material estão sujeitas a alterações sem aviso prévio aos destinatários deste material. Este material contém informações prospectivas, as quais constituem apenas estimativas e não são garantia de futura performance.

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

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

O Fundo é classificado pela ANBIMA como FII de segmento Híbrido com Gestão Ativa.

Este material foi preparado com as informações necessárias ao atendimento das disposições do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, bem como das normas emanadas da Comissão de Valores Mobiliários CVM. A autorização para funcionamento e/ou venda das cotas deste Fundo não implica, por parte da CVM ou da ANBIMA, garantia de veracidade das informações prestadas, ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, de seu administrador ou das demais instituições prestadoras de serviços.

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

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

## SUMÁRIO

**PERFIL: TG CORE ASSET**

**CONTEXTO MACROECONÔMICO**

**A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO**

**TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE**

**CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

**CRONOGRAMA**

**FATORES DE RISCO**

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

**ÓRAMA**

## SUMÁRIO

### PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

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

ÓRAMA

## PERFIL

As informações contidas neste slide encontram-se na página 89 do Prospecto

- Fundada em 2013, a **TG Core Asset** é uma gestora independente de recursos com foco no **mercado imobiliário**.

- Sócios e executivos com experiência nos setores imobiliário e financeiro.

- Capital proprietário dos sócios da gestora investido nas mesmas estratégias.

### Principais ativos imobiliários analisados:

- Loteamentos residenciais
- Condomínios fechados
- Lajes corporativas
- Shopping centers
- Hotéis,
- Galpões,
- Incorporações residenciais e comerciais





## SÓCIOS E DIRETORES

As informações contidas neste slide encontram-se na página 89 do Prospecto



**Diego Siqueira – Sócio / CEO**

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), possui certificação CGA-ANBIMA.



**Giovanna Dutra – Sócia / COO**

Co-Fundadora da TG Core Asset, uma gestora focada no segmento imobiliário. Com mais de 10 anos de atuação no mercado financeiro, iniciou a carreira como agente autônomo de investimentos. Licenciada como Consultoria de Investimentos junto à CVM.



**Bruno Nunes – Diretor / Sócio**

Com mais de 5 anos de experiência no mercado financeiro, iniciou a sua carreira na TG Core Asset em 2014 e hoje é sócio e diretor de gestão, sendo responsável por todo o operacional da Asset. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-GO, possui certificação CGA-ANBIMA.

## SÓCIOS E DIRETORES

As informações contidas neste slide encontram-se na página 89 do Prospecto



**Pedro Bragança – Diretor / Sócio**

Com mais de 8 anos de experiência no mercado financeiro, ingressou na área de riscos do Itaú e teve passagem pela lending desk do Santander, no segmento de grandes empresas. Atua como Diretor de Distribuição e Suitability. Formado em Engenharia de Produção pela PUC-SP, possui certificação CGA-ANBIMA.



**Lívia Maia – Diretora / Sócia**

Com mais de 4 anos de experiência no mercado financeiro, 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 engenharia de Produção pela PUC-GO e pós-graduanda em governança, risco, compliance e controles.

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



## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

**CONTEXTO MACROECONÔMICO**

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

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

ÓRAMA

## CONTEXTO MACROECONÔMICO

As informações contidas neste slide encontram-se na página 186 do Prospecto

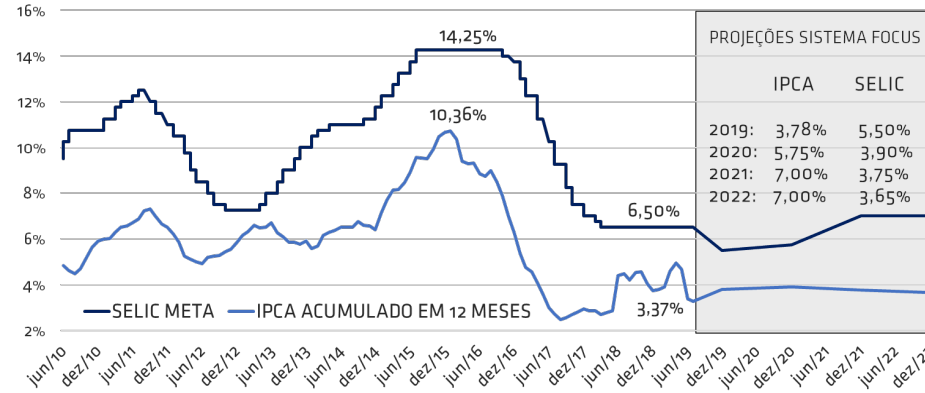
A inflação encontra-se em reduzido patamar e suas expectativas estão ancoradas à meta, viabilizando cortes adicionais na taxa Selic.

O mercado de trabalho, ainda que discretamente, já apresenta melhoras, aguardando o ingresso em um ciclo econômico ascendente.

Apesar de andar de lado na margem, os índices de confiança já embutem melhores expectativas para a economia.

Tudo isso se reflete na expectativa de recuperação do crescimento econômico, com fundamentos para a potencial melhoria dos setores imobiliário e de crédito.

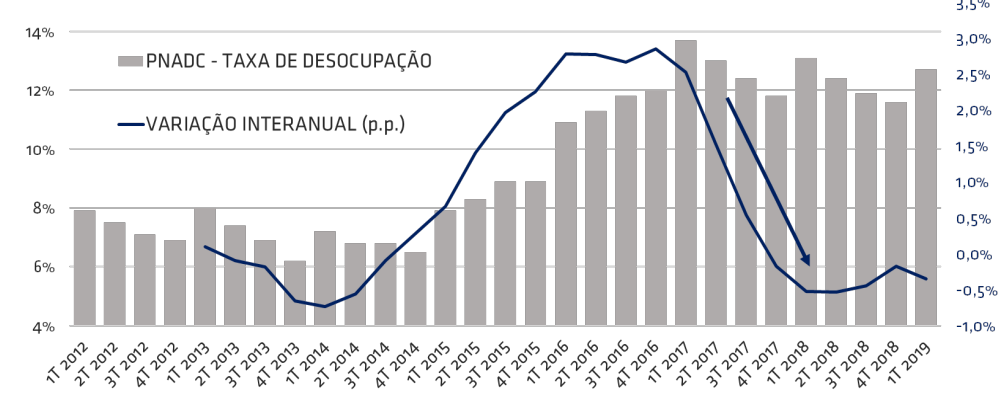
BRASIL: META PARA A TAXA SELIC E IPCA ACUMULADO EM 12 MESES



Fonte: Banco Central do Brasil

Elaboração: TG Core Asset

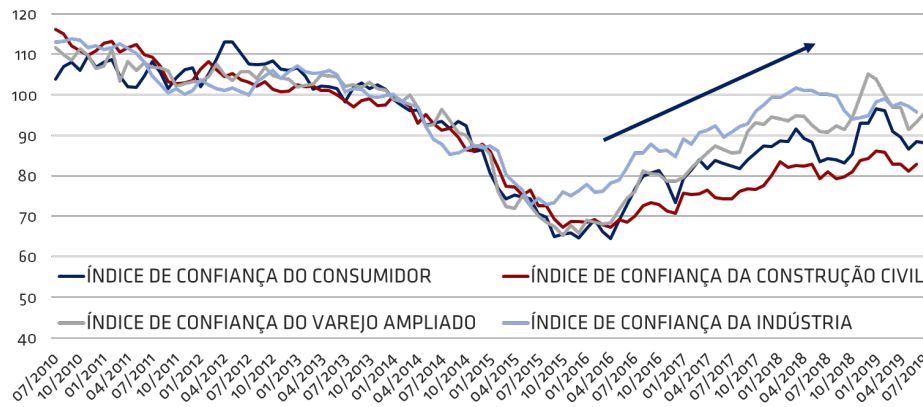
BRASIL: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIO - CONTÍNUA (PNADC) TAXA DE DESOCUPAÇÃO E VARIAÇÃO INTERANUAL (p.p.)



Fonte: IBGE

Elaboração: TG Core Asset

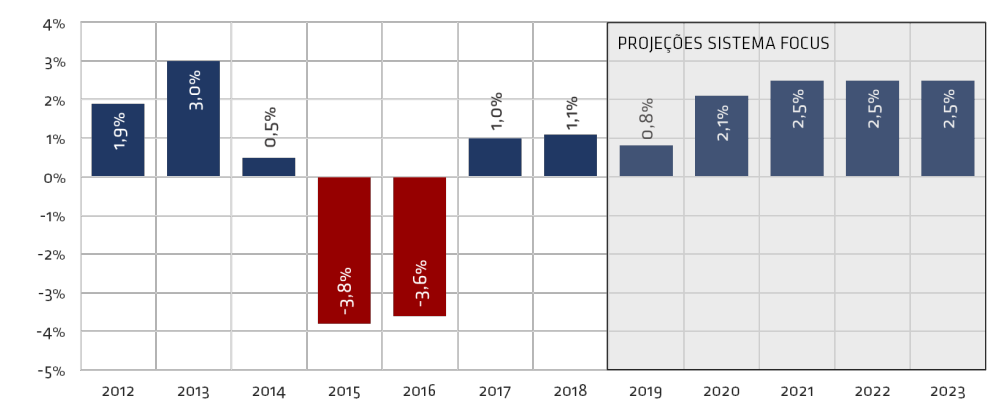
BRASIL: ÍNDICES DE CONFIANÇA DO CONSUMIDOR, DO VAREJO, DA INDÚSTRIA E DA CONSTRUÇÃO CIVIL



Fonte: FGV

Elaboração: TG Core Asset

BRASIL: PRODUTO INTERNO BRUTO



Fonte: IBGE e Sistema Focus (BACEN)

Elaboração: TG Core Asset

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

## CONTEXTO MACROECONÔMICO

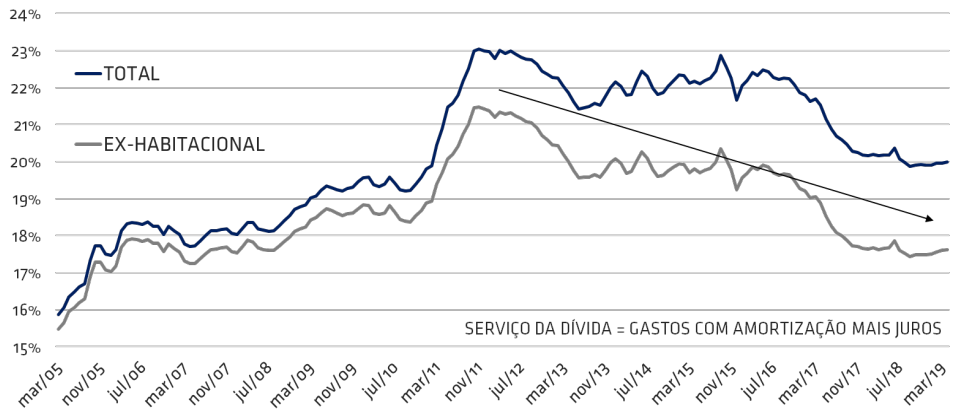
As informações contidas neste slide encontram-se na página 186 do Prospecto

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 mercado de crédito.

Tal movimento já se reflete tanto nas expectativas quanto concessão efetiva de crédito imobiliário, que assumiram trajetória ascendente.

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

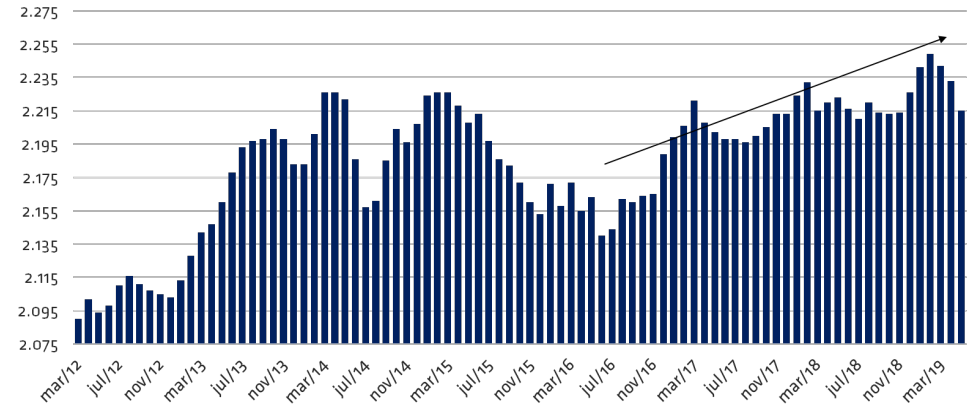
BRASIL: COMPROMETIMENTO DA RENDA DAS FAMÍLIAS COM O SERVIÇO DA DÍVIDA COM O SISTEMA FINANCEIRO NACIONAL - COM AJUSTE SAZONAL



Fonte: Banco Central do Brasil

Elaboração: TG Core Asset

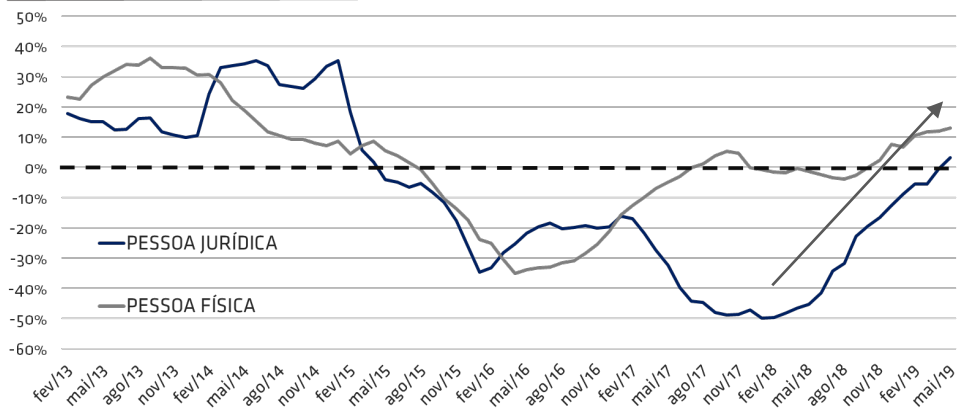
BRASIL: PESQUISA NACIONAL POR AMOSTRA DE DOMICÍLIO - CONTÍNUA (PNADC) RENDIMENTO MÉDIO REAL HABITUAL DAS PESSOAS OCUPADAS (R\$)



Fonte: IBGE

Elaboração: TG Core Asset

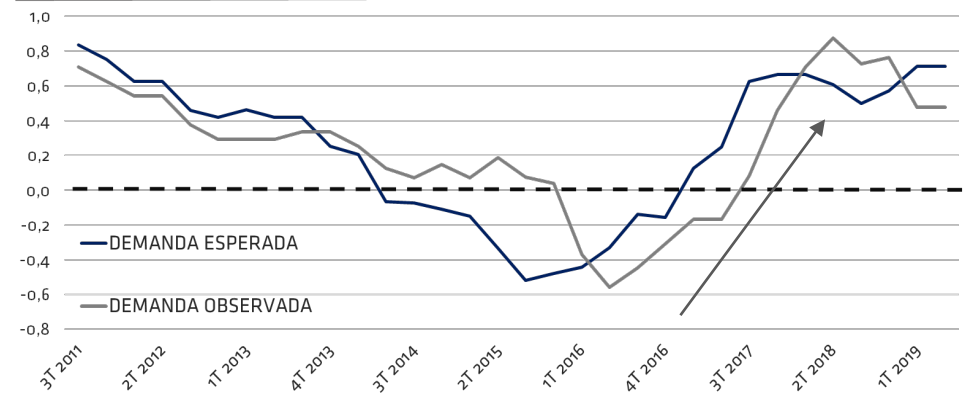
BRASIL: CONCESSÃO DE CRÉDITO IMOBILIÁRIO - PESSOA FÍSICA E PESSOA JURÍDICA MÉDIA MÓVEL DE 12 MESES DA VARIAÇÃO ACUMULADA EM 12 MESES



Fonte: Banco Central do Brasil

Elaboração: TG Core Asset

BRASIL: PESQUISA TRIMESTRAL DE CONDIÇÕES DE CRÉDITO DEMANDA ESPERADA vs. DEMANDA OBSERVADA POR CRÉDITO HABITACIONAL



Fonte: Banco Central do Brasil

Elaboração: TG Core Asset

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



## CONTEXTO MACROECONÔMICO

As informações contidas neste slide encontram-se na página 44 do Prospecto



### JUROS E INFLAÇÃO

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



### MERCADO DE TRABALHO

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



### CONFIANÇA

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



### CONDIÇÕES SALARIAIS

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



### CONDIÇÕES DE CRÉDITO

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 mercado de crédito

As informações baseiam-se meramente em expectativas do Gestor, com base nos indicadores do slide anterior, que podem não se realizar. Seus atuais resultados podem ser substancialmente diferentes das informações prospectivas aqui contidas. Os indicadores econômicos aqui transcritos são mera referência econômica e não meta ou parâmetro de performance.

## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

**A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

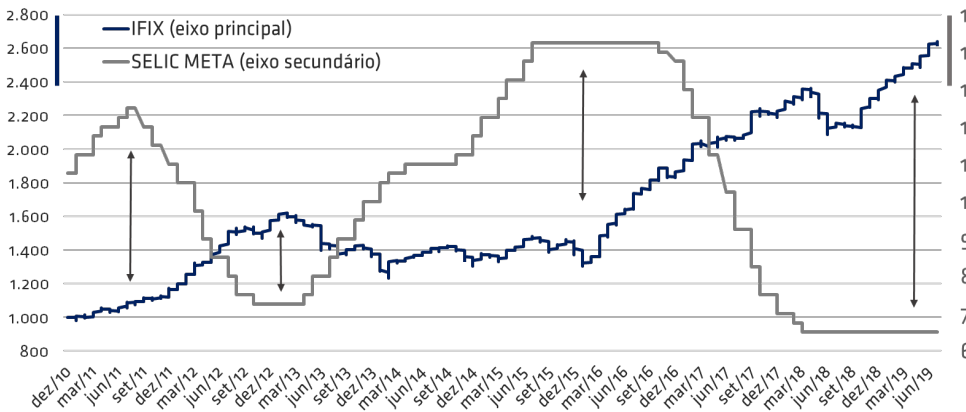
**LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO DO FUNDO ANTES DE ACEITAR  
A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”**

## CRESCIMENTO DA INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

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 cresceram aceleradamente, o que se reflete na liquidez do mercado de Fundos de Investimento Imobiliários.

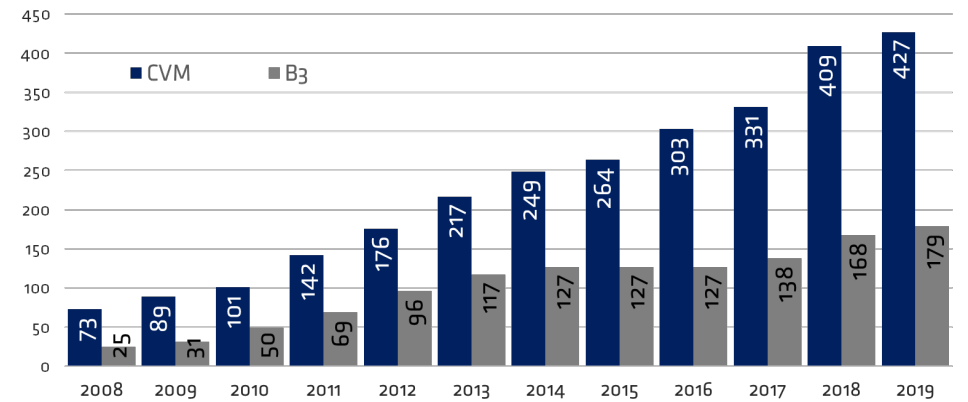
BRASIL: ÍNDICE DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (PONTOS) E META PARA A TAXA SELIC (% a.a.)



Fonte: B3 e Banco Central do Brasil

Elaboração: TG Core Asset

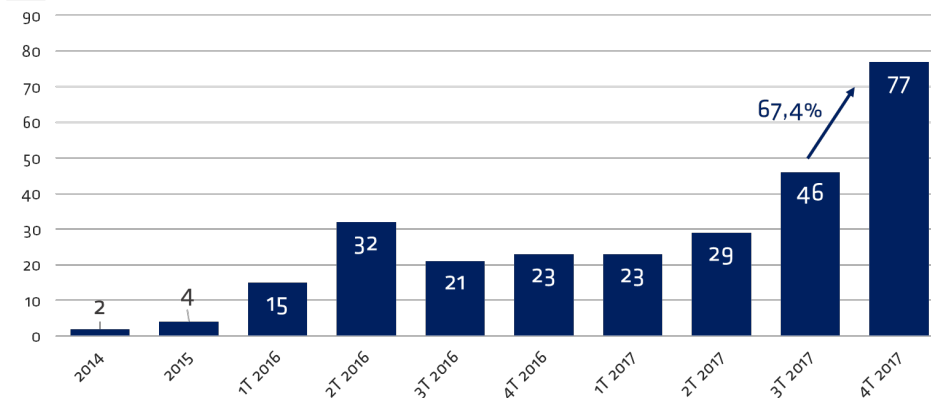
BRASIL: NÚMERO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS REGISTRADOS



Fonte: B3

Elaboração: TG Core Asset

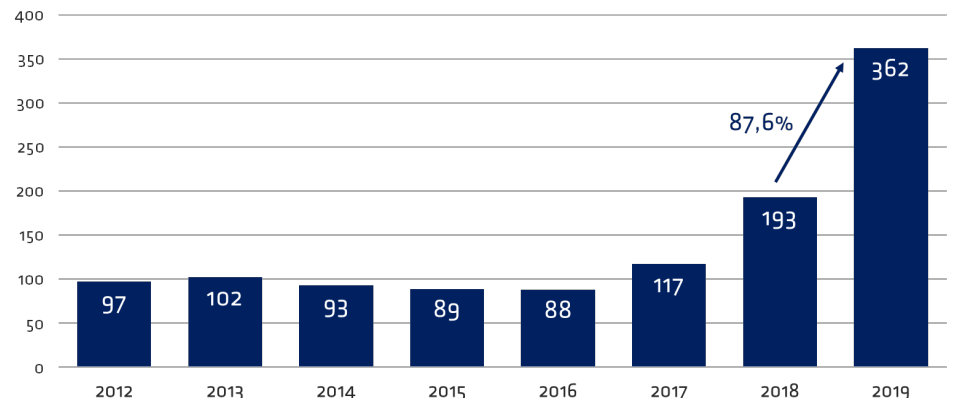
BRASIL: MÉDIA DIÁRIA DE NEGOCIAÇÃO DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (R\$ MILHÕES)



Fonte: B3

Elaboração: TG Core Asset

BRASIL: NÚMERO DE INVESTIDORES EM FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIOS (MILHARES)



Fonte: B3

Elaboração: TG Core Asset

As informações contidas neste slide encontram-se na página 44 do Prospecto



## CARACTERÍSTICAS DA INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (FII)

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 FII, quais sejam: lajes corporativas, recebíveis imobiliários, shoppings centers e galpões logísticos, com concentração geográfica preponderante na região sudeste.

O TGAR11, um fundo híbrido, mescla os recebíveis imobiliários com ativos de desenvolvimento.

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



Fonte: B3

Elaboração: TG Core Asset

As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

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

ÓRAMA

## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

**MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO**

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

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

ÓRAMA

## ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

### Tipo de Ativo

#### RECEBÍVEIS IMOBILIÁRIOS

- Carteira de Recebíveis
- **CRI**
- Imóveis Construídos em estoque

#### PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS (FOCO EM CRÉDITO)

- Loteamentos
- Shoppings
- Incorporações Residenciais
  - ✓ **Obras e vendas evoluídas**
  - ✓ **Geração de resultados para distribuição**

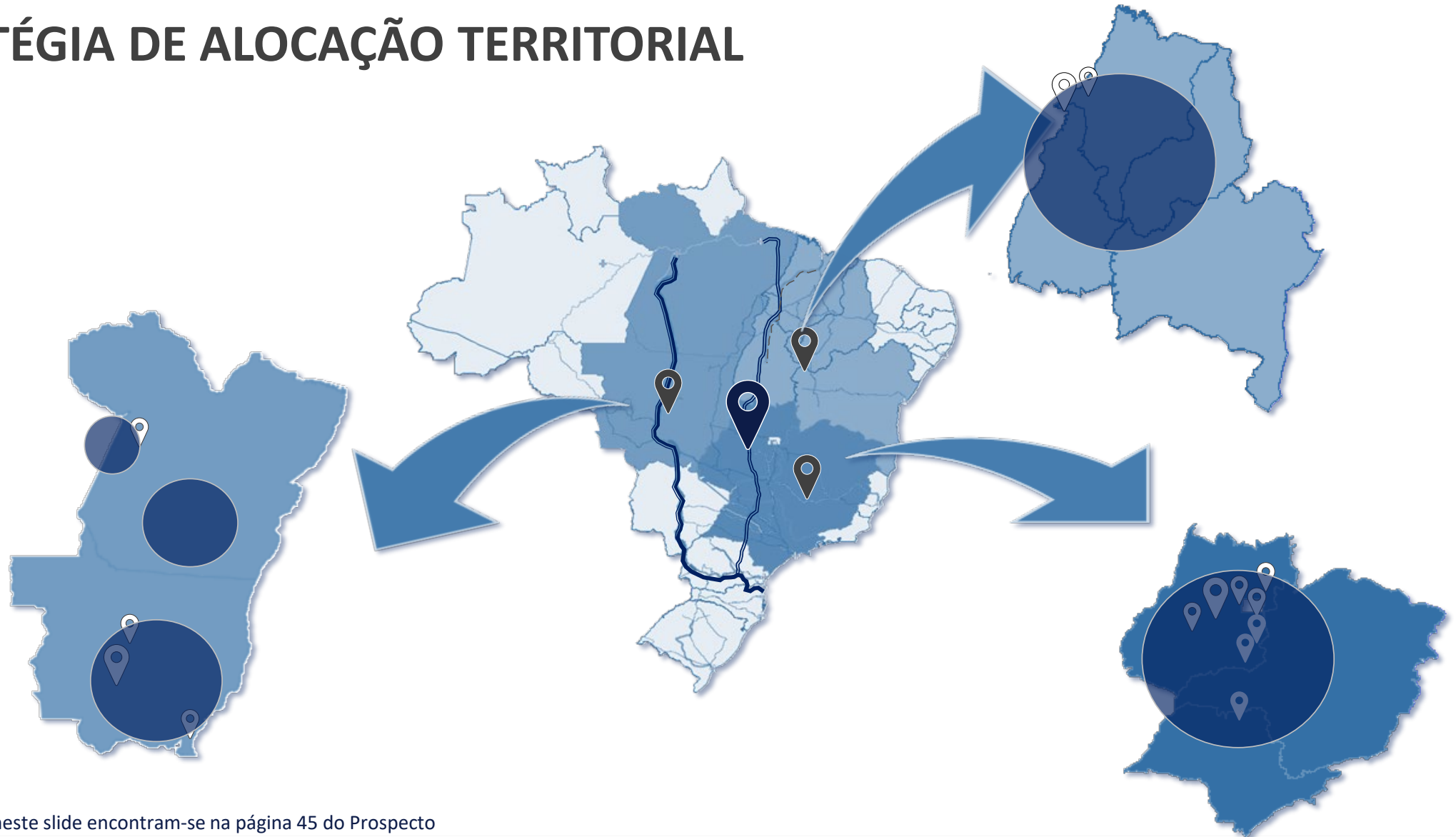
#### DESENVOLVIMENTO

- Loteamentos
- Shoppings
- Incorporações Residenciais
  - ✓ Desenvolvimento imobiliário
  - ✓ Estágio inicial: obras e vendas
  - ✓ Projetos a serem lançados

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



## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL

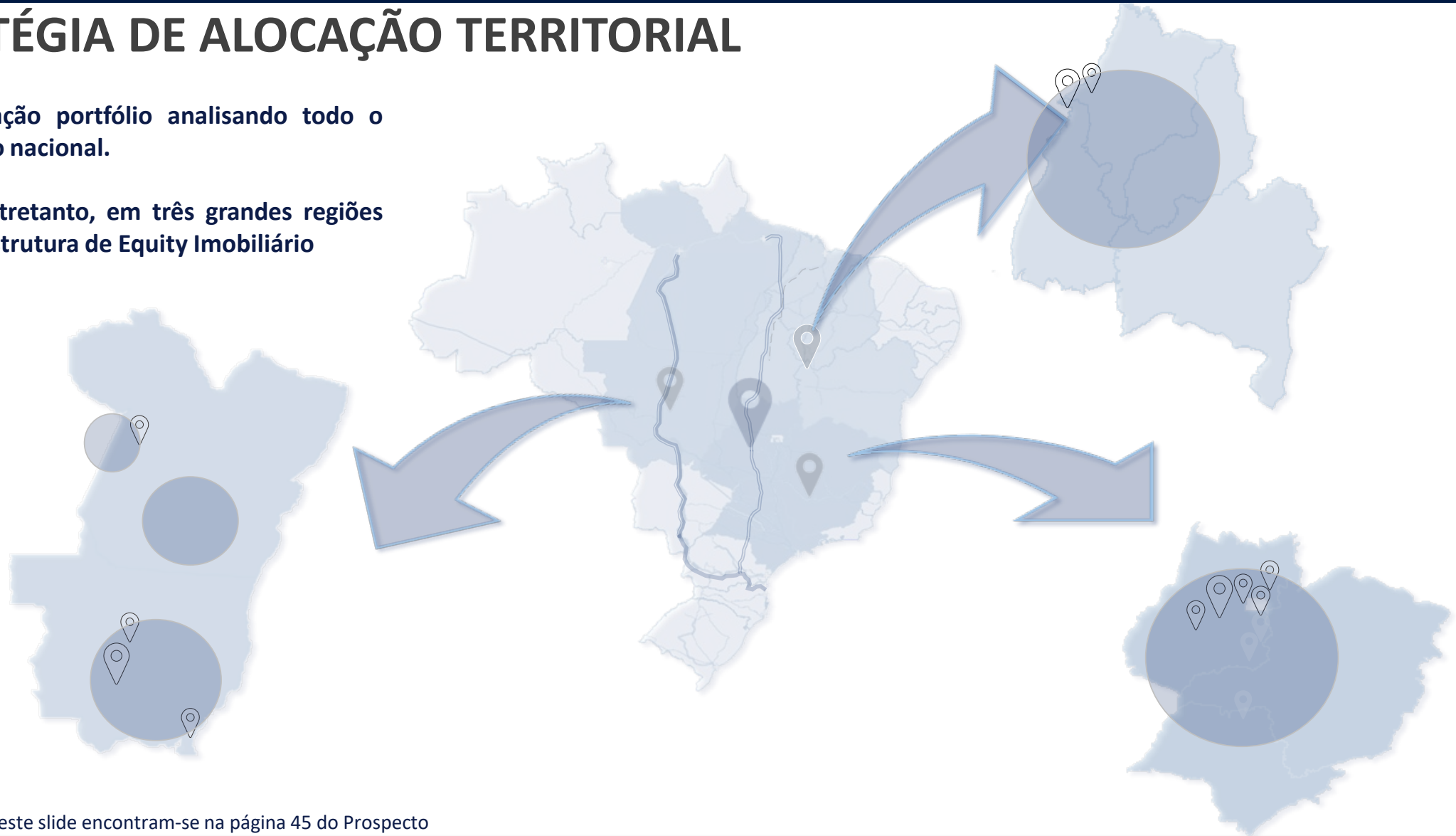


As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

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

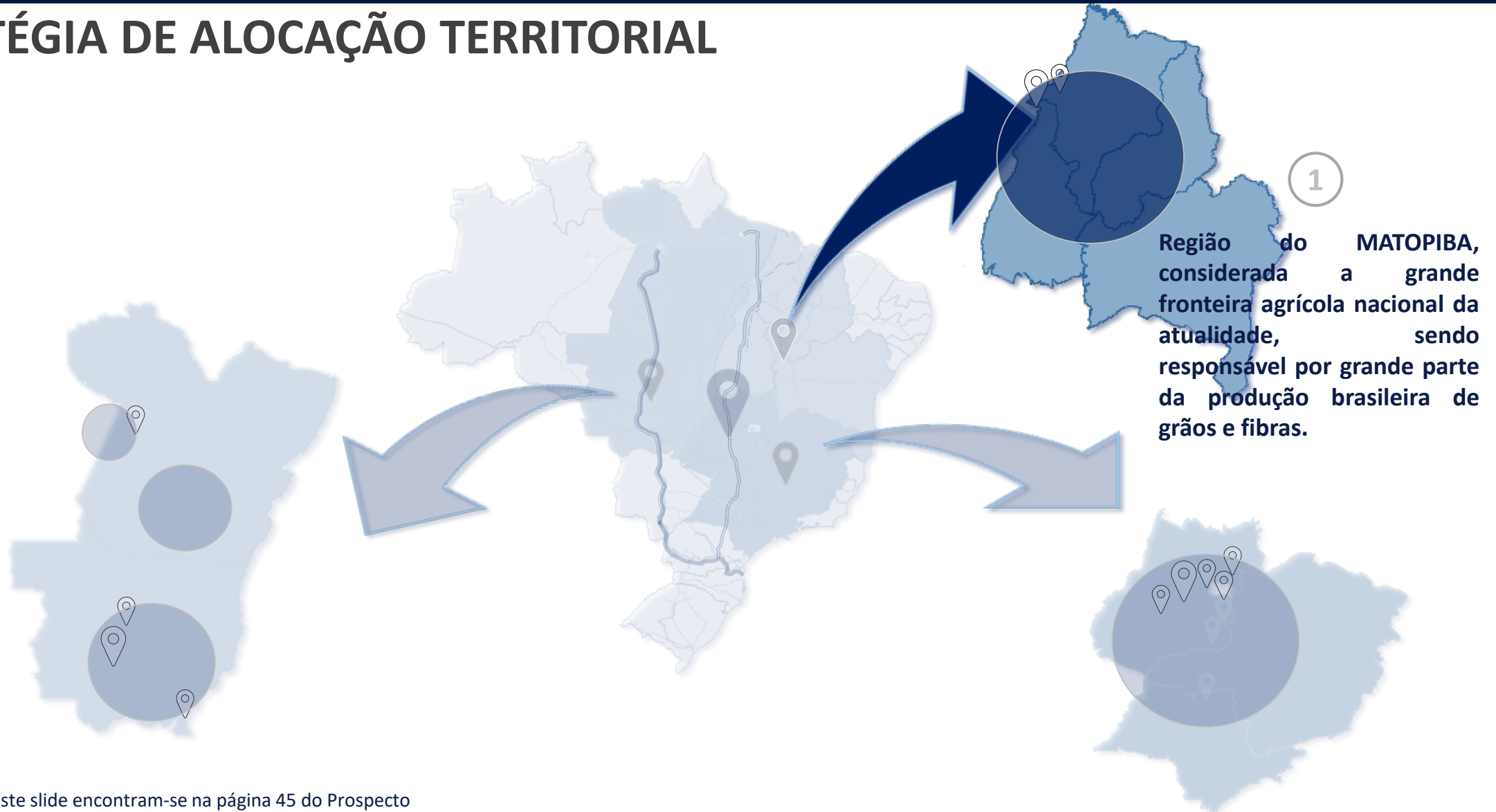
## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL

- Pulverização portfólio analisando todo o território nacional.
- Foco, entretanto, em três grandes regiões para a estrutura de Equity Imobiliário



As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL



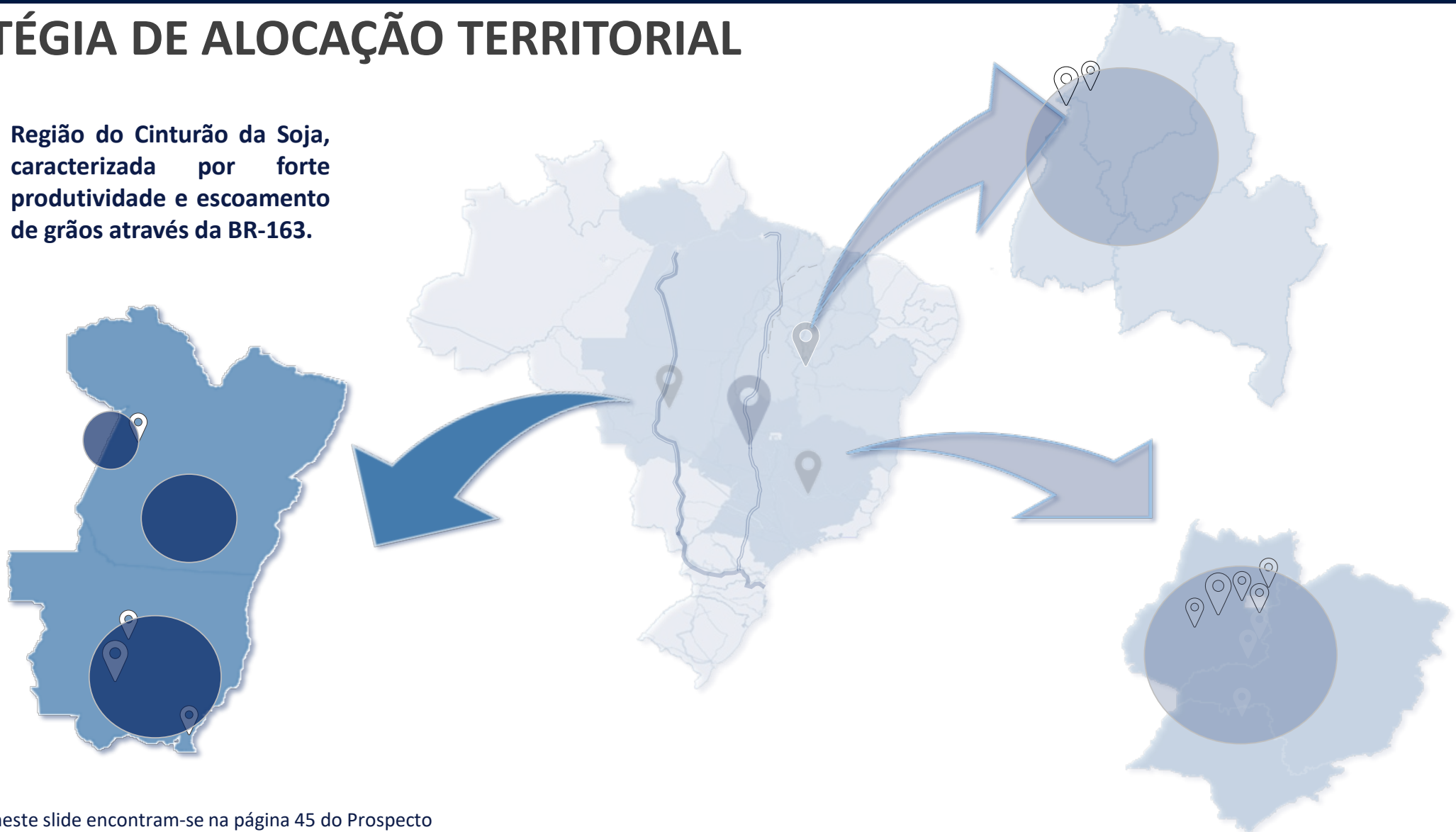
As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

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

## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL

2

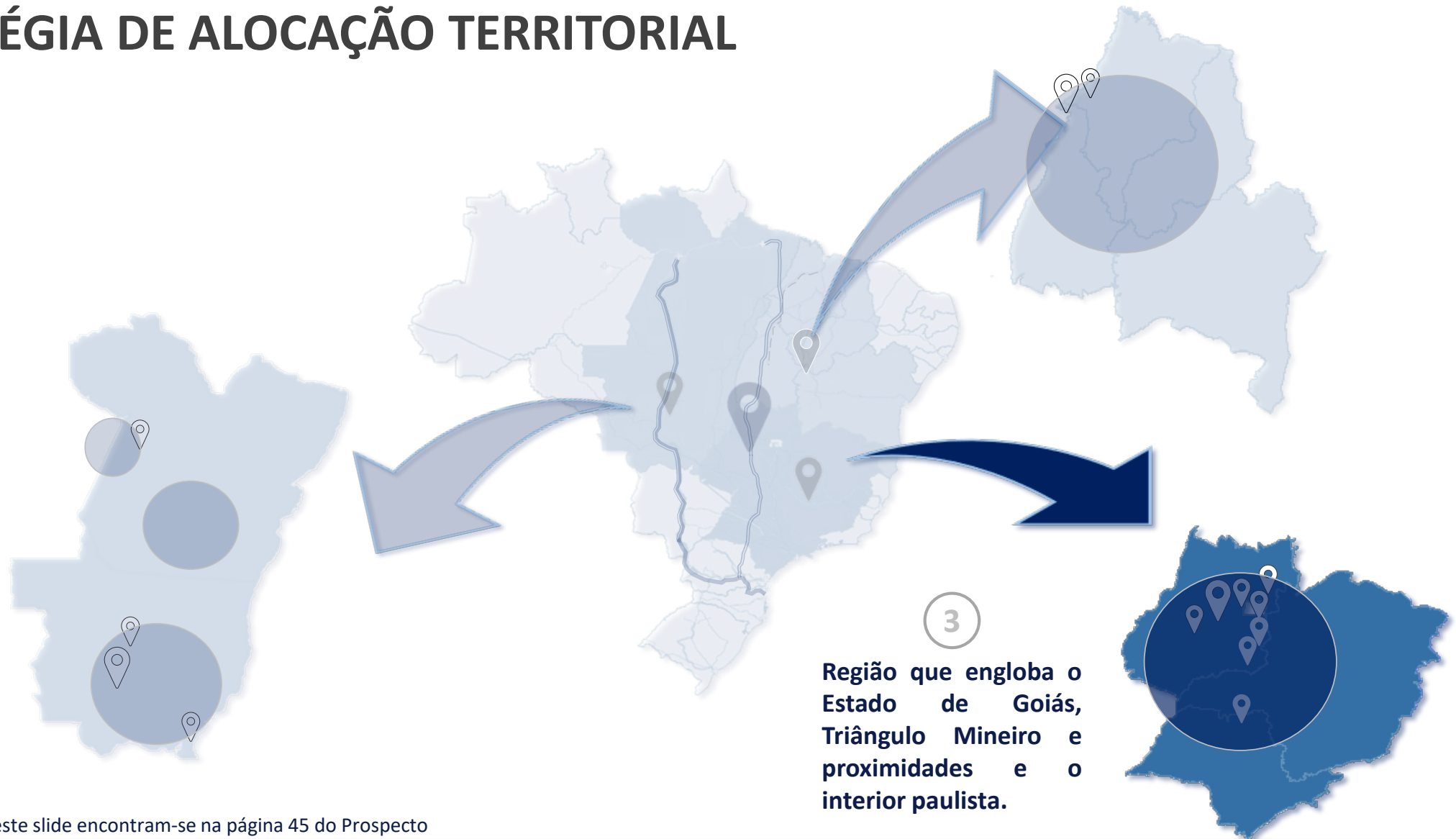
Região do Cinturão da Soja, caracterizada por forte produtividade e escoamento de grãos através da BR-163.



As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto



## ESTRATÉGIA DE ALOCAÇÃO TERRITORIAL



As informações contidas neste slide encontram-se na página 45 do Prospecto

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

## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

**TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE**

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

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

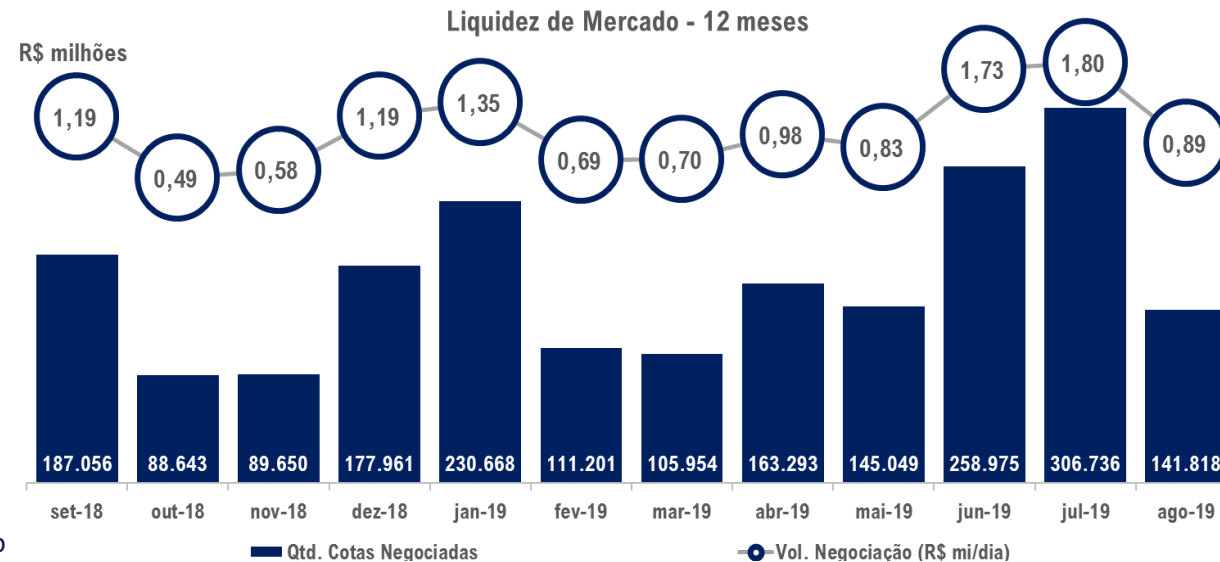
## LIQUIDEZ

O fundo apresentou uma trajetória gradual de expansão da base de cotistas, consolidando mais de 3.300 cotistas ao fim de junho/19. Isso representa um crescimento de 20% frente ao mês anterior e mais de 280% em 2019.

Igualmente, o volume financeiro movimentado, tem 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\$ 251,7 milhões.

Cabe ressaltar que o crescimento da liquidez no fundo tem sido acompanhada por uma valorização na cota de mercado, indicador usado para avaliar a continuidade de tendência de um ativo.

Mês	Qtd. Cotas	Nº Cotistas	Volume Financeiro	Volume - média diária	Giro (% nº cotas)	Presença em Pregões
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%
jul/19	1.493.898	4.735	R\$ 39.636.494	R\$ 1.801.659	20,5%	100%
<b>ago/19</b>	<b>1.540.944</b>	<b>5.045</b>	<b>R\$ 19.946.565</b>	<b>R\$ 886.207</b>	<b>9,2%</b>	<b>100%</b>



As informações contidas neste slide encontram-se na página 46 do Prospecto

## PORTFÓLIO

As informações contidas neste slide encontram-se na página 47 a 49 do Prospecto



### 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 - 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 Prestíge

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 - 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 - 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%



### CRI - CEM

Série: 305ª  
Localização: GO e SP (23 empreendimentos)  
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%



### 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%



### 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 Jd. Maria Madalena

Localização: Turvânia (GO)  
VGV: R\$ 8,2 milhões  
Área Vendável: 30.000 m²  
Unidades Imobiliárias: 150  
% do PL: 1,38%



### Reserva Pirenópolis

Localização: Pirenópolis (GO)  
VGV: R\$ 329,0 milhões  
Área Vendável: 22.748 m²  
Unidades Imobiliárias: 544  
% do PL: 1,79%



### 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 Portal do Lago

Localização: Catalão (GO)  
VGV: R\$ 2,1 milhões  
Área Vendável: 7.682 m²  
Unidades Imobiliárias: 30  
% do PL: 0,33%



### 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%



### 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 Nova Canaã

Localização: Trindade (GO)  
VGV: R\$ 2,7 milhões  
Área Vendável: 11.440 m²  
Unidades Imobiliárias: 44  
% do PL: 0,44%



## PORTFÓLIO

As informações contidas neste slide encontram-se na página 47 a 49 do Prospecto



### Residencial Jardim Scala

Localização: Trindade (GO)  
VGV: R\$ 24,0 milhões  
Área Vendável: 57.406 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 222  
% do PL: 6,04%



### Residencial Master Ville Juína

Localização: Juína (MT)  
VGV: R\$ 32,0 milhões  
Área Vendável: 79.625 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 245  
% do PL: 0,40%



### Residencial Jardim do Éden

Localização: Águas Lindas (GO)  
VGV: R\$ 54,3 milhões  
Área Vendável: 272.000 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 1.282  
% do PL: 0,44%

### Várzea Grande Empreendimentos II

Localização: Várzea Grande (MT)  
VGV: R\$ 34 milhões  
Área Vendável: 96.600 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 483  
% do PL: 0,68%



### Pérola do Tapajós I

Localização: Gramado (RS)  
VGV: R\$ R\$ 12,7 milhões  
Área Vendável: 56.800 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 213  
% do PL: 1,65%



### Residencial Setor Solange

Localização: Trindade (GO)  
VGV: R\$ 53,3 milhões  
Área Vendável: 212.186 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 790  
% do PL: 5,86%

### Várzea Grande Empreendimentos I

Localização: Várzea Grande (MT)  
VGV: R\$ 46 milhões  
Área Vendável: 140.000 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 703  
% do PL: 0,25%

### SPE 146 - Incorporação

Localização: Goiânia (GO)  
VGV: R\$ 58,4 milhões  
Área Vendável: 11.684 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 84  
% do PL: 0,23%



### Pérola do Tapajós II

Localização: Gramado (RS)  
VGV: R\$ 82,1 milhões  
Área Vendável: 140.000 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 442  
% do PL: 0,11%



### Residencial Jardim Tropical

Localização: Alto Taquari (MT)  
VGV: R\$ 18,2 milhões  
Área Vendável: 76.600 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 295  
% do PL: 2,83%

### Residenciais Cristais

Localização: Cristalina (GO)  
VGV: R\$ 176,0 milhões  
Área Vendável: 880.000 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 2.202  
% do PL: 0,55%

### Residencial Monte Carmelo

Localização: Cristalina (GO)  
VGV: R\$ 39,6 milhões  
Área Vendável: 114.378 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 441  
% do PL: 0,58%



### Residencial Laguna

Localização: Trindade (GO)  
VGV: R\$ 16,0 milhões  
Área Vendável: 49.200 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 200  
% do PL: 1,52%



### Residencial Park Jardins

Localização: Açailândia (MA)  
VGV: R\$ 74,7 milhões  
Área Vendável: 427.375 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 1.625  
% do PL: 3,52%

### Residencial Masterville I

Localização: Nerópolis (GO)  
VGV: R\$ 21,0 milhões  
Área Vendável: 56.157 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 177  
% do PL: 0,38%

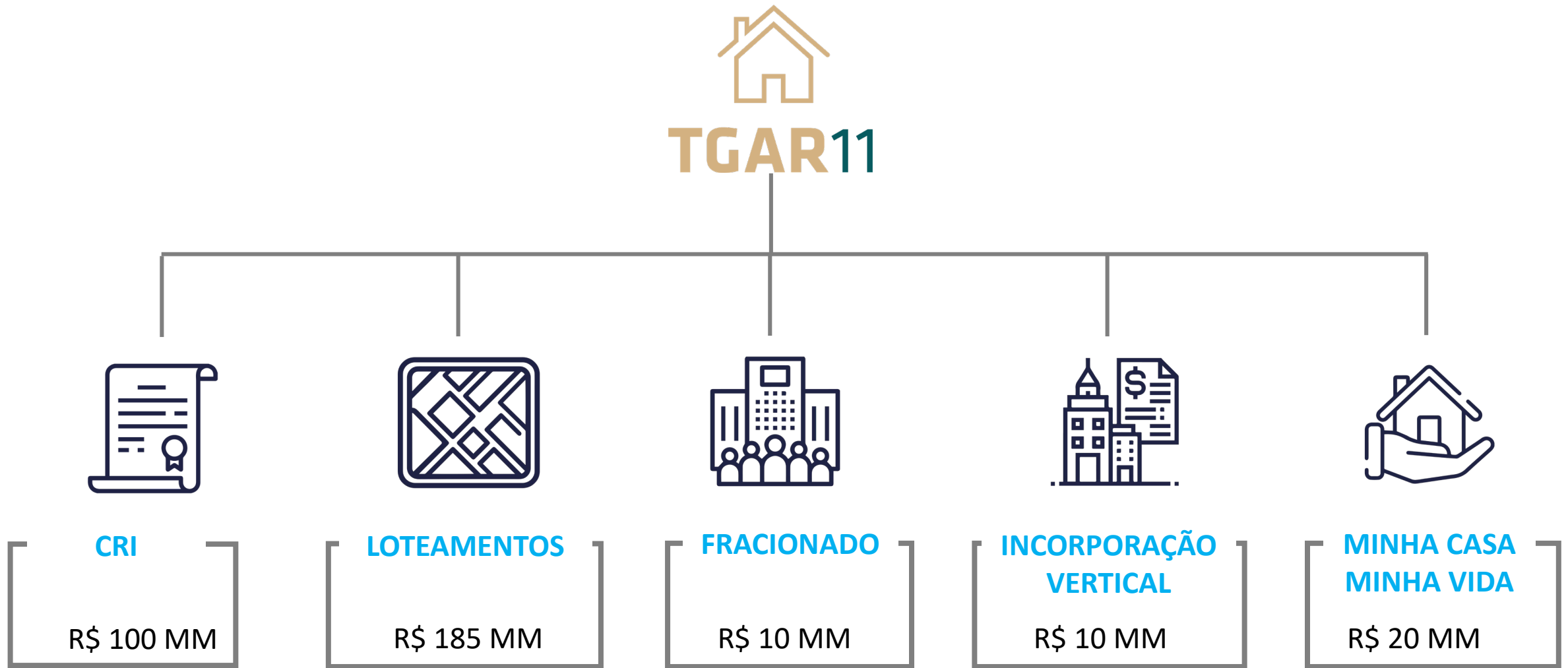
### Residencial Cidade Viva

Localização: Goiânia (GO)  
VGV: R\$ 23,8 milhões  
Área Vendável: 37.440 m<sup>2</sup>  
Unidades Imobiliárias: 207  
% do PL: 0,53%

Obs: Posição de aproximados 12% em Renda Fixa

As informações contidas neste slide encontram-se na página 73 do Prospecto

## PIPELINE ATUAL EM ANÁLISE (7ª OFERTA)



Fonte: Elaborado pelo Gestor

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

ÓRAMA

## PIPELINE (7ª OFERTA)

O quadro ao lado apresenta algumas das operações adiantadas dentro do pipeline apresentado. Diferente dos mais de **300 MILHÕES** em análise apresentados anteriormente, são operações que estão em etapa final dentro do funil de originação de novos negócios.

Caso uma das operações não sejam adquiridas, outras opções dentro do pipeline serão consideradas.

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

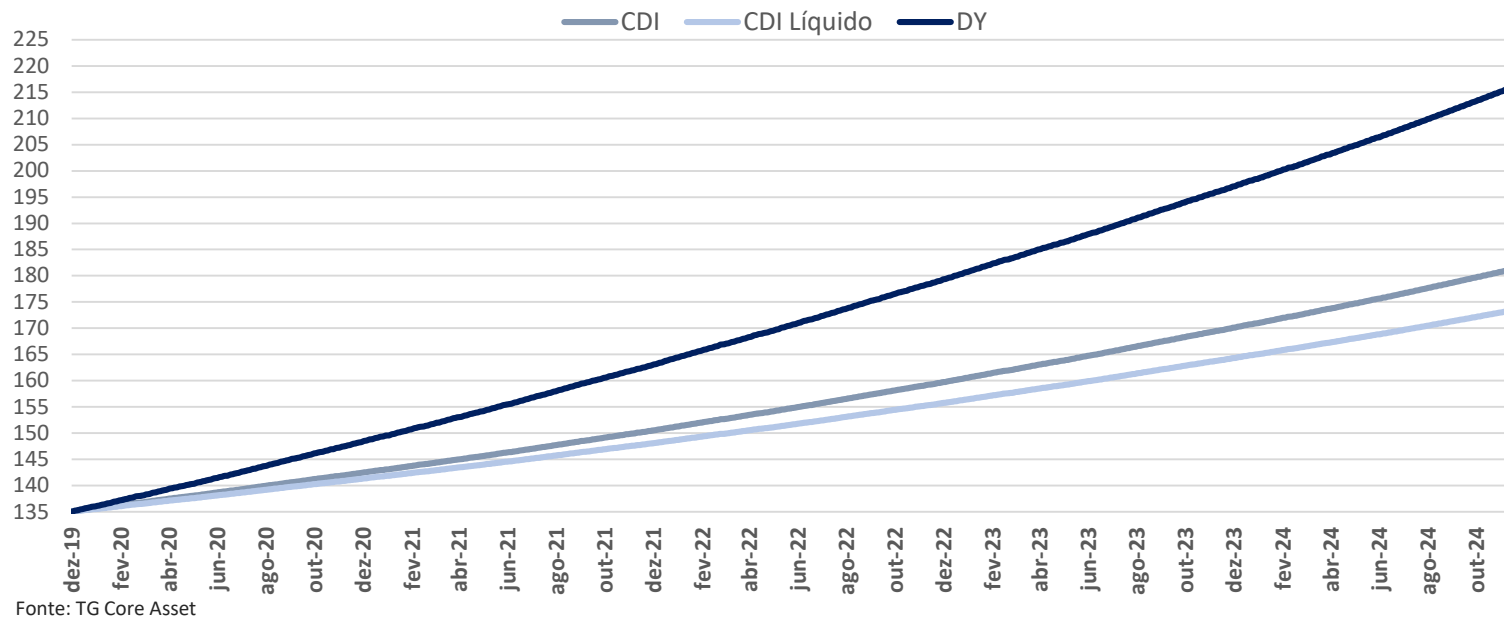
QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADA, A QUAL É EMBASADA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA.

## ESTUDO DE VIABILIDADE

As informações contidas neste slide encontram-se na página 188 do Prospecto

Historicamente o Fundo tem distribuído montante próximo de 130% do CDI. Frise-se, entretanto, que rentabilidades passadas não garantem rentabilidade futuras.

Por sua vez, a partir do Fluxo de Caixa projetado com os investimentos previstos no PIPELINE em análise, bem como com os resultados descontados das despesas do fundo para os próximos 5 anos, chegou-se a projeção de um Dividend Yield médio aproximado de **11,02% ao ano**.



Fonte: TG Core Asset

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NESTE MATERIAL NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA, OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCOS AOS COTISTAS. A GESTORA FOI RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO ESTUDO DE VIABILIDADE APRESENTADA, A QUAL É EMBASADA EM DADOS E LEVANTAMENTOS DE DIVERSAS FONTES, BEM COMO EM PREMISSAS E PROJEÇÕES REALIZADAS PELA PRÓPRIA GESTORA. ESTES DADOS, INCLUSIVE OS DA TABELA ACIMA, PODEM NÃO RETRATAR FIELMENTE A REALIDADE DO MERCADO NO QUAL O FUNDO ATUA.



## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

**CARACTERÍSTICAS DA OFERTA**

CRONOGRAMA

FATORES DE RISCO

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

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

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 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.
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.
Preço da 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 a Taxa de Distribuição Primária de R\$ 7,42 (sete reais e quarenta e dois centavos) por Cota.
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.
Administrador	Vórtx Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários Ltda.
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.

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

## CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

As informações contidas neste slide encontram-se na página 53 a 70 do Prospecto

Destinação dos Recursos	<p>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 de Distribuição” na página 69 do Prospecto Preliminar) serão destinados ao desenvolvimento dos empreendimentos imobiliários identificados na seção “Descrição dos Empreendimentos Imobiliários Investidos pelo Fundo” nas páginas 46 e 49 do Prospecto Preliminar.</p> <p>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.</p>
Coordenador Líder	Órama DTVM
Gestor	TG CORE ASSET
Colocação e Procedimento de Distribuição	TG CORE ASSET, Órama DTVM
Público Alvo	<p>O público alvo da Oferta são os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.</p> <p>Os Investidores da Oferta interessados devem ter conhecimento da regulamentação que rege a matéria e ler atentamente este Prospecto Preliminar, em especial a seção “Fatores de Risco”, nas páginas 97 a 109 do Prospecto Preliminar, 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.</p>
Distribuição Parcial	<p>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 no valor de R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais). 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 do Prospecto Preliminar.</p>

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

## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

**CRONOGRAMA**

FATORES DE RISCO

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

ÓRAMA



## CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA

As informações contidas neste slide encontram-se na página 67 do Prospecto

Evento	Etapa	Data Prevista
1	1º Protocolo do pedido de Registro da Oferta na CVM e na B3	08/08/2019
2	Análise CVM / Recebimento 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 aos vícios sanáveis da CVM	11/10/2019
8	Registro da Oferta na CVM	25/10/2019
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 Pedido de Reserva	05/11/2019
12	Encerramento do período para Negociação do Direito de Preferência na B3	07/11/2019
13	Encerramento do Período de 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

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. A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM. 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 “Suspensão, Modificação, Revogação ou Cancelamento da Oferta” na página 70 do Prospecto Preliminar.

## SUMÁRIO

PERFIL: TG CORE ASSET

CONTEXTO MACROECONÔMICO

A INDÚSTRIA DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

MODELO DE NEGÓCIOS: ESTRATÉGIA E ALOCAÇÃO

TGAR11: RESULTADO E VIABILIDADE

CARACTERÍSTICAS DA OFERTA

CRONOGRAMA

**FATORES DE RISCO**

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

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

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.

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

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

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### **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 condomínios fechados, não admitindo o resgate de suas cotas, senão quando da extinção do fundo, fator este que pode influenciar na liquidez das Cotas quando de sua eventual negociação no mercado secundário, 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.

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### 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.



## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### 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, conseqüentemente, fará com que o Fundo detenha um patrimônio menor que o estimado. Nesta hipótese, os Investidores da Oferta que tiverem condicionada a sua subscrição à distribuição total das Cotas terão sua expectativa de investimento frustrada, bem como os investidores que mantiverem sua adesão à oferta, no montante total ou proporcional à colocação parcial, sofrerão uma redução na expectativa de rentabilidade do Fundo.

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.

### 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 quarta 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.

### 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 aos 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 Pedido 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.

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### **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.

### **RISCO DE NÃO MATERIALIZAÇÃO DAS PERSPECTIVAS CONTIDAS NOS DOCUMENTOS DA OFERTA**

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

### **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.

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### 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.

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

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### **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.

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### **RISCO DE OSCILAÇÃO DO VALOR DAS COTAS POR MARCAÇÃO A MERCADO**

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

### **RISCO RELATIVO 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 – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### **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, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos Ativos poderá impactar o patrimônio líquido do Fundo. Na hipótese de o patrimônio líquido do Fundo ficar negativo, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais no Fundo. Além disso, há algumas hipóteses em que a assembleia geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega aos Cotistas dos Ativos integrantes da carteira do Fundo. Em ambas as situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os Ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

#### **RISCO DE 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/FUNIONAMENTO 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.

## RISCOS – FUNDOS IMOBILIÁRIOS

As informações contidas neste slide encontram-se na página 99 a 113 do Prospecto

### 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.

## CONTATOS

ÓRAMA

### COORDENADOR LÍDER

Douglas Paixão  
Gabriel Carvalho

**(21) 3797-8066**

TGCORE

*Asset Management*

### GESTOR

Bruno Nunes  
Pedro Bragança  
Darlan Lopes

**(62) 3773-1500**

VORTX

### ADMINISTRADOR FIDUCIÁRIO

Marcos Pereira  
Flávio Scarpelli  
Luciana Antônio

**(11) 3030-7167**

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