ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, UMA VEZ QUE O REGISTRO DA OFERTA PÚBLICA DAS COTAS DO FUNDO FOI AUTOMATICAMENTE DISPENSADO PELA CVM, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, RESTRINGINDO-SE ESTE PROSPECTO TÃO SOMENTE À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO.

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.548.288/0001-52

Código ISIN: BRTRXFCTF003
Código de Negociação na B3: TRXF11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Híbrido

Autorregulação ANBIMA

Administradora

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 01451-011
CNPJ/ME nº 13.486.793/0001-42

Gestora

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.

Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04547-005
CNPJ/ME nº 13.362.610/0001-87

Coordenador Líder

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

Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 01451-011
CNPJ/ME nº 13.486.793/0001-42

O **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**") foi constituído de acordo com a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, e posteriores alterações, a instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM 472"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("**CNPJ/ME**") sob o nº 28.548.288/0001-52, pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42 ("**Administrador**"), instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, e devidamente autorizada pela CVM para prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio de ato declaratório nº 11.784, expedido em 30 de junho de 2011, exercerá a Administração do Fundo, na forma da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993 ("**Lei nº 8.668**"), e da Instrução CVM 472. A carteira do Fundo é gerida pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.,** sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada e habilitada pela CVM, por meio do Ato Declaratório nº 11.864, expedido em 04 de agosto de 2011 ("**Gestora**"). A constituição do Fundo foi realizada por ato unilateral da Administradora, em 21 de agosto de 2017, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.302.722, em 21 de agosto de 2017 ("**Regulamento**").

O Regulamento foi alterado: **(i)** em 25 de agosto de 2017, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.303.034, de 28 de agosto de 2017; e **(ii)** em 17 de julho de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.348.796, de 18de julho de 2019; e **(iii)** em 01 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.350.021, de 06 de agosto 2019.

O Administrador aprovou a realização da distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$ 100 (cem reais), aos quais devem ser acrescidos o valor de R$ 1,50 (um real e cinquenta centavos) por cota referente ao custo unitário da oferta, perfazendo o montante total de até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), sem considerar o custo unitário da oferta, sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 21 de janeiro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 1.868.966 (um milhão, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e sessenta e seis) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais), sem contar o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R$ 186.896.600,00 (oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais).

A OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO DAS COTAS DA PRIMEIRA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA E LIDERADA PELA ADMINISTRADORA, JÁ QUALIFICADA, NA QUALIDADE DE COORDENADOR DA OFERTA ("COORDENADOR LÍDER"), MEDIANTE ESFORÇOS RESTRITOS DE COLOCAÇÃO, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA, TENDO SIDO AUTOMATICAMENTE DISPENSADA DO REGISTRO PREVISTO NO ARTIGO 19, I DA LEI Nº 6.385, DE 7 DEZEMBRO DE 1976, CONFORME ALTERADA, JUNTO À CVM. DESTE MODO, A CVM NÃO ANALISOU OS DOCUMENTOS RELACIONADOS À REFERIDA OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO. MAIORES INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO PODEM SER OBTIDAS JUNTO À ADMINISTRADORA, NOS DISPOSTOS NA SEÇÃO DESTE PROSPECTO INTITULADA "ATENDIMENTO AOS POTENCIAIS INVESTIDORES E COTISTAS" (PÁGINA 97).

AS COTAS FORAM REGISTRADAS PARA NEGOCIAÇÃO NO MERCADO SECUNDÁRIO, NO MERCADO DE BOLSA E/OU MERCADO DE BALCÃO ORGANIZADO, ADMINISTRADO E OPERACIONALIZADO PELA B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3") EM 20 DE AGOSTO DE 2019 COM O TICKER "TRXF11".

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM 476, as Cotas são negociadas no mercado secundário com investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("**Investidores**").

Este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento pelos Investidores das Cotas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, e foi elaborado de acordo com as normas pertinentes. As informações constantes do presente Prospecto estão em consonância com o Regulamento, porém não o substituem. É recomendada a leitura cuidadosa tanto deste Prospecto, quanto do Regulamento, com especial atenção às cláusulas do Regulamento relativas ao objetivo do Fundo, à sua política de investimentos e à composição de sua carteira, bem como as disposições deste Prospecto que tratam dos fatores de risco aos quais o Fundo e o investidor estão sujeitos.

Não há garantias de que o tratamento tributário aplicável aos Cotistas, quando da amortização e/ou liquidação integral do valor investido, será o mais benéfico dentre os previstos na legislação tributária vigente. Para maiores informações sobre a tributação aplicável aos Cotistas e ao Fundo, vide Seção "Tributação aplicável ao Fundo", na página 76 deste Prospecto.

O INVESTIMENTO NO FUNDO NÃO É INDICADO ÀQUELES QUE NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O FUNDO É CONSTITUÍDO SOB A FORMA DE CONDOMÍNIO FECHADO, COM PRAZO DE DURAÇÃO INDETERMINADO, NÃO SENDO PERMITIDO O RESGATE ANTECIPADO DAS COTAS.

Quaisquer solicitações de esclarecimentos sobre o Fundo devem ser feitas exclusiva e diretamente a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (página 97).

Este Prospecto não deve, em nenhuma circunstância, ser considerado uma recomendação de investimento nas Cotas. Antes de investir nas Cotas, os potenciais investidores deverão realizar sua própria análise e avaliação do Fundo, de sua política de investimento, de sua condição financeira e dos riscos decorrentes do investimento nas Cotas.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 37 E SEGUINTES.

ADMINISTRADORA E COORDENADOR LÍDER

GESTORA

ASSESSOR LEGAL

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

A data deste Prospecto é 21 de janeiro de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

AVISOS IMPORTANTES:

ESTE PROSPECTO FOI PREPARADO DE ACORDO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO DAS DISPOSIÇÕES DO CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA OS FUNDOS DE INVESTIMENTO, BEM COMO DAS NORMAS EMANADAS DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTE FUNDO DE INVESTIMENTO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE, DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O INVESTIMENTO DO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A GESTORA DA CARTEIRA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

O FUNDO DE INVESTIMENTO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIA DA ADMINISTRADORA DO FUNDO, DA GESTORA DA CARTEIRA, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU, AINDA DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC.

A RENTABILIDADE OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

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

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, MAS NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTO DO FUNDO, BEM COMO, AS DISPOSIÇÕES DO PROSPECTO QUE TRATAM OS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

1. **INTRODUÇÃO** *5*
DEFINIÇÕES *7*

2. **INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO** *15*
Informações Cadastrais e Histórico do Fundo *17*
Histórico do Fundo *18*

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO *19*
Base Legal *21*
Constituição, funcionamento e Prazo de Duração *21*
Público Alvo do Fundo *21*
Administração *22*
Gestão *22*
Custódia *23*
Escrituração *23*
Substituição dos Prestadores de Serviços do Fundo *23*
Demonstrações Financeiras *23*
Objetivo de Investimento e Política de Investimento *24*
Características das Cotas do Fundo *24*
Emissão de Novas Cotas *26*
Negociação das Cotas *26*
Rentabilidade Mensal do Fundo *26*
Política de Distribuição de Rendimentos *26*
Representante dos Cotistas *27*
Conflito de Interesse *27*
Dissolução e Liquidação do Fundo *27*
Política de divulgação de informações relativas ao Fundo *27*

4. **POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO** *29*
Descrição dos Ativos do Fundo *31*

5. **FATORES DE RISCO** *37*

6. **TRIBUTAÇÃO** *71*
Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo *73*
Tributação Aplicável ao Fundo *76*
Outras Considerações *77*

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO *79*

8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER *83*
Perfil da Administradora e da Gestora *85*
Sobre a Administradora *85*
Sobre a Gestora *85*

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES *87*
Informações Sobre as Partes *89*

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO *91*
Composição e Participação dos Cotistas do Fundo *93*

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS *95*
Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas *97*

ANEXOS **99**

Anexo I – Regulamento do Fundo **101**
Anexo II – Ato do Administrador que aprovou a Emissão **215**
Anexo III – Estudo de Viabilidade do Fundo **217**
Anexo IV - Informe Anual do Fundo - Anexo 39 V da Instrução CVM 472 ... **255**

1. INTRODUÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

"Administradora":	a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade e estado de São Paulo, localizada à Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011,, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42;
"Assembleia Geral" ou "Assembleia Geral de Cotistas":	a assembleia geral de Cotistas disciplinada no Capítulo VIII do Regulamento do Fundo;
"Ativos":	os Ativos Imobiliários, os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros, quando referidos em conjunto;
"Ativos Imobiliários":	São os ativos que prioritariamente são objeto de aquisição pelo Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento: (i) quaisquer direitos reais sobre bens imóveis ("DIREITOS REAIS"), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica ("IMÓVEIS" ou "EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS"); (ii) quotas ou ações representativas do capital social de emissão de sociedades de propósito específico detentores de tais DIREITOS REAIS ("SPE" e "PARTICIPAÇÃO EM SPE"), podendo essa ser uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs.
"Ativos Financeiros":	Nos termos do Artigo 46, Parágrafo Único da ICVM nº 472/08, o FUNDO, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos abaixo especificados:

	(a) Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou (b) quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pela ADMINISTRADORA ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico da ADMINISTRADORA e/ou geridos pelo GESTOR ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do GESTOR.
"Auditor Independente":	a Grant Thornton Auditores Independentes, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, CEP: 01311-000;
"B3":	a **B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, CEP 01010-901, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 09.346.601/0001-25;
"BACEN":	o Banco Central do Brasil;
"Base de Cálculo da Taxa de Administração":	o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo;
"Boletim de Subscrição":	o documento firmado pelo Cotista no qual são especificadas as condições da subscrição e integralização das Cotas;
"Cartório de Registro de Imóveis":	o competente cartório de registro de imóveis;
"CETIP":	o Segmento CETIP UTVM da B3, devidamente autorizada pelo BACEN para a prestação de serviços de depositária de ativos escriturais e liquidação financeira;

"Consultor Imobiliário":	é a **TRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Edifício Tenerife, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/MF sob nº 22.199.365/0001-20, contratada nos termos do artigo 25, parágrafos segundo e terceiro do Regulamento do Fundo para coordenação de todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos imóveis do Fundo em fase construção, a serem construídos e/ou a serem reformados, até a conclusão das obras (assim compreendida pela data de emissão dos seus respectivos Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último, conforme o caso), conforme *Contrato de Prestação de Serviços de Consultoria Imobiliária* celebrado em 07 de novembro de 2019;
"Contrato de Gestão":	o contrato de prestação de serviços de gestão celebrado em 07 de novembro de 2019 entre a Administradora e a Gestora;
"Coordenador Líder":	a Administradora;
"Cotas":	as cotas de emissão do Fundo;
"Cotista":	os titulares de Cotas do Fundo, a qualquer tempo;
"Custodiante":	aAdministradora,responsável pela prestação de serviço de custódia de ativos financeiros, nos termos das normas aplicáveis;
"CVM":	a Comissão de Valores Mobiliários;
"Data de Emissão":	no tocante à Primeira Emissão, é a data da primeira integralização de Cotas do Fundo;
"Decreto nº 6.306":	o Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007;

"Dia(s) Útil(eis)":	qualquer dia exceto sábados, domingos ou feriados nacionais. Caso as datas em que venham a ocorrer eventos não sejam Dia Útil, conforme definição deste item, considerar-se-á como a data do referido evento o Dia Útil imediatamente seguinte;
"Emissão":	a 1ª emissão pública de Cotas do Fundo;
"Escriturador de Cotas" ou "Escriturador":	a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, acima qualificada;
"FII":	os Fundos de Investimento Imobiliário, instituídos por meio da Lei nº 8.668 de 25 de junho de 1993;
"Fundo":	o **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668 e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis;
"Gestora":	a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**., sociedade de responsabilidade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada e habilitada pela CVM a prestar os serviços de administração de carteira de valores mobiliários, por meio do Ato Declaratório nº 1.864, expedido em 04 de agosto de 2011;
"IGPM-FGV":	o Índice Geral de Preços do Mercado, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas;
"Instrução CVM 400":	a Instrução CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada;
"Instrução CVM 472":	a Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada;
"Instrução CVM 476":	a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada;

"Instrução CVM 516":	é a Instrução CVM nº 516, de 28 de dezembro de 2011, conforme alterada;
"Instrução CVM 539":	a Instrução 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 555":	a Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
"Investidores Profissionais":	os investidores definidos no artigo 9º-A da Instrução CVM n° 539;
"Investidor Qualificado":	os investidores definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM n° 539;
"Investidores":	os investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor;
"IPCA":	o Índice de Preços ao Consumidor Amplo;
"Lei nº 8.668":	a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada;
"Lei nº 9.779":	a Lei 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada;
"Lei nº 11.033":	a Lei nº 11.033 de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada;
"Pessoas Ligadas":	Consideram-se pessoas ligadas: **(i)** a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora, do Consultor Imobiliário, de seus administradores e acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora ou Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou

	regimento interno da Administradora, da Gestora ou Consultor Imobiliário, 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;
"Política de Investimento":	a política de investimentos adotada pelo Fundo para a realização de seus investimentos, prevista no artigo 4º e seguintes, do Regulamento;
"Prazo de Duração":	o Fundo terá prazo de duração indeterminado;
"Prospecto":	o presente Prospecto do Fundo;
"Regulamento":	é o regulamento vigente do Fundo, aprovado em 01 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.350.021, de 06 de agosto 2019.
"Resolução CMN nº 4.373":	é a Resolução Conselho Monetário Nacional (CMN) nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme alterada;
"Primeira Emissão":	é a 1ª (primeira) emissão de Cotas do Fundo;
"Taxa de Administração":	a taxa de administração a ser recebida pela Administradora, pela Gestora e dos demais prestadores de serviços, calculada nos termos do artigo 25 e seguintes, do Regulamento;
"Valores Mobiliários"	São os seguintes ativos que, alternativamente aos Ativos Imobiliários, podem ser adquiridos pelo Fundo, conforme previsto no artigo 2º do Regulamento: (a) 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 ("FII"); (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d) cotas de outros FII; (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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; (f) letras hipotecárias; (g) letras de crédito imobiliário; (h) letras imobiliárias garantidas.
"Taxa DI"	é a taxa média diária dos DI – Depósitos Interfinanceiros de um dia, over extra grupo, expressa na forma percentual ao ano, base 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, calculadas e divulgadas diariamente pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, informação disponível em sua página na internet, calculados de forma exponencial e cumulativa *pro rata temporis* por dias úteis decorridos.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

2. INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES CADASTRAIS E HISTÓRICO DO FUNDO

Informações cadastrais do Fundo

Identificação do Fundo	O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 21 de agosto de 2017, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.302.722, em 21 de agosto de 2017. O Regulamento foi alterado: O Regulamento foi alterado: **(i)** em 25 de agosto de 2017, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.303.034, de 28 de agosto de 2017; e **(ii)** em 17 de julho de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.348.796, de 18de julho de 2019; e **(iii)** em 01 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.350.021, de 06 de agosto 2019.
Auditor Independente	**GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES**, conforme acima qualificada.
Escriturador das Cotas	**BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, conforme acima qualificada.
Diretor da Administradora responsável pela supervisão do Fundo	Para fins do artigo 28, § 2º, da Instrução CVM 472, o Sr. DANILO CHRISTÓFARO BARBIERI, residente e domiciliado na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, com escritório na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451-011, responsável direto pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações relativas ao Fundo.

Histórico do Fundo

O Fundo, constituído sob a forma de condomínio fechado, tem como base legal a Lei nº 8.668, a Instrução CVM 472 e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis. A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 21 de agosto de 2017, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.302.722, em 21 de agosto de 2017.

O Regulamento foi alterado: **(i)** em 25 de agosto de 2017, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.303.034, de 28 de agosto de 2017; e **(ii)** em 17 de julho de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.348.796, de 18de julho de 2019; e **(iii)** em 01 de agosto de 2019, o qual se encontra registrado no 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, cidade de São Paulo, estado de São Paulo, sob o nº 1.350.021, de 06 de agosto 2019.

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$ 100 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais) ("Volume Total da Oferta"), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476"). A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 21 de janeiro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 1.868.966 (um milhão, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e sessenta e seis) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) sem contar o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R$ 186.896.600,00 (oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais).

A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi automaticamente dispensada do registro previsto no artigo 19, I da Lei nº 6.385/76, junto à CVM. Deste modo, a CVM não analisou os documentos relacionados à referida oferta pública de distribuição. Maiores informações a esse respeito podem ser obtidas junto a Administradora, nos endereços dispostos na seção deste Prospecto intitulada "Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas" (página 97).

3. CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

CARACTERÍSTICAS DO FUNDO

As informações contidas nesta seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto. Recomenda-se ao potencial investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

O Fundo apresenta as seguintes características básicas:

Base Legal

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

Constituição, funcionamento e Prazo de Duração

A constituição do Fundo, assim como o inteiro teor do seu regulamento foram aprovados mediante deliberação por ato unilateral da Administradora, em 21 de agosto de 2017, registrado perante o 9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Cível de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo, Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o nº 1.302.722, em 21 de agosto de 2017.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Público Alvo do Fundo

As Cotas da Primeira Emissão foram distribuídas por meio de oferta pública com esforços restritos de colocação, sendo colocadas exclusivamente junto a Investidores Profissionais, nos termos da Instrução CVM 476.

Nos termos do §2º do artigo 15º da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, a cotas do Fundo serão negociadas no mercado secundário com os Investidores, assim considerado investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que invistam no País por meio da Resolução CMN nº 4.373, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

Administração

O Fundo é administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**

A Administradora, observadas as limitações impostas pelo Regulamento e demais disposições aplicáveis, tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do Fundo, observados os poderes do Gestor.

Os poderes listados acima são outorgados a Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura pelo cotista do boletim de subscrição, mediante a assinatura pelo cotista do termo de adesão ao Regulamento do Fundo, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

A Administradora transferirá ao Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição e será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos Ativos adquiridos com os recursos do Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, no Regulamento e nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

A Administradora e o Gestor deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa, proba e tecnicamente capacitada costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao Fundo e aos quotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

São obrigações e responsabilidades da Administradora estão previstas no artigo 20 do Regulamento.

Gestão

O Fundo possui gestão ativa e é gerido pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, que realizará a gestão da carteira do Fundo, conforme facultado pelo artigo 29, inciso VI da Instrução CVM 472.

O Gestor foi contratado pela Administradora, em nome do Fundo, para prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, envolvendo a análise, seleção e avaliação dos Valores Mobiliários e Ativos Financeiros para integrar a carteira do Fundo, bem como para acompanhar a aquisição, venda e desempenho dos Ativos Imobiliários do Fundo.

São obrigações da Gestora aquelas acima descritas, dentre outras que lhe sejam impostas pelo Regulamento do Fundo, especialmente o artigo 21, pela legislação e regulamentação aplicáveis, bem como aquelas assumidas no contrato firmado entre a Administradora e o Gestor.

Os custos relativos aos serviços da Gestora, serão pagos no valor e na forma como definidos no artigo 25, do Regulamento do Fundo.

Consultoria Imobiliária

O Fundo firmou contrato com o Consultor Imobiliário para coordenação de todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos imóveis que o Fundo eventualmente venha a adquirir e que estejam em fase construção, a serem construídos e/ou a serem reformados, até a conclusão das obras.

Custódia e Escrituração

Os serviços de custódia e escrituração são prestados pela Administradora, na qualidade de instituição legalmente habilitada para a prestação de tais serviços, conforme regulamentação aplicável.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

A Administradora, o Gestor e o Consultor Imobiliário somente serão substituídos nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia, de seu descredenciamento nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso, conforme procedimento previsto no Capítulo VII do Regulamento do Fundo.

Os demais prestadores de serviço do Fundo podem ser substituídos pela Administradora, em comum acordo com o Gestor.

Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, segregadas das contas da Administradora, da Gestora, bem como das contas do Custodiante.

O exercício social do Fundo tem duração de 12 (doze) meses, com início em 1º de janeiro e término em 31 de dezembro de cada ano.

As demonstrações financeiras do Fundo estarão sujeitas às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente pelo Auditor Independente registrado na CVM.

As demonstrações financeiras e Informes Mensais/Trimestrais/Anuais do Fundo, estão incorporados por referência a este Prospecto e podem ser acessadas através dos links abaixo:

https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28548288000152

https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-trx-real-estate&lang=pt

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica. Os imóveis serão destinados à locação com geração de renda para o Fundo.

Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos imóveis se dê diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações representativas do capital social de emissão de sociedades de propósito específico – SPE detentores de tais direitos reais, podendo essa ser uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs.

Alternativamente, poderá, ainda o Fundo adquirir os Valores Mobiliários.

Características das Cotas do Fundo

O Fundo realizou a distribuição pública da Primeira Emissão de Cotas, composta por até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$ 100 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), com esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM nº 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Primeira Emissão foi encerrada em 21 de janeiro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 1.868.966 (um milhão, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e sessenta e seis) Cotas, com valor unitário de R$ 100,00 (cem reais) sem contar o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R$ 186.896.600,00 (oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais).

As cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural. A cada cota corresponde um voto nas Assembleias Gerais do Fundo. De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

O titular de cotas do Fundo:(i) não pode exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do Fundo; (ii) não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Não há limitação à subscrição, ou aquisição no mercado secundário, ou mesmo do percentual que cada cotista poderá deter, de Cotas do Fundo por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo ficando desde já ressalvado que:

(i) se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

(ii) a tributação sobre os rendimentos auferidos pelas pessoas físicas, tendo em vista a titularidade de Cotas do Fundo, está sujeita aos termos estabelecidos no Capítulo XVII, do Regulamento; e

(iii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos em quantia superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por esse cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo Fundo, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Não obstante a destinação exclusiva à Investidores Profissionais no âmbito da oferta das Cotas do Fundo, as Cotas serão negociadas no mercado secundário com investidores em geral, a partir da apresentação do presente Prospecto, conforme permissão prevista no §2º do art. 15 da Instrução CVM 476.

Emissão de Novas Cotas

Na medida em que o Gestor identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no Fundo, seja para captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do Fundo, para a aquisição de Ativos e/ou para novos investimentos nos Ativos já existentes, o Gestor deverá recomendar o aporte ao Administrador, que deverá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de quotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA em uma ou mais séries, a critério do Administrador, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento, que não se confundirão com as Quotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, conforme melhor detalhado no artigo 35 e seguintes do Regulamento.

Negociação das Cotas

As Cotas são negociadas em mercado de bolsa administrado e operacionalizado pela B3.

Rentabilidade Mensal do Fundo

A rentabilidade mensal do Fundo, desde a data da Primeira Emissão até 15 de janeiro de 2020, encontra-se detalhada na tabela abaixo:

Mês	Rendimento	Rendimento / Valor da Cota*	Data de Pagamento
Nov/2019	182.038,56	0,3359444591	13/12/2019
Dez/2019	384.669,71	0,7098916716	15/01/2020

* Valor da Cota de R$ 100,00 (cem reais).

Política de Distribuição de Rendimentos

A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Caso o Fundo possua caixa, o Gestor poderá recomendar ao Administrador que distribua rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultados do semestre não distribuído a título de antecipação deverá ser distribuído aos

quotistas até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento do respectivo semestre. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês anterior ao da referida distribuição de resultados. Em qualquer distribuição de resultados.

Representante dos Cotistas

A Assembleia Geral de Quotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do Fundo.

Atualmente o Fundo não conta com representante de Cotistas.

Conflito de Interesse

Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora ou Gestora ou Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia dos cotistas do Fundo, mediante deliberação em Assembleia Geral.

Dissolução e Liquidação do Fundo

O Fundo entrará em liquidação por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Capítulo XVIII do Regulamento.

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, todas as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

4. POLÍTICA E ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os seguintes Ativos poderão integrar a carteira do Fundo são os Ativos Imobiliário, Ativos Financeiros e Valores Mobiliários, visando proporcionar ao quotista rendimento de longo prazo ao investimento por ele realizado no Fundo. A administração e a gestão do Fundo serão realizadas de acordo com o disposto no Regulamento, observando-se a seguinte política de investimentos:

(a) O Fundo realizará investimentos nos Ativos Imobiliários, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos Imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos Imobiliários;

(b) O Fundo realizará investimentos de curto prazo em Ativos Financeiros, para fins de liquidez e pagamento de despesas do Fundo;

(c) O Fundo poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer dos Valores Mobiliários.

(d) O Fundo poderá, sob a orientação do Gestor, investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Ativos Imobiliários, ou seja: (i) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo poderá ser aplicado em direitos reais relativos aos imóveis; e (ii) até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicado em participações em SPE.

Na hipótese excepcional de os investimentos do Fundo em Valores Mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da ICVM nº 472/08 e nas regras gerais sobre fundos de investimento, quando aplicáveis. A aquisição de Valores Mobiliários é realizada pelo Gestor conforme análise, seleção e avaliação realizada por comitê interno.

O Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários com a existência de ônus ou gravames.

Descrição dos Ativos do Fundo

Os recursos do Fundo foram aplicados nos seguintes Ativos Imobiliários:

1. Imóvel Camil

Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o Imóvel Camil

O Fundo é o atual proprietário do Imóvel Camil, situado na Avenida Brasil, nº 51.000, Santa Cruz, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro ("Imóvel Camil"), objeto da matrícula nº 517 do 4º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca do Rio de Janeiro, do Estado do Rio de Janeiro e área total construída de 27.896,74 m².

O Fundo adquiriu o Imóvel Camil da Q4 Empreendimentos e Participações Ltda., pelo valor de R$50.955.464,52 (cinquenta milhões, novecentos e cinquenta e cinco mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e dois centavos), conforme Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 17 de outubro de 2019 às folhas 185 a 0195, do livro 5.561 do 14º Ofício de Notas da capital do Estado de São Paulo, a qual foi registrada em 04 de novembro de 2019 na sua respectiva matrícula.

No momento da aquisição pelo Fundo e na data deste Prospecto, constatou-se que o Imóvel Camil encontra-se totalmente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais e/ou constrições judiciais, pessoais e reipersecutórias.

O Fundo loca 100% (cem por cento) do Imóvel Camil da seguinte maneira:

Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$ por mês)	% na receita bruta do Fundo*
CAMIL ALIMENTOS S.A.,	17/10/2019	17/10/2029	R$ 398.972,10	23,60%
TOTAL -	-	-	R$ 398.972,10	23,60%

* Valores estimados de acordo com o estudo de viabilidade da 1ª Emissão de Cotas.

A renda obtida pelo Fundo em decorrência do contrato de locação acima mencionado não sofre tributação pelo Imposto de Renda.

O Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU imóvel é pago pela locatária, conforme contrato de locação vigente.

Locatária

CAMIL ALIMENTOS S.A., sociedade anônima com sede na cidade de São Paulo e Estado de São Paulo, na Rua Fortunato Ferraz 1001, n.º 1141, Vila Anastácio, inscrita no CNPJ sob o n.° 64.904.295/0001-03, cujo objeto social é (i) industrialização, processamento, comercialização, importação e exportação (inclusive por conta de terceiros e/ou em comissão e/ou em consignação) de alimentos em geral e quaisquer produtos correlatos (inclusive seus respectivos resíduos), sejam eles de produção própria ou de terceiros, incluindo, mas não se limitando a arroz, feijão, café, soja, milho, cereais, óleos vegetais, açúcar, adoçantes, peixes, outros organismos ou produtos aquáticos, produtos alimentícios derivados de trigo, ração animal, molhos, extratos, temperos; (ii) beneficiamento, rebeneficiamento e empacotamento dos produtos relacionados no item "i" acima; (iii) secagem e armazenagem dos produtos relacionados no item "i" acima; (iv) execução da classificação de produtos vegetais, seus subprodutos e resíduos de valor econômico para si ou para terceiros; (v) produção e comercialização de energia elétrica, vapor vivo, vapor de escape e todos os derivados provenientes de cogeração de energia elétrica a terceiros; (vi) industrialização de tampos e canecos; (vii) fabricação e comercialização de gelo; (viii) a importação, exportação, manipulação, comercialização, industrialização, guarda, de fertilizantes e demais insumos agrícolas; (ix) participação em outras sociedades, comerciais, civis, nacionais ou estrangeiras, como sócia, acionista ou quotista; (x) administração, por conta própria ou de terceiros, de bens móveis e imóveis, podendo arrendar e dar em arrendamento, receber e dar em parceria, alugar e locar móveis, imóveis e equipamentos em geral; (xi) a prestação de serviços técnicos relativos às atividades antes mencionadas; e (xii) quaisquer outras atividades correlatas.

2. Imóvel Caucaia

Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o imóvel

O Fundo é o atual proprietário do direito real de superfície sobre o imóvel localizado na Rodovia Federal BR-222, entre Km 4 e 5, na cidade de Caucaia, estado do Ceará, objeto da matrícula nº 2.125, do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia, estado do Ceará ("Imóvel Caucaia").

O Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre o Imóvel Caucaia da Companhia Brasileira de Distribuição pelo valor de R$ 56.105.333,40 (cinquenta e seis milhões, cento e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta centavos), por meio da Escritura Pública de Constituição de Direito de Superfície e Outras Avenças, lavrada em 20 de dezembro de 2019 às folhas 321, do livro 5.624 do 14º Ofício de Notas da capital do Estado de São Paulo, ainda pendente de registro na sua respectiva matrícula, pelo período de 10 (dez) anos, com

vencimento em 20/12/2019. Ao final deste período a propriedade plena do Imóvel Caucaia será consolidado na Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cuja totalidade das cotas também são detidas pelo Fundo e que atualmente é a proprietária da propriedade remanescente do Imóvel Caucaia. O Fundo investiu R$ 56.105.333,40 (cinquenta e seis milhões, cento e cinco mil, trezentos e trinta e três reais e quarenta centavos) na Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda. para aquisição da propriedade remanescente do Imóvel Caucaia.

No momento da aquisição pelo Fundo e na data deste Prospecto, constatou-se que a propriedade remanescente do Imóvel Caucaia encontra-se alienado fiduciariamente para a BARIGUI SECURITIZADORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Álvaro Anes, n.º 46, 11º andar; cj. 113, Pinheiros, CEP 05421-010, inscrita no CNPJ sob o n.º 10.608.405/0001-60 ("Bari") para garantir o pagamento da 75ª série de certificados de recebíveis imobiliários da 1ª emissão da Bari ("CRI Bari").

O Fundo loca 100% (cem por cento) do Imóvel Caucaia da seguinte maneira:

Galpões	Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$ por mês)	% na receita bruta do Fundo*
16.771,79 m²	SENDAS DISTRIBUIDORA S/A	20/12/2019	31/12/2029	241.802,63	15,28%**
26.596,15m²	COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO	20/12/2019	31/12/2029	452.413,50	28,59**
TOTAL	-	-	-	694.216,13	43,89**%****

* Valores estimados de acordo com o estudo de viabilidade da 1ª Emissão de Cotas.

** Os créditos imobiliários das locações foram cedidos para a Bari e são lastro do CRI Bari. O preço recebido com a referida cessão de créditos, possibilitou ao Fundo adquirir o Imóvel Caucaia e as cotas da Lewini 52 Empreendimentos Imobiliários Ltda., proprietária da propriedade remanescente do Imóvel Caucaia.

A renda obtida pelo Fundo em decorrência dos contratos de locação acima mencionados não sofrem tributação pelo Imposto de Renda.

O Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU das unidades locadas é pago pelas locatárias, conforme contratos de locação vigentes.

Locatários

SENDAS DISTRIBUIDORA S.A., sociedade por ações, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida Ayrton Senna, n.º 6.000, lote 2 Pal 48959 Anexo A, Bairro Jacarepaguá, CEP 22775-005, inscrita no CNPJ sob o nº 06.057.223/0001-71, cuja principal atividade é a comercialização de produtos manufaturados, semimanufaturados ou "in natura", nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade, desde que não vedada por lei.

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, sociedade por ações de capital abeto, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luis Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56, cuja principal atividade é a comercialização de produtos manufaturados, semimanufaturados ou "in natura", nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade, desde que não vedada por lei.

3. Imóvel Sodimac

Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o Imóvel Sodimac

O Fundo é promitente comprador do imóvel cadastrado perante a Prefeitura de Ribeirão Preto sob nº 40442 e situado na Av. Fabio Barreto, 251, Vila Tibério, Cidade de Ribeirão Preto, Estado de São Paulo, conforme matrícula nº 122.645 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Ribeirão Preto/SP ("Imóvel Sodimac"), conforme Instrumento Particular de Compromisso de Venda e Compra de Bem Imóvel firmado em 06 de janeiro de 2020 com o Fundo de Investimento Harmonia, inscrito no CNPJ sob nº 27.538.477/0001-81, pelo qual pretende adquirir a propriedade do Imóvel Sodimac pelo valor de R$ 53.0000.000,00, conforme fato relevante publicado em 06 de janeiro de 2020.

No momento da aquisição pelo Fundo e na data deste Prospecto, constatou-se que o Imóvel Sodimac encontra-se alienado fiduciariamente em favor da GAIA SECURITIZADORA S.A., inscrita no CNPJ sob o nº 07.587.384/0001-30 ("GAIA") para garantir o pagamento da 115ª série de certificados de recebíveis imobiliários de sua 4ª emissão ("CRI Gaia"), cujo pagamento e cancelamento da alienação fiduciária é condição suspensiva da aquisição, as quais devem ser superadas até o dia 17 de fevereiro de 2020.

O Imóvel Sodimac encontra-se locado da seguinte maneira:

Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$ por mês)
Construdecor S.A.	04/03/2015	2045	R$ 440.000,00
TOTAL	-	-	R$ 440.000,00

No âmbito da Emissão do Fundo, que ainda está em andamento, e considerando os valores de aquisição e de locação, a expectativa da gestão é que a aquisição do Imóvel gere impacto positivo na renda mensal de R$ 0,15 (quinze centavos) por cota ao mês, calculado através da diferença entre a receita de aluguel do Imóvel e a receita projetada de aplicação financeira dos recursos necessários para a aquisição do Imóvel. A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

A renda a ser obtida pelo Fundo em decorrência do contrato de locação acima mencionado não sofre tributação pelo Imposto de Renda.

O Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU imóvel é pago pela locatária, conforme contrato de locação vigente.

Locatária

A Construdecor S.A., inscrita no CNPJ sob nº 03.439.316/0041-60, cujo nome fantasia é "Sodimac" é a varejista líder do setor de materiais para construção, reforma e decoração na América Latina. São mais de 250 lojas instaladas em sete países: Brasil, Argentina, Chile, Colômbia, México, Peru e Uruguai. Em 2018, o faturamento da companhia foi de US$ 5,7 bilhões.

5. FATORES DE RISCO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

FATORES DE RISCO

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

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

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

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

I. Riscos de mercado.

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Crises financeiras recentes resultaram em um cenário recessivo em escala global, com diversos reflexos que, direta ou

indiretamente, afetaram de forma negativa o mercado financeiro e o mercado de capitais brasileiros e a economia do Brasil, tais como: flutuações no mercado financeiro e de capitais, com oscilações nos preços de ativos (inclusive de imóveis), indisponibilidade de crédito, redução de gastos, desaceleração da economia, instabilidade cambial e pressão inflacionária. Qualquer novo acontecimento de natureza similar aos acima mencionados, no exterior ou no Brasil, poderá prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade dos Cotistas e o valor de negociação das Cotas. Variáveis exógenas tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica ou financeira que modifiquem a ordem atual e influenciem de forma relevante o mercado financeiro e/ou de capitais brasileiro, incluindo variações nas taxas de juros, eventos de desvalorização da moeda e mudanças legislativas relevantes, poderão afetar negativamente os preços dos ativos integrantes da carteira do Fundo e o valor das Cotas, bem como resultar (a) em alongamento do período de amortização de Cotas; e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; ou (b) liquidação do Fundo, o que poderá ocasionar a perda, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Adicionalmente, os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Como consequência, o valor das Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Como consequência, o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador e as Instituições Participantes da Oferta, qualquer multa ou penalidade de qualquer natureza, caso ocorra, por qualquer razão, (a) o alongamento do período de amortização das cotas e/ou de distribuição dos resultados do Fundo; (b) a liquidação do Fundo; ou, ainda, (c) caso os Cotistas sofram qualquer dano ou prejuízo resultante de tais eventos.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados à:

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

II. Riscos institucionais.

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

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

O Brasil passou recentemente pelo processo de impeachment contra a ex-presidente Dilma Rousseff e pelo governo do ex-presidente Michel Temer sem grandes mudanças do ponto de vista econômico. O governo do Presidente Jair Bolsonaro enfrentará o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas sociais necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo do Presente Jair Bolsonaro em reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo.

As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes” atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados pelo Fundo. Os mercados brasileiros vêm registando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia,

dentre outros. Os lucros dessas propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da "Operação Lava Jato" em curso, uma série de políticos e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a "Operação Zelotes" investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais ("CARF"). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não podemos prever se as investigações irão refletir em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não podemos prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, consequentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

III. Risco de crédito.

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

IV. Riscos relacionados à liquidez.

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

V. Risco da Marcação a Mercado.

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

VI. Riscos tributários.

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que

anteriormente entendia serem isentas, podendo inclusive ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja 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; e (iii) as Cotas do Fundo deverão ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

VII. Riscos de alterações nas práticas contábeis.

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei das Sociedades por Ações e a constituição do Comitê de Pronunciamentos Contábeis - CPC, diversos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas foram emitidos pelo CPC e já referendados pela CVM com vistas à adequação da legislação brasileira aos padrões internacionais de contabilidade adotados nos principais mercados de valores mobiliários. A Instrução CVM 516 começou a vigorar em 1º de janeiro de 2012 e decorre de um processo de consolidação de todos os atos normativos contábeis relevantes relativos aos fundos de investimento imobiliário editados nos últimos 4 (quatro) anos. Referida instrução contém, portanto, a versão mais atualizada das práticas contábeis emitidas pelo CPC, que são as práticas contábeis atualmente adotadas no Brasil. Atualmente, o CPC tem se dedicado a realizar revisões dos pronunciamentos, orientações e interpretações técnicas, de modo a aperfeiçoá-los. Caso a CVM venha a determinar que novas revisões dos pronunciamentos e interpretações emitidas pelo CPC passem a ser adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

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

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil, está sujeita a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e

órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetárias e cambiais. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que o Administrador adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

IX. Risco jurídico.

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

X. Risco de decisões judiciais desfavoráveis.

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

XI. **Risco de desempenho passado.**

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

XII. **Risco decorrente de alterações do Regulamento.**

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

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

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

XIV. **Risco de mercado relativo aos Ativos.**

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão 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 que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser

afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

XV. Riscos de prazo.

Considerando que a aquisição de Cotas é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas no mercado secundário.

XVI. Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis de forma a concentrar o risco da carteira em poucos locatários. Adicionalmente, caso o Fundo invista preponderantemente em valores mobiliários, deverão ser observados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, aplicando-se as regras de enquadramento e desenquadramento lá estabelecidas. O risco da aplicação no Fundo terá íntima relação com a concentração da carteira, sendo que, quanto maior for a concentração, maior será a chance de o Fundo sofrer perda patrimonial. Os riscos de concentração da carteira englobam, ainda, na hipótese de inadimplemento do emissor dos Ativos em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

XVII. Risco de desenquadramento passivo involuntário.

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

XVIII. Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, o Administrador convocará os Cotistas para que em Assembleia Geral de Cotistas estes deliberem pela aprovação da emissão de novas cotas com o objetivo de realizar aportes adicionais de recursos ao Fundo. Os Cotistas que não aportarem recursos serão diluídos.

XIX. Risco relativo à concentração e pulverização.

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência objeto de assembleia geral que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XX. Riscos relacionados ao investimento em valores mobiliários.

O investimento nas Cotas 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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos Imobiliários em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas.

XXI. Risco operacional.

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas.

XXII. Risco de potencial conflito de interesse.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de

Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

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

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

XXIV. **Risco relativo à elaboração do estudo de viabilidade pelo Gestor do Fundo.**

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

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

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

XXV. Risco de governança.

Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou o Gestor; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou do Gestor; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou ao Gestor, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; e (e) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, exceto quando forem os únicos Cotistas ou quando houver aquiescência expressa da maioria dos Cotistas manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto ou quando todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem com quem concorreram para a integralização de Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o parágrafo 6º do Artigo 8º da Lei nº 6.404/76, conforme o parágrafo 2º do Artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "e", caso estas decidam adquirir Cotas. Adicionalmente, determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que fundos de investimento imobiliário tendem a possuir número elevado de cotistas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVI. Risco relativo às novas emissões.

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

XXVII. Risco de restrição na negociação.

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

XXVIII. **Risco relativo à não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante.**

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

XXIX. **Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos.**

O Fundo não tem Ativos pré-definidos, tratando-se, portanto, de um fundo "genérico". Assim, o Fundo não possui um ativo imobiliário ou empreendimento específico, sendo, portanto, de política de investimento ampla. O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos imóveis pelo Fundo, este poderá adquirir um número restrito de imóveis, o que poderá gerar concentração da carteira. Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade conveniente ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos. Além disso, o Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo. A não realização de investimentos ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a taxa de administração, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XXX. **Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento.**

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros 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 Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas.

XXXI. **Risco de discricionariedade de investimento pelo Gestor.**

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na exploração por locação de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas.

Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas.

XXXII. **Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras.** O Fundo poderá, dentre outros Valores Mobiliários, adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que "as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos". Em seu parágrafo único prevê, ainda, que "desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação".

Caso prevaleça o entendimento previsto no dispositivo acima citado, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista da companhia securitizadora poderão concorrer com os titulares dos CRI no recebimento dos créditos imobiliários que compõem o lastro dos CRI em caso de falência.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, consequentemente, o respectivo Ativo Imobiliário integrante do patrimônio do fundo.

XXXIII. **Risco de crédito dos Ativos da carteira do Fundo**

Os Ativos que comporão a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores e/ou devedores, conforme o caso, em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetem as condições financeiras dos emissores e/ou devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez dos ativos desses emissores. Mudanças na percepção da qualidade dos créditos dos emissores, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez e por consequência, o valor do patrimônio do Fundo e das Cotas.

XXXIV. **Risco do Investimento nos Ativos Financeiros**

O Fundo poderá investir em Ativos Financeiros e tais Ativos Financeiros, pelo fato de serem de curto prazo e possuírem baixo risco de crédito, podem afetar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, os rendimentos originados a partir do investimento em Ativos Financeiros serão tributados de forma análoga à tributação dos rendimentos auferidos por pessoas jurídicas (tributação regressiva de 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) a 15,0% (quinze por cento), dependendo do prazo do investimento) e tal fato poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

XXXV. **Os Cotistas podem ser chamados a deliberar sobre a necessidade de realizar aportes adicionais no Fundo em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo**

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito a perdas superiores ao capital aplicado. Em caso de perdas e prejuízos na carteira que resultem em patrimônio negativo do Fundo, os Cotistas poderão ser chamados a deliberar sobre a necessidade de aportar recursos adicionais no Fundo.

XXXVI. **Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo**

O Fundo adquirirá direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento e poderá, em situações extraordinárias, adquirir valores mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis e. O valor dos imóveis que eventualmente venham a integrar a carteira do Fundo ou servir de lastro ou garantia em operações de securitização imobiliária relacionada aos CRIs ou aos financiamentos imobiliários ligados a LCIs e LHs pode aumentar ou diminuir de acordo com as flutuações de preços e cotações de mercado. Em caso de queda do valor de tais imóveis, os ganhos do Fundo decorrentes de eventual alienação destes imóveis ou a razão de garantia relacionada aos Ativos poderão ser adversamente afetados, bem como o preço de negociação das Cotas no mercado secundário poderão ser adversamente afetados. Além disso, a queda no valor dos imóveis pode implicar queda no valor de sua locação ou a reposição de créditos decorrentes de alienação em valor inferior àquele originalmente contratado, comprometendo o retorno, o lastro ou as garantias dos valores investidos pelo Fundo.

XXXVII. Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário. Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

(i) *Risco imobiliário*

É a eventual desvalorização do(s) empreendimento(s) ocasionada por, não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos alugueis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do(s) empreendimento(s) limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a(s) região(ões) onde o(s) empreendimento(s) se encontre(m), como, por exemplo, o aparecimento de favelas ou locais potencialmente inconvenientes, como boates, bares, entre outros, que resultem em mudanças na vizinhança, piorando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao(s) empreendimento(s) e (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, (vi) a expropriação (desapropriação) do(s) empreendimento(s) em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

(ii) *Risco de regularidade dos imóveis*

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

(iii) *Risco de sinistro*

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

(iv) *Risco de desapropriação*

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

(v) *Risco do incorporador/construtor*

A empreendedora, construtora ou incorporadora de bens atrelados a investimentos do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial relacionados a seus negócios em geral ou a outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos imobiliários, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do Fundo.

(vi) *Risco de vacância*

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) nos quais o Fundo vier a investir direta ou indiretamente, o que poderá reduzir a rentabilidade do Fundo, tendo em vista o eventual recebimento de um montante menor de receitas decorrentes de locação do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

(vii) *Risco de desvalorização dos imóveis*

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo.

(viii) *Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior*

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

(ix) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas a meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis que pode acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multa.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira

significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, 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. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(x) *Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento*

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos alugueis seja a fonte de remuneração dos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

(xi) *Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo*

O investimento em cotas de fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá do resultado da administração dos Ativos do patrimônio do Fundo. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do Fundo, que por sua vez, dependerá preponderantemente dos Ativos Imobiliários objeto de investimento pelo Fundo, excluídas as despesas previstas no Regulamento para a manutenção do Fundo. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Imobiliários, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Valores Mobiliários ou Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

(xii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação e sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em

que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

(xiii) *Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis*

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos 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 pode, também, 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 e centros de distribuição 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.

(xiv) *Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis*

Condições econômicas adversas em determinadas regiões podem reduzir os níveis de locação ou venda de bens imóveis, assim como restringir a possibilidade de aumento desses valores. Se os ativos imobiliários objeto da carteira do Fundo não gerarem a receita esperada pelo Administrador, a rentabilidade das Cotas poderá ser prejudicada.

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

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

O lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais em áreas próximas às que se situam os imóveis poderá impactar a capacidade do Fundo em locar ou de renovar a locação de espaços dos imóveis em condições favoráveis, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

(xvi) *Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário*

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

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

(xvii) *Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público*

Outras restrições aos imóveis também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos mesmos, tais como o tombamento do próprio imóvel ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que pode comprometer a exploração de tais imóveis e, portanto, a rentabilidade ou valor dos títulos detidos pelo Fundo que estejam vinculados a essa exploração, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

(xviii) *Risco de desastres naturais e sinistro*

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, consequentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas. Adicionalmente, no caso de sinistro envolvendo a integridade dos ativos do Fundo, os recursos obtidos em razão de seguro poderão ser insuficientes para reparação dos danos sofridos e poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas.

(xix) *Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil*

Em caso de não contratação de seguro pelos locatários dos Imóveis integrantes da carteira do Fundo, não haverá pagamento de indenização em caso de ocorrência de sinistros, podendo o Fundo ser obrigado a cobrir eventuais danos inerentes às atividades realizadas em tais imóveis, por força de decisões judiciais. Nessa hipótese, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Cotas poderão ser adversamente afetados.

(xx) *Riscos relacionados à regularidade de área construída*

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

(xxi) *Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ("AVCB")*

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

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos imóveis.

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

(xxii) *Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários*

Em ocorrendo atraso na conclusão ou a não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários, seja por fatores climáticos ou quaisquer outros que possam afetar direta ou indiretamente os prazos estabelecidos, poderá ser afetado o prazo estimado para início do recebimento dos valores de locação, parcelas do preço ou repasses de financiamento e consequente rentabilidade de títulos em que o Fundo investiu, bem como os Cotistas poderão ainda ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos. O construtor dos referidos empreendimentos imobiliários pode enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, consequentemente aos Cotistas.

(xxiii) *Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros*

Considerando que o objetivo do Fundo consiste na exploração, preponderantemente, por locação de Ativos Imobiliários, e que a administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, sem interferência direta do Fundo, tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos Ativos Imobiliários que o Gestor considere adequadas.

(xxiv) *Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados*

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo

Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas. O Imóvel Caucaia e o Imóvel Sodimac estão na data deste Prospecto alienado fiduciariamente em favor de terceiros, de modo que em caso de execução da tal garantia, o patrimônio e rentabilidade das cotas do Fundo pode ser afetada.

XXXIV. **Propriedade das Cotas e não dos Ativos.**

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas propriedade direta sobre os Ativos. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

XXXV. **Riscos de despesas extraordinárias**

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Ativos Imobiliários, estará eventualmente sujeito aos pagamentos de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas.

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações judiciais necessárias para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino.

XXXVI. **Não existência de garantia de eliminação de riscos.**

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor aos riscos aos quais o Fundo e a sua carteira estão sujeitos, que poderão acarretar perdas do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo.

XXXVII. **Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido.**

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. Dessa forma, havendo necessidade de cobrança judicial ou extrajudicial dos ativos, os Cotistas poderão ser solicitados a aportar recursos ao Fundo para assegurar a adoção e manutenção das medidas cabíveis para a salvaguarda de seus interesses. Nenhuma medida judicial ou extrajudicial será iniciada ou mantida pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, o Gestor, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Cotas, havendo, portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XXXVIII. **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, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

XXXIX. Risco de Execução das Garantias Atreladas aos CRI.

Considerando que o Fundo poderá investir em Valores Mobiliários, 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.

XL. Risco de exposição associados à locação de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos ativos 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 pode, também, 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 galpões e centros de distribuição 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.

XLI. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários.

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma

parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, consequentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

XLII. Risco Regulatório

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

XLIII. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente 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 CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderão afetar negativamente a rentabilidade do fundo.

XLIV. **Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos**

Os Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pelo Gestor de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimentos. Desse modo, o Gestor poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar de forma negativa o patrimônio do Fundo e a rentabilidade das Cotas do Fundo, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XLV. **Risco de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária**

Nos termos da Lei 9.779, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua 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) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

Ademais, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos pelo Fundo em Ativos Financeiros sujeitam-se à incidência do IRRF, observadas as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas.

XLVI. **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.

XLVII. **A importância do Gestor.**

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe

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

XLVIII. **Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento.**

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

XLIX. **Demais riscos.**

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

L. **Informações contidas neste Prospecto.**

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

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

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

6. TRIBUTAÇÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

TRIBUTAÇÃO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, sendo recomendável que os Cotistas do Fundo consultem seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo

A) IOF/Títulos

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

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

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

B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio.

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

C) IR

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento), independentemente de tratar-se de beneficiário pessoa física ou pessoa jurídica.

Todavia, a apuração do ganho poderá variar em função da característica do beneficiário (física ou jurídica) e/ou em função da alienação realizar-se ou não em bolsa de valores. Além disso, o IR devido por investidores pessoas físicas ou pessoas jurídicas optantes pelo Simples Nacional será considerado definitivo (não sujeito a tributação adicional ou ajuste em declaração), enquanto o IR devido pelos investidores pessoas jurídicas tributadas com base no lucro real, presumido ou arbitrado será considerado antecipação, podendo ser deduzido do IRPJ apurado. O rendimento também deverá ser computado na base de cálculo do IRPJ e da CSLL. As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento). Ademais, desde 1º de julho de 2015, os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições PIS e COFINS.

Sem prejuízo da tributação acima, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre o valor da alienação das Cotas em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

O Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confiram direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii)

a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior

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

Todavia, os rendimentos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução CMN nº 4.373/14. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Considera-se jurisdição com tributação favorecida para fins da legislação brasileira aplicável a investimentos estrangeiros nos mercados financeiro e de capitais brasileiros, os países e jurisdições que não tributem a renda ou capital, ou que o fazem à alíquota máxima inferior a 20% (vinte por cento), assim como o país ou dependência com tributação favorecida aquele cuja legislação não permita o acesso a informações relativas à composição societária de pessoas jurídicas, à sua titularidade ou à identificação do beneficiário efetivo de rendimentos atribuídos a não residentes.

A lista de países e jurisdições cuja tributação é classificada como favorecida consta da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.037/10.

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

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

2. Tributação aplicável ao Fundo

A) IOF/Títulos

Atualmente, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

B) IR

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

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, §3º, da Instrução Normativa da Receita Federal do Brasil nº 1.585.

Ademais, cabe esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros fundos de investimento imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04.07.2014.

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

C) Outras considerações

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

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

.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

7. REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REMUNERAÇÃO DOS PRESTADORES DE SERVIÇO

Taxa de Administração e Gestão

O Fundo paga a título de "Taxa de Administração" o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês.

A remuneração do Gestor, pela prestação dos serviços de gestão de carteira do Fundo, corresponderá ao remanescente da Taxa de Administração, após o pagamento da remuneração do Administrador, conforme disposto no Contrato de Gestão.

Taxa de Desenvolvimento Imobiliário

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, o Consultor Imobiliário,
será remunerado a título de "Taxa de Desenvolvimento Imobiliário", no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo Fundo para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Taxa de Performance

O Fundo pagará semestralmente ao Gestor, uma "TAXA DE PERFORMANCE" em virtude do desempenho do Fundo, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo Benchmark, e (ii) a rentabilidade do capital do FUNDO atualizado pelo Benchmark, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

TAXA DE PERFOMANCE = 20% * (Rcorrigido – Metaacum)

Onde:
Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano);
Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e
Rcorrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo FUNDO desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

Parágrafo Primeiro: A TAXA DE PERFORMANCE será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

(i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e

(ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

A Taxa de Performance de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à Taxa de Performance acumulada relativa ao último período de apuração. Na hipótese de, em um determinado período de apuração da Taxa de Performance, o resultado do cálculo da Taxa de Performance resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao Gestor.

8. PERFIL DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA E DO COORDENADOR LÍDER

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

PERFIL DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Sobre a Administradora:

A BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011.

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo do Administrador mantém uma carteira aproximada de R$ 85 bilhões distribuídos em 376 (trezentos e setenta e seis) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios.

O Administrador possui uma carteira de R$ 9 bilhões em fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, etc., conforme dados disponibilizados pela ANBIMA.

Na data deste Prospecto, a pessoa responsável pela administração da Administradora é o Sr. Danilo Christófaro Barbieri, Sócio-Diretor da BRL TRUST Investimentos, responsável pela Área de Administração de Fundos. Iniciou sua carreira em 1999 no Banco Santander Brasil S.A., onde foi responsável pelas áreas de Relacionamento, Produtos, Comercial, culminando com a posição de Country Head da Santander Securities Services, de janeiro de 2011 a março de 2016, ocasião em que ingressa na BRL TRUST.

Sobre a Gestora

Fundada em 2007, a TRX se tornou referencia em desenvolver do zero grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (Built to Suit) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (Sale and Lease Back quando a compra do imóvel vem da própria empresa usuária). O portfolio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e também na Florida, nos Estados Unidos.

Ao longo de sua história, a TRX desenvolveu mais de 1,5 milhão de metros quadrados de Área Bruta Locável, participou de mais de 50 operações de Ativos Imobiliários em *Built to Suit, Sale and Leaseback,* Parques Logísticos e Condomínios Modulares e captou, através de veículos de investimentos de *equity* e dívida, mais de R$ 5 bilhões para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários.

Luiz Augusto Faria do Amaral é sócio-fundador e Gestor CVM responsável pela gestão dos Fundos da TRX. Antes de fundar a TRX, trabalhou durante 10 anos na área técnica da Tamiz Engenharia, iniciando suas atividades na empresa como estagiário e concluindo o ciclo como diretor da área técnica. Durante sua passagem pela empresa, desenvolveu diversos empreendimentos comerciais e residenciais, sendo responsável pela área de orçamentos, planejamento, suprimentos e execução de obras. Foi responsável pela elaboração do Case Residencial Mata Azul, vencedor do prêmio Top Ecologia concedido pela ADVB. Na TRX, estruturou e coordenou a distribuição de mais de 16 veículos de investimento em equity, sendo 4 desses veículos listados na B3. Gestor CVM e Formado em Engenharia Civil pela Universidade Presbiteriana Mackenzie, é pós-graduado em Economia com ênfase em Mercado Imobiliário pela Fundação Getúlio Vargas.

9. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

INFORMAÇÕES SOBRE AS PARTES

Administradora, Custodiante, Escrituradora e Coordenador Líder
A Administradora é a **BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.**.

Para informações sobre a Administradora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora" deste Prospecto (páginas 83 a 86).

Gestora
A Gestora do Fundo é a **TRX Gestora de Recursos Ltda.**

Para informações sobre a Gestora, ver Seção "Perfil da Administradora, da Gestora e do Coordenador Líder" deste Prospecto (páginas 83 a 86).

Auditor Independente
O Auditor Independente é a **Grant Thornton Auditores Independentes**.

Relacionamento entre as Partes

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora/Coordenador Líder com a Gestora

A Administradora/ Custodiante não possui relação societária com a Gestora e o relacionamento existente entre estes e não identificaram nenhum conflito de interesses.

Relacionamento da Administradora/Custodiante/Escrituradora/Coordenador Líder com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento administrados pela Administradora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Gestora com o Auditor Independente

Além do relacionamento existente em razão do Fundo, o Auditor Independente presta serviços de auditoria em outros fundos de investimento geridos pela Gestora, o que não configura qualquer conflito de interesses entre as partes.

Relacionamento da Gestora com o Consultor Imobiliário

O Gestor e o Consultor Imobiliário pertencem ao mesmo grupo econômico. As partes não identificam conflito de interesses na medida em que suas atividades estão reguladas pelos respectivos contratos de prestação de serviços e são supervisionadas pela Administradora.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora e entre o Fundo e o Gestor ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO DOS COTISTAS DO FUNDO

Na data deste Prospecto, a composição e participação dos Cotistas é a seguinte:

Nº	Classificação dos Cotistas	Quantidade de Cotistas	Quantidade de Cotas Subscritas	Valor da Subscrição
1	Pessoas Físicas	65	109.350	R$ 11.099.025,00
2	Clubes de Investimento	-	-	-
3	Fundos de investimento	13	1.733.654,00	R$ 175.965.881,00
4	Entidades de previdência privada	-	-	-
5	Companhias seguradoras	-	-	-
6	Investidores estrangeiros	01	23.990	R$ 2.434.985,00
7	Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
8	Instituições financeiras ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
9	Demais instituições financeiras	-	-	-
10	Demais pessoas jurídicas ligadas a Administradora e/ou aos participantes do consórcio de distribuição das Cotas	-	-	-
11	Demais pessoas jurídicas	01	986	R$ 100.079,00
12	(a) Administradores ou acionistas controladores da Administradora e/ou dos participantes do consórcio de distribuição das Cotas, (*b*) vinculada à Oferta, ou (*c*) os respectivos cônjuges ou companheiros, ascendentes, descendentes	-	-	-

	e colaterais até o segundo grau de cada uma das pessoas referidas nos itens (*a*) e (*b*) acima.			
13	Outros (Empresas Públicas)	01	986	R$ 100.079,00
Total		81	1.868.966	R$ 189.700.049,00

11. ATENDIMENTO AOS COTISTAS

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ATENDIMENTO AOS COTISTAS

Atendimento aos potenciais investidores e Cotistas

Para maiores esclarecimentos a respeito do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento e deste Prospecto, os interessados deverão dirigir-se à sede da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder e/ou à CVM, nos endereços indicados abaixo, sendo que o Prospecto se encontra à disposição dos investidores na CVM ou na B3 apenas para consulta e reprodução.

Administradora

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar
Itaim Bibi, São Paulo - SP, CEP 01451 011
At.: Danilo Barbieri / Sergio Dias
Tel.: (11) 3133-0350
Correio Eletrônico: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Gestora

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar
Vila Olímpia, São Paulo - SP, CEP 04547-005
At.: Gabriel Barbosa
Tel.: (11) 4872-2600
Correio Eletrônico: ri@trx.com.br
Website: www.trx.com.br

CVM

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS
Rua Sete de Setembro, nº 111 - 5º andar
Centro, Rio de Janeiro – RJ CEP 20.050-901
Rua Cincinato Braga, 340 – 2º, 3º e 4º andares, Edifício Delta Plaza
Bela Vista, São Paulo – SP - CEP 01.333-010
Website: http://cvmweb.cvm.gov.br/swb/default.asp?sg_sistema=fundosreg

B3

B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO
Rua XV de Novembro, nº 275
Centro, São Paulo – SP - CEP 01010-010
Website: www.b3.com.br

Auditor Independente

GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES
Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista
CEP: 01311-000 - São Paulo – SP
At.: - Thiago Benazzi
Tel.: (11) 3886-5100
Correio Eletrônico: thiago.benazzi@br.gt.com
Website: www.grantthornton.com.br

Assessor legal

LACAZ MARTINS, PEREIRA NET, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS
Rua Padre João Manuel, nº 923, 8º andar
Jardim Paulista, São Paulo - SP – CEP 01411-001
Tel.: (11) 3897-0100
At.: Lívia Siviero Bittencourt Huh
Correio Eletrônico: livia.siviero@lacazmartins.com.br
Website: www.lacazmartins.com.br

ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO

ANEXO III - ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

ANEXO IV - INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.350.021 de 06/08/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **55 (cinqüenta e cinco) páginas**, foi apresentado em 06/08/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.351.226, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.350.021** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 no Livro de Registro B deste 9º 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 a seguinte assinatura digital:
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 06 de agosto de 2019

Assinado eletronicamente

Nilton Cesar De Jesus Souza
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$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

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.

001814295011334 29

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
1137614TIEC000037083FF19C

Página 000001/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

INSTRUMENTO PARTICULAR DE TERCEIRA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42 devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição prestadora dos serviços de administração ("Administradora") do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52,

CONSIDERANDO QUE:

a) O Fundo foi devidamente constituído por ato único da Administradora, o qual foi registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 9º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.302.722 em 21 de agosto de 2017 ("Ata de Constituição") e posteriormente alterado: (i) em 25 de agosto de 2017 ("Primeira Alteração"), conforme registro realizado no 9º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.303.034, em 28 de agosto de 2017; e (ii) em 18 de julho de 2019 conforme registro realizado no 9º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.348.796, em 18 de julho de 2019; ("Regulamento");

b) O Fundo não possui, nesta data, qualquer investidor registrado;

c) Foi realizado pedido de listagem do Fundo e negociação das suas cotas da 1ª emissão perante à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), que solicitou alguns ajustes no Regulamento.

RESOLVE:

(i) Alterar a redação do parágrafo único do artigo 68 que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

> **"Parágrafo Único:** Para fins do disposto neste REGULAMENTO considera-se dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3"

(ii) Ajustar a redação do artigo 4º e 15, §2º do Regulamento para incluir os responsáveis por cada uma das atividades ali mencionadas, passando a vigorar com a seguinte redação:

> **"Artigo 4º.** Os recursos do FUNDO serão aplicados em conformidade com a política de investimentos, visando proporcionar ao quotista rendimento de longo prazo ao investimento por ele realizado no FUNDO. A administração e a gestão do FUNDO serão realizadas de acordo com o disposto neste REGULAMENTO, observando-se a seguinte política de investimentos ("**Política de Investimentos**"):
>
> (a) O FUNDO realizará, sob a gestão do Administrador com auxílio do GESTOR, investimentos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
> (b) O FUNDO realizará, sob a orientação do GESTOR, investimentos de curto prazo em ATIVOS FINANCEIROS, conforme previsto no Artigo 9º, infra, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO;
> (c) O FUNDO poderá, sob a orientação do GESTOR, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer dos VALORES MOBILIÁRIOS."
> (...)
>
> **"Parágrafo Segundo:** O GESTOR será responsável pela prestação ao FUNDO dos serviços de gestão dos VALORES MOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS para integrar a carteira do FUNDO, bem como pela consultoria especializada, consubstanciados na análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos que venham a integrar a carteira do FUNDO, conforme disposto no artigo 31, Inciso II, da ICVM nº 472/08, cabendo ao ADMINISTRADOR a gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS."

(iii) Ajustar a redação do artigo 35 do Regulamento e excluir todos os seus parágrafos e ajustar a redação dos itens "b" e "c" do Regulamento que passarão a vigorar com a seguinte redação:

> **"Artigo 35.** Na medida em que o GESTOR identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO, seja para captação de recursos destinados ao custeio

Página 000003/000055	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **1.350.021** **06/08/2019**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

das despesas recorrentes do FUNDO, para a aquisição de ATIVOS e/ou para novos investimentos nos ATIVOS já existentes, o GESTOR deverá recomendar o aporte ao ADMINISTRADOR, que deverá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de quotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA em uma ou mais séries, a critério do ADMINISTRADOR, bem como seus respectivos termos e condições, conforme Artigo 37 adiante, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento ("**EMISSÃO AUTORIZADA**"), que não se confundirão com as Quotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. O ADMINISTRADOR deverá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de quotas, até o montante de quotas e correspondente valor total de EMISSÃO AUTORIZADA, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Quotistas por meio de publicação de fato relevante."

(...)

Artigo 37. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o ADMINISTRADOR possa assinar o Suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição das Quotas, observado que:

(a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas ou por Ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, de acordo com os critérios apresentados pelo GESTOR, que levarão em consideração: (i) o valor patrimonial das quotas; ou (ii) o valor de mercado das quotas já emitidas;

(b) Aos quotistas detentores das Quotas na data da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas ou do Ato do Administrador, conforme o caso, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Quotas da nova emissão, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contando-se da data de publicação de aviso aos quotistas, para exercício de tal direito, observados os prazos e procedimentos da B3;

(c) A Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas ou do Ato do Administrador, conforme o caso, deverá fixar a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Quotas, bem como a possibilidade ou não de cessão do direito de preferência entre Quotistas ou terceiros; e

(d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes."

(iv) Ajustar a redação do artigo 49, parágrafo único que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

"**Parágrafo Único:** Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de quotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) quotistas; ou (b) no

mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) quotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive para alteração dos prestadores de serviço do Fundo previstos no Regulamento; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; (iv) dissolução e liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou entre o FUNDO e o seu GESTOR, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de quotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

."

(v) Ajustar a redação do artigo 66, parágrafo único que passa a vigorar com a seguinte e nova redação:

"**Artigo 66.** O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance."

Estas deliberações, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

São Paulo, 01 de agosto de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2019.08.06 10:10:39 -03'00'

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

ANEXO A – REGULAMENTO

Página 000006/000055	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.
Registro Nº **1.350.021** **06/08/2019**	

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

REGULAMENTO DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

CNPJ/ME sob o nº 28.548.288/0001-52

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º. O **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 28.548.288/0001-52, designado neste regulamento como "**FUNDO**", é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como "**REGULAMENTO**", pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("**Lei nº 8.668/93**"), pela Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**ICVM nº 472/08**"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Parágrafo Primeiro: O FUNDO é administrado e representado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42 ("Administradora"), devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 "**ADMINISTRADOR**".

Parágrafo Segundo: O FUNDO é destinado ao público em geral, incluindo, mas sem se limitar a pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento e investidores institucionais, residentes e domiciliados no Brasil ou no exterior, excetuando-se os clubes de investimento. O investimento no FUNDO não é adequado a investidores que buscam retornos de curto prazo e/ou necessitem de liquidez em seus investimentos.

CAPÍTULO II – DO OBJETO

Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis

Página 000007/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

("**DIREITOS REAIS**"), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit)* ou modalidade típica ("**IMÓVEIS**" ou "**EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS**").

Parágrafo Primeiro: Os IMÓVEIS serão destinados à locação com geração de renda para o FUNDO.

Parágrafo Segundo: Admite-se que o investimento do FUNDO nos DIREITOS REAIS relativos aos IMÓVEIS se dê diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações representativas do capital social de emissão de sociedades de propósito específico detentores de tais DIREITOS REAIS ("**SPE**" e "**PARTICIPAÇÃO EM SPE**"), podendo essa ser uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs. Para os fins deste REGULAMENTO, IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES EM SPE serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como "**ATIVOS IMOBILIÁRIOS**".

Parágrafo Terceiro: Alternativamente, poderá, ainda o FUNDO adquirir os seguintes ativos (doravante referidos como "**VALORES MOBILIÁRIOS**" e em conjunto com os **ATIVOS IMOBILIÁRIOS** e os **ATIVOS DE FINANCEIROS**, simplesmente "**ATIVOS**":

(a) 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 ("**FII**");

(b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

(c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

Página 000008/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(d) cotas de outros FII;

(e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII 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;

(f) letras hipotecárias;

(g) letras de crédito imobiliário;

(h) letras imobiliárias garantidas.

Artigo 3º. Ocorrendo qualquer das hipóteses a seguir, o FUNDO poderá investir em novos DIREITOS REAIS sobre IMÓVEIS ("**NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS**"):

(a) Alienação, a qualquer título, de qualquer dos ATIVOS de propriedade do FUNDO, observado o disposto na alínea (a) do Artigo 4º, abaixo;

(b) Desapropriação de qualquer dos IMÓVEIS de propriedade, direta ou indireta, do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;

(c) Sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos IMÓVEIS de propriedade, direta ou indireta, do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;

(d) Demais casos de perda, pelo FUNDO, dos DIREITOS REAIS sobre quaisquer dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;

(e) Impossibilidade de aquisição de qualquer ATIVO IMOBILIÁRIO pretendido pelo FUNDO;

(f) Não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo

Página 000009/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO IMOBILIÁRIO; ou

(g) Nova captação de recursos, por meio de Oferta Pública de emissão de Cotas do FUNDO.

Parágrafo Primeiro: Os NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS serão considerados, para todos os fins deste REGULAMENTO, como ATIVOS IMOBILIÁRIOS, nas categorias IMÓVEIS ou PARTICIPAÇÕES EM SPE.

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 4º. Os recursos do FUNDO serão aplicados em conformidade com a política de investimentos, visando proporcionar ao quotista rendimento de longo prazo ao investimento por ele realizado no FUNDO. A administração e a gestão do FUNDO serão realizadas de acordo com o disposto neste REGULAMENTO, observando-se a seguinte política de investimentos ("**Política de Investimentos**"):

(a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, levando em consideração a recomendação do GESTOR, respeitada a discricionariedade do ADMINISTRADOR, responsável pela gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, para seguir tal recomendação, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;

(b) O FUNDO realizará, sob a orientação do GESTOR, investimentos de curto prazo em ATIVOS FINANCEIROS, conforme previsto no Artigo 9º, infra, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO;

(c) O FUNDO poderá, sob a orientação do GESTOR, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer dos VALORES MOBILIÁRIOS.

Artigo 5º. O FUNDO poderá, sob a orientação do GESTOR, investir até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou seja:

Página 000010/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(a) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicado em DIREITOS REAIS relativos aos IMÓVEIS; e

(b) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do FUNDO poderá ser aplicado em PARTICIPAÇÕES EM SPE.

Parágrafo Primeiro: Na hipótese excepcional de os investimentos do Fundo em VALORES MOBILIÁRIOS ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do Artigo 45 da ICVM nº 472/08 e nas regras gerais sobre fundos de investimento, quando aplicáveis.

Parágrafo Segundo: Os IMÓVEIS em que o Fundo vier a investir devem estar localizados em território nacional.

Artigo 6º. A aquisição dos IMÓVEIS pelo FUNDO deverá ser devidamente registrada perante os competentes cartórios de registro de imóveis.

Parágrafo Único: Nos termos da regulamentação vigente, entende-se por custo com a aquisição dos IMÓVEIS adquiridos pelo FUNDO o preço de aquisição acrescido de todos os gastos da transação diretamente ou indiretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do IMÓVEL, corretagens, honorários advocatícios e de despachantes, despesas com consultores técnicos especializados em diligências imobiliárias, assim como aqueles custos relacionados à construção e/ou à regularização do IMÓVEL como uma condição precedente para sua aquisição, caso aplicável e, no caso de aquisição de **IMÓVEL** a ser construído, a **TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, abaixo definida.

Artigo 7º. O FUNDO poderá, mediante orientação do GESTOR, adquirir NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS com a existência de ônus ou gravames.

Artigo 8º. Quaisquer ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS a serem adquiridos pelo FUNDO, sob orientação do GESTOR, deverão ser previamente

Página 000011/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

avaliados por empresa de avaliação independente, indicada pelo GESTOR e, após aprovação do ADMINISTRADOR, contratada pelo próprio ADMINISTRADOR, observadas as disposições constantes da ICVM nº 472/08.

Artigo 9º. Nos termos do Artigo 46, Parágrafo Único da ICVM nº 472/08, o FUNDO, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos abaixo especificados, doravante denominados em conjunto "**ATIVOS FINANCEIROS**":

(a) Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou

(b) quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo ADMINISTRADOR ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do GESTOR.

Parágrafo Primeiro: O FUNDO, desde que observado o disposto no Artigo 34 da ICVM nº 472/08, poderá realizar operações nas quais o ADMINISTRADOR atue na condição de contraparte do FUNDO ou na condição de instituição administradora de fundos de investimento.

Parágrafo Único: É vedado ao FUNDO realizar operações de *day trade*.

Artigo 10. O objeto e a Política de Investimentos do FUNDO somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Quotistas, observadas as regras e quóruns estabelecidos no presente REGULAMENTO.

Artigo 11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR na implantação da Política de Investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário (multa por atraso na entrega e disponibilização dos imóveis em construção aos inquilinos, custos com manutenção de partes estruturais dos imóveis de responsabilidade do

trx

proprietário, etc) e riscos inerentes às atividades de construção civil (demoras nos licenciamentos por órgãos públicos, atrasos nos prazos de construção decorrentes de culpa de construtores ou de casos fortuitos e força maior, greves dos fornecedores de insumos etc.), bem como riscos relacionados aos ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou dos ATIVOS FINANCEIROS da carteira do FUNDO ou por eventuais danos ou prejuízos impostos aos quotistas, exceto na hipótese de tais prejuízos serem resultantes de dolo ou inobservância no presente do REGULAMENTO por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

Parágrafo Primeiro: O investimento no FUNDO não representa e nem deve ser considerado, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, garantia de rentabilidade aos quotistas por parte do ADMINISTRADOR, do GESTOR e dos demais prestadores de serviços do FUNDO.

Parágrafo Segundo: As aplicações no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR, do GESTOR, dos demais prestadores de serviços do FUNDO ou do Fundo Garantidor de Crédito – FGC.

Artigo 12. Os ATIVOS IMOBILIÁRIOS e os ATIVOS FINANCEIROS, bem como seus frutos e rendimentos, devem observar as seguintes restrições:

(a) Não podem integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responder, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;

(b) Não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;

(c) Não possam ser objeto de quaisquer ônus reais, observando, contudo, o previsto no Artigo 7º desde instrumento; e

(d) Não poderão ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR.

Página 000013/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Artigo 13. Nas assembleias gerais de quotistas de fundos nos quais o FUNDO venha a investir, caberá ao GESTOR, em nome do FUNDO, participar de tais assembleias e exercer direito de voto de forma a atingir os objetivos descritos na Política de Investimentos estabelecida neste REGULAMENTO. Neste mesmo sentido, o GESTOR deverá participar e exercer o direito de voto, em nome do FUNDO, nas assembleias gerais das SPE em que o FUNDO venha investir, de acordo com a política de exercício de direito de voto do GESTOR disponível em www.trx.com.br.

Artigo 14. Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR e o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Primeiro: As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

(a) A aquisição de DIREITOS REAIS pelo FUNDO sobre ATIVOS IMOBILIÁRIOS de propriedade do ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;

(b) A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito real de superfície de IMÓVEL integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;

(c) A aquisição, pelo FUNDO, de IMÓVEL de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e

(d) A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor dos serviços abaixo relacionados:

(i) distribuição de quotas;

(ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

Página 000014/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

(iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo

(e) A aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Segundo: Consideram-se pessoas ligadas:

(a) A sociedade controladora ou sob controle das pessoas mencionadas no *caput* deste Artigo, de seus administradores e acionistas;

(b) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos das pessoas mencionadas no *caput* deste Artigo, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou no regimento interno do ADMINISTRADOR ou do 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 nos incisos acima.

Parágrafo Terceiro: O documento de convocação da Assembleia Geral de Quotistas que tiver por ordem do dia deliberar pela aquisição de ATIVOS IMOBILIÁRIOS, que estejam potencialmente em situação de conflito de interesse, conterá, se for o caso, detalhamento acerca de potencial conflito de interesses na aquisição dos referidos ativos. Na Assembleia Geral de Quotistas respectiva, o ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão fornecer aos quotistas as informações necessárias sobre o conflito de interesses com a transparência que o assunto requer, sob pena de responder civil e criminalmente, nos termos da lei, pelas perdas e danos decorrentes de eventual omissão.

Página 000015/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

CAPÍTULO IV – DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 15. A administração do FUNDO será realizada pelo ADMINISTRADOR, qualificado no Parágrafo Primeiro do Artigo 1º supra, e compreende o conjunto de serviços relacionados direta ou indiretamente ao funcionamento e à manutenção do FUNDO, que podem ser prestados pelo próprio ADMINISTRADOR ou por terceiros por ele contratados, por escrito, em nome do FUNDO. O FUNDO, em sua constituição, contratou para prestar serviços, o GESTOR, no que se refere à gestão do patrimônio do FUNDO, conforme definido e identificado no Parágrafo Primeiro abaixo.

Parágrafo Primeiro: O gestor do FUNDO será a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011, doravante designada "**GESTOR**".

Parágrafo Segundo: O GESTOR será responsável pela prestação ao FUNDO dos serviços de gestão dos VALORES MOBILIÁRIOS e dos ATIVOS FINANCEIROS para integrar a carteira do FUNDO, bem como pela consultoria especializada, consubstanciados na análise, seleção e avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos que venham a integrar a carteira do FUNDO, conforme disposto no artigo 31, Inciso II, da ICVM nº472/08, cabendo ao ADMINISTRADOR a gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Artigo 16. O ADMINISTRADOR prestará ou, em nome e às expensas do FUNDO, contratará, além do GESTOR:

(a) Instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para a realização de oferta pública das quotas de emissão do FUNDO;

(b) Os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do FUNDO, a serem prestados por empresa de auditoria devidamente registrada na CVM; e

(c) Serviços de escrituração, custódia qualificada e controladoria dos ATIVOS

Página 000016/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

FINANCEIROS do FUNDO, sendo certo que a remuneração desses serviços poderá estar contemplada na parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao ADMINISTRADOR, conforme Artigo 25 abaixo.

(d) Consultor imobiliário responsável pelos serviços de concepção, estruturação e desenvolvimentos das obras de construção e/ou reforma dos IMÓVEIS a serem construídos.

CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

Artigo 17. O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para gerir o patrimônio do FUNDO, para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar e exercer todos os demais direitos inerentes aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive para transigir, observadas as limitações impostas pelas disposições legais aplicáveis e desde que, em conformidade com a Política de Investimentos do FUNDO, observados os poderes do GESTOR.

Artigo 18. O ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa, proba e tecnicamente capacitada costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com boa-fé, transparência, diligência e lealdade ao FUNDO e aos quotistas, bem como manter reserva sobre os seus negócios.

Artigo 19. O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos ATIVOS adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste REGULAMENTO e nas determinações da Assembleia Geral de Quotistas.

Artigo 20. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

(a) Providenciar, por conta do FUNDO, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas matrículas dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

Página 000017/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(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 possam ser; e

(vi) com relação aos IMÓVEIS, não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

(b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:

(i) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;

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

(iii) a documentação relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;

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

(v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de quotistas e dos profissionais ou empresas, contratados nos termos deste REGULAMENTO.

(c) Celebrar os negócios jurídicos e na realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do FUNDO, baseado na consultoria prestada pelo próprio GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam

Página 000018/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

(d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;

(e) Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;

(f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS FINANCEIROS mantidos na carteira do FUNDO;

(g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;

(h) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;

(i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo e termo de ciência

(i) exemplar do REGULAMENTO do FUNDO; e

(ii) exemplar do PROSPECTO da oferta, em se tratando de ofertas públicas de distribuição registradas na CVM.

(j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;

(k) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO e do prospecto, quando aplicável, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;

(l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do

Página 000019/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

(m) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas;

(n) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;

(o) Manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários para o FUNDO; e

(p) Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM nº 472/08, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus quotistas.

Artigo 21. Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR:

(a) Selecionar os VALORES MOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste REGULAMENTO;

(b) Propor a aquisição de NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do FUNDO, ressalva a discricionariedade do Administrador;

(c) Propor a venda dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do FUNDO, ressalva a discricionariedade do Administrador;

(d) Propor a aquisição e venda de VALORES MOBILIÁRIOS, de acordo com a Política de Investimentos do FUNDO, prevista neste REGULAMENTO. Nos

Página 000020/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

termos deste REGULAMENTO, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do FUNDO;

(e) Negociar qualquer contrato relacionado aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos IMÓVEIS;

(f) Realizar a gestão, aquisição e venda dos ATIVOS FINANCEIROS e VALORES MOBILIÁRIOS;

(g) No que diz respeito ao relacionamento com o ADMINISTRADOR:

(i) fornecer ao ADMINISTRADOR as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do FUNDO;

(ii) caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo ADMINISTRADOR e/ou dos quotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta; e

(iii) informar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO.

(h) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas;

(i) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR do FUNDO;

(j) Comunicar ao ADMINISTRADOR qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;

Página 000021/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(k) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste REGULAMENTO e no contrato de gestão celebrado entre o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, e o GESTOR; e

(l) Encaminhar ao ADMINISTRADOR todas as informações necessárias e que lhe couberem para o envio das informações exigidas pela ICVM nº 472/08 aos quotistas, à CVM e ao mercado de negociação no qual as cotas do Fundo estão registradas.

Parágrafo Único: O GESTOR orientará o ADMINISTRADOR a respeito da aquisição, para integrar o patrimônio do FUNDO, de ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS ou quaisquer outros atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO e sua Política de Investimento, cabendo ao GESTOR a seleção de quaisquer ATIVOS a serem adquiridos.

Artigo 22. Além das demais obrigações e responsabilidades do GESTOR previstas neste REGULAMENTO, constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR:

(a) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;

(b) Acompanhar e supervisionar as obras de construção, manutenção e reformas dos IMÓVEIS;

(c) Selecionar e recomendar ao ADMINISTRADOR os prestadores de serviço relativamente aos IMÓVEIS do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários à construção, gerenciamento de obras, reforma, manutenção dos IMÓVEIS, bem como projetos, dentre eles arquitetura e demais projetos e serviços necessários para o desenvolvimento, regularização e licenciamento dos IMÓVEIS, além de serviços de publicidade, intermediação em locação e vendas, etc;

(d) Acompanhar a gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS de responsabilidade do ADMINISTRADOR ou recomendar a subcontratação de terceiros para realizar sua administração às custas do FUNDO, o que contemplará (i) a administração predial, incluindo, mas não se limitando, às atividades de recepção, manutenção,

Página 000022/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

limpeza, vigilância, manobrista, cobrança de condomínio e demais atividades afins, (ii) a prospecção de locatários, arrendatários ou superficiários, incluindo, mas não se limitando, às atividade de corretagem, intermediação de negócios, elaboração de materiais de publicidade, verificação e organização de documentos, entre outras, e (iii) elaboração, análise e acompanhamento dos contratos relativos à locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, incluindo, mas não se limitando, ao relacionamento com os locatários, arrendatários ou superficiários, controle sobre pagamentos de impostos, taxas e despesas de condomínio, garantias e contratação e renovação de seguros relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;

(e) Acompanhar a performance dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS;

(f) Prestar assessoria ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO;

(g) Administrar e/ou coordenar a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação dos IMÓVEIS, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, assim como administrar e/ou coordenar os serviços de relocação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS vagos, ressalvada a discricionariedade do Adminsitrador;

(h) Identificar NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS e recomendar a aquisição deles ao ADMINISTRADOR;

(i) Disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente

Página 000023/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no laudo de avaliação;

(j) Comunicar ao ADMINISTRADOR qualquer situação de conflito de interesses em que esteja envolvido relativamente às suas funções; e

(k) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas.

Artigo 23. É vedado ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR, no exercício de suas atividades como administrador e gestor do patrimônio do FUNDO, respectivamente, e utilizando-se de ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO:

(a) Receber depósito em sua conta corrente;

(b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

(c) Contrair ou efetuar empréstimos;

(d) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;

(e) Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;

(f) Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio FUNDO;

(g) Vender à prestação quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

(h) Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;

(i) Observado o disposto no Artigo 34 da ICVM nº 472/08 e no Artigo 14 supra,

Página 000024/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o GESTOR entre o FUNDO e os quotistas mencionados no § 3º do art. 35 da ICVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de quotistas, ou o FUNDO e o empreendedor;

(j) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida a aquisição, pelo FUNDO, de ATIVOS IMOBILIÁRIOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, observado o disposto na ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;

(k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;

(l) Realizar operações com derivativos;

(m) 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; e

(n) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 24. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR 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, que não sejam transferidos para benefício dos quotistas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR.

CAPÍTULO VI – DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

Artigo 25. O FUNDO pagará a título de "**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**" o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252

Página 000025/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês.

Parágrafo Primeiro: A remuneração do GESTOR, pela prestação dos serviços de gestão de carteira do FUNDO, corresponderá ao remanescente da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, após o pagamento da remuneração do ADMINISTRADOR, conforme disposto no contrato de gestão.

Parágrafo Segundo: Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a TRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., sociedade com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º andar, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("**TRX EMPREENDIMENTOS**"), será contratada pelo FUNDO ou pelas SPEs para, na qualidade de consultor imobiliário, realizar todo o processo de desenvolvimento imobiliário dos projetos, de definição dos prestadores de serviço que serão contratados às expensas do FUNDO (tais como empresa construtora, arquitetura, publicidade, empresa de vendas/locações, empresa de gerenciamento de obra e outros fornecedores e prestadores de serviços necessários para desenvolvimento do projeto), além da definição dos prestadores de serviços de acompanhamento de aprovações legais e acompanhamento da performance dos empreendimentos, sendo remunerados diretamente pelo FUNDO e/ou pelas SPEs nos termos do Parágrafo Terceiro abaixo, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão. Os prestadores de serviços definidos pela TRX EMPREEDIMENTOS IMOBILIÁRIOS serão remunerados diretamente pelo FUNDO e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Parágrafo Terceiro: Em relação aos serviços prestados ao FUNDO e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX EMPREENDIMENTOS será remunerada a título de **TAXA DE**

Página 000026/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (**"CAPEX"**), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo FUNDO para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

Parágrafo Quarto: Os valores em reais previstos neste Artigo serão reajustados anualmente, pela variação positiva do Índice Geral de Preços do Mercado ("**IGP-M**") do período anterior, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ("**FGV**"), a partir da data de funcionamento do FUNDO.

Artigo 26. A TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será calculadas mensalmente por período vencido, e quitadas até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Artigo 27. Nos termos da regulamentação aplicável, o ADMINISTRADOR pode estabelecer que as parcelas da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados.

Artigo 28. O FUNDO pagará semestralmente ao GESTOR, a contar da data da Assembleia Geral de Cotistas que aprovar este Regulamento, "**TAXA DE PERFORMANCE"** em virtude do desempenho do FUNDO, equivalente a 20% (vinte por cento) da diferença positiva entre (i) o somatório dos rendimentos efetivamente distribuídos no período, corrigidos pelo *Benchmark*, e (ii) a rentabilidade do capital do FUNDO atualizado pelo *Benchmark*, a ser calculada de acordo com a seguinte fórmula:

$$\text{TAXA DE PERFOMANCE} = 20\% * (R_{corrigido} - \text{Meta}_{acum})$$

Onde:

Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um *spread* de 6% a.a. (seis por cento ao ano);

Meta_{acum} = rentabilidade do *Benchmark* sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu

Página 000027/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

$R_{corrigido}$ = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo FUNDO desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo *Benchmark* desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance.

Parágrafo Primeiro: A TAXA DE PERFORMANCE será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma:

(i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e

(ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

Parágrafo Segundo: A TAXA DE PERFORMANCE de um determinado período de apuração somente será paga caso seja superior à TAXA DE PERFORMANCE acumulada relativa ao último período de apuração.

Parágrafo Terceiro: Na hipótese de, em um determinado período de apuração da TAXA DE PERFORMANCE, o resultado do cálculo da TAXA DE PERFORMANCE resultar em valor zero ou negativo, não será devido qualquer valor ao GESTOR.

Parágrafo Quarto: A TAXA DE PERFORMANCE somente poderá ser paga em moeda corrente nacional.

CAPÍTULO VII – DA RENÚNCIA E DA DESTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR OU DO GESTOR

Artigo 29. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM nº 472/08, se aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Página 000028/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses de renúncia, o ADMINISTRADOR fica obrigado a:

(a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger novo administrador ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e

(b) Sem prejuízo do Parágrafo Décimo Primeiro 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, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

Parágrafo Segundo: É facultada aos quotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das quotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Quotistas, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de Quotistas de que trata o Parágrafo Primeiro, alínea (a) deste Artigo, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo Terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, 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.

Parágrafo Quarto: Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no Parágrafo Primeiro, alínea (b) deste Artigo.

Parágrafo Quinto: Aplica-se o disposto no Parágrafo Primeiro, alínea (b), deste Artigo, mesmo quando a Assembleia Geral de Quotistas deliberar pela liquidação do FUNDO em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabendo à Assembleia Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

Página 000029/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Parágrafo Sexto: Se a Assembleia Geral de Quotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do FUNDO.

Parágrafo Sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas 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 ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Oitavo: A sucessão da propriedade fiduciária de ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio de FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Parágrafo Nono: A Assembleia Geral de Quotistas que destituir o ADMINISTRADOR deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO, observado o Parágrafo Décimo Primeiro abaixo.

Parágrafo Décimo: Caso o ADMINISTRADOR renuncie às suas funções ou entre em processo liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Décimo Primeiro: Em caso de renúncia ou destituição do ADMINISTRADOR, se em 90 (noventa) dias: (a) a Assembleia Geral de Quotistas não tiver quórum suficiente ou não chegar a uma decisão sobre a escolha do novo administrador, ou (b) o novo administrador, já eleito em Assembleia Geral de Quotistas, não for efetivamente empossado no cargo, o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do FUNDO.

Artigo 30. O GESTOR somente será substituído no caso de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, se aplicável, nos termos previstos na ICVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

Parágrafo Primeiro: Nas hipóteses de renúncia, dissolução, liquidação extrajudicial ou

Página 000030/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

insolvência do GESTOR, caberá ao ADMINISTRADOR convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger novo gestor. O GESTOR deverá permanecer no exercício de suas funções até a eleição de seu substituto pela Assembleia Geral de Quotistas, sem prejuízo do Parágrafo Terceiro abaixo.

Parágrafo Segundo: Nas hipóteses de destituição do GESTOR, a Assembleia Geral de Quotistas que o destituir deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto.

Parágrafo Terceiro: Em caso de renúncia ou destituição do GESTOR, se em 90 (noventa) dias: (a) a Assembleia Geral de Quotistas não tiver quórum suficiente ou não chegar a uma decisão sobre a escolha do novo gestor, ou (b) o novo gestor, já eleito em Assembleia Geral de Quotistas, não for efetivamente empossado no cargo, o GESTOR ficará automaticamente livre das suas funções, hipótese na qual o ADMINISTRADOR poderá providenciar a liquidação do FUNDO.

CAPÍTULO VIII – DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS

Artigo 31. As quotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural ("**Quotas**").

Parágrafo Primeiro: Os serviços de escrituração das Quotas serão prestados por empresa de primeira linha, que venha a ser contratada pelo ADMINISTRADOR ("**ESCRITURADOR**"), ou pelo próprio ADMINISTRADOR, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Quotas e a qualidade de quotista do FUNDO. A remuneração devida ao ESCRITURADOR será definida no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre as partes e está incluída na TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Parágrafo Segundo: A cada Quota corresponderá um voto na Assembleia Geral de Quotistas do FUNDO.

Parágrafo Terceiro: O quotista não poderá requerer o resgate de suas Quotas por se tratar de um fundo fechado.

Parágrafo Quarto: A integralização das Quotas será efetuada à vista, em moeda corrente nacional ou, nos termos deste REGULAMENTO, em bens e direitos, sendo que no caso de

Página 000031/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

integralização em bens e direitos será necessária a aprovação prévia pela Assembleia Geral de Quotistas da integralização em bens e direitos, bem como do laudo de avaliação de tais bens e direitos pela Assembleia Geral de Quotistas, em observância ao disposto no Artigo 42, alíneas (h) e (i), abaixo.

Artigo 32. Desde que integralizadas, as Quotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("**B3**").

Parágrafo Único: Para fins do disposto no *caput* deste Artigo, as Quotas permanecerão sob custódia junto à Central Depositária da B3, por meio de agente de custódia devidamente credenciado.

Artigo 33. O titular de Quotas do FUNDO:

(a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou sobre os ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO; e

(b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou aos ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Quotas que subscrever; e

(c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE QUOTAS

Artigo 34. Com vistas à constituição do FUNDO, o ADMINISTRADOR autorizou a primeira emissão de Quotas, nos termos do Suplemento aprovado pelo Administrador.

Parágrafo Primeiro: As importâncias recebidas na integralização de Quotas do FUNDO deverão ser depositadas em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do FUNDO, sendo obrigatória sua imediata aplicação em ATIVOS FINANCEIROS e/ou ATIVOS IMOBILIÁRIOS.

Parágrafo Segundo: O FUNDO iniciou suas atividades após o encerramento do período de

Página 000032/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

distribuição das Quotas de primeira emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Quotas, conforme estabelecido no Suplemento.

Parágrafo Terceiro: Caso a quantidade mínima de Quotas da primeira emissão prevista no Parágrafo Segundo acima não seja alcançada durante o respectivo prazo de distribuição, o ADMINISTRADOR deverá proceder à liquidação do FUNDO, obrigando-se a cancelar os boletins de subscrição firmados pelos investidores.

Artigo 35. Na medida em que o GESTOR identifique a necessidade de aportes adicionais de recursos no FUNDO, seja para captação de recursos destinados ao custeio das despesas recorrentes do FUNDO, para a aquisição de ATIVOS e/ou para novos investimentos nos ATIVOS já existentes, o GESTOR deverá recomendar o aporte ao ADMINISTRADOR, que deverá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de quotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA em uma ou mais séries, a critério do ADMINISTRADOR, bem como seus respectivos termos e condições, conforme Artigo 37 adiante, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento ("**EMISSÃO AUTORIZADA**"), que não se confundirão com as Quotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso. O ADMINISTRADOR deverá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de quotas, até o montante de quotas e correspondente valor total de EMISSÃO AUTORIZADA, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Quotistas por meio de publicação de fato relevante.

Artigo 36. Sem prejuízo do disposto acima, por proposta do GESTOR o FUNDO poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, autorizar a realização de novas emissões de Quotas, além dos limites estabelecidos em uma EMISSÃO AUTORIZADA, desde que prévia e expressamente aprovado pela Assembleia Geral de Quotistas e, se aplicável, depois de obtido o registro na CVM, observado o disposto neste REGULAMENTO.

Artigo 37. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o ADMINISTRADOR possa assinar o Suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição das

Página 000033/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Quotas, observado que:

(a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas ou por Ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, de acordo com os critérios apresentados pelo GESTOR, que levarão em consideração: (i) o valor patrimonial das quotas; ou (ii) o valor de mercado das quotas já emitidas;

(b) Aos quotistas detentores das Quotas na data da Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas ou do Ato do Administrador, conforme o caso, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de Quotas da nova emissão, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis contando-se da data de publicação de aviso aos quotistas, para exercício de tal direito, observados os prazos e procedimentos da B3;

(c) A Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas ou do Ato do Administrador, conforme o caso, deverá fixar a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Quotas, bem como a possibilidade ou não de cessão do direito de preferência entre Quotistas ou terceiros; e

(d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

CAPÍTULO X - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 38. As ofertas públicas de emissões de Quotas do FUNDO se darão nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Quotas do FUNDO ou EMISSÃO AUTORIZADA) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Quotistas (em se tratando de novas emissões de Quotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição, de acordo com a legislação vigente. Tais ofertas públicas dependerão de prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na ICVM nº 400/03, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**ICVM nº 476/09**"), por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM ou, ainda, por outra forma que vier a ser autorizada pela CVM.

Página 000034/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Parágrafo Primeiro: Nas emissões de Quotas, no ato de subscrição das Quotas, o subscritor assinará o "Termo de Adesão ao Regulamento e Ciência de Risco" e o boletim de subscrição, que serão autenticados pelo ADMINISTRADOR ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Quotas.

Parágrafo Segundo: Durante os períodos de ofertas públicas de Quotas do FUNDO estarão disponíveis ao potencial investidor, ao menos, o exemplar deste REGULAMENTO e, em se tratando de ofertas públicas registradas na CVM, o exemplar do prospecto da respectiva oferta, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar (a) ter recebido exemplar deste REGULAMENTO e do prospecto, quando aplicável, (b) estar ciente das disposições contidas neste REGULAMENTO, especialmente aquelas referentes ao objeto e à Política de Investimentos do FUNDO, da composição de carteira do FUNDO, da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e outros encargos devidos pelo Fundo, e (c) dos riscos inerentes ao investimento no FUNDO, conforme descritos no prospecto da oferta, bem como da possibilidade de ocorrência de variação e perda no patrimônio líquido do FUNDO e, consequentemente, de perda, parcial ou total, e até superior ao capital investido no FUNDO.

Artigo 39. As Quotas eventualmente não subscritas serão canceladas pelo ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE INGRESSO E DE SAÍDA

Artigo 40. Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das Quotas do FUNDO na primeira emissão, sendo que, para as demais emissões do FUNDO, o ato que aprovar a emissão poderá deliberar sobre o tema. Não será cobrada taxa de saída dos quotistas do FUNDO.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 41. A Assembleia Geral Ordinária de Quotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

Artigo 42. O FUNDO, nos termos da legislação vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, no

Página 000035/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa que deduzirá as despesas devidas e pagas pelo FUNDO, além de deduzir o valor das reservas referidas no Artigo 62, infra. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês anterior ao da referida distribuição de resultados. Em qualquer distribuição de resultados, será observado o conceito de lucro auferido definido no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Primeiro: Entende-se por lucro auferido o produto decorrente do recebimento das receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS, dos valores recebidos pelo FUNDO em razão das PARTICIPAÇÕES EM SPE ou, ainda, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, e eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ATIVOS FINANCEIROS, deduzidos o valor do custo de aquisição do ATIVO IMOBILIÁRIO ou do ATIVO FINANCEIRO, conforme o caso, bem como os custos de cobrança e custos e encargos do FUNDO em geral, valores compromissados com contratos já firmados pelo FUNDO, a reserva de contingência definida no Artigo 62 infra e a provisão das demais despesas previstas neste REGULAMENTO para a manutenção do FUNDO e cumprimento de suas obrigações, inclusive as não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Quotas, os quais serão contabilizados conforme disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, sendo certo que as deduções observarão as rubricas contábeis específicas, de forma que o mesmo valor não seja deduzido mais de uma vez.

Parágrafo Segundo: Caso o FUNDO possua caixa, o GESTOR poderá recomendar ao ADMINISTRADOR que distribua rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo FUNDO, sendo que eventual saldo de resultados do semestre não distribuído a título de antecipação deverá ser distribuído aos quotistas até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento do respectivo semestre.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

Artigo 43. Compete privativamente à Assembleia Geral de Quotistas, deliberar sobre:

Página 000036/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(a) Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;

(b) Alteração deste REGULAMENTO, observado o disposto no Artigo 65 infra;

(c) Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;

(d) Emissão de novas Quotas, bem como a fixação do valor de sua emissão, salvo a hipótese de EMISSÃO AUTORIZADA;

(e) Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;

(f) Dissolução e liquidação do FUNDO;

(g) Alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;

(h) Aprovação de integralização de Quotas do FUNDO em bens e direitos;

(i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do FUNDO, desde que aprovada de acordo com a alínea (h) acima, assim como a fixação do prazo máximo para integralização ao patrimônio do FUNDO de tais bens e direitos oriundos de subscrição de Quotas;

(j) Eleição e destituição de representante dos quotistas, em conformidade com o Artigo 54 deste Regulamento, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;

(k) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e

(l) Aprovação de operações envolvendo conflitos de interesses, nos termos do Artigo 14 deste REGULAMENTO.

Artigo 44. A Assembleia Geral de Quotistas que examinar e deliberar sobre as demonstrações financeiras do FUNDO deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o

Página 000037/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

término do exercício social.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas a que se refere o *caput* desse Artigo somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após a disponibilização aos quotistas das demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício social encerrado.

Parágrafo Segundo: A Assembleia Geral de Quotistas a que comparecerem todos os quotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no Parágrafo anterior, desde que o faça por unanimidade.

Artigo 45. Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas poderá também ser convocada diretamente por quotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Quotas emitidas pelo FUNDO ou pelo representante dos quotistas, quando o ADMINISTRADOR não atender, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados de seu recebimento, o pedido de convocação que apresentar, devidamente fundamentado com a indicação das matérias a serem tratadas.

Parágrafo Segundo: Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do FUNDO, os quotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das Quotas emitidas do FUNDO ou o(s) representante(s) de quotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

Parágrafo Terceiro: O pedido de que trata o § 2º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da ICVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Parágrafo Quarto: O percentual de que trata o § 2º acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de quotistas na data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

Artigo 46. A convocação da Assembleia Geral de Quotistas será feita por correspondência ou

Página 000038/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

correio eletrônico com comprovação de recebimento encaminhada a cada quotista.

Parágrafo Primeiro: Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a Assembleia Geral de Quotistas, bem como a ordem do dia.

Parágrafo Segundo: A convocação da Assembleia Geral de Quotistas deverá ser feita respeitados os seguintes prazos:

(a) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

(b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

Parágrafo Terceiro: A Assembleia Geral de Quotistas será realizada na sede do ADMNISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo. Quando a Assembleia Geral de Quotistas não for realizada no escritório do ADMINISTRADOR localizada na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, as comunicações enviadas aos quotistas devem indicar, com clareza, o local da reunião.

Parágrafo Quarto: O aviso de convocação deve indicar o local onde o quotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da Assembleia Geral de Quotistas.

Parágrafo Quinto: A presença da totalidade dos quotistas em qualquer Assembleia Geral de Quotistas supre eventual falta de sua convocação.

Artigo 47. O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua sede e em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Quotistas e mantê-los lá até a realização da Assembleia Geral de Quotistas respectiva.

Artigo 48. A Assembleia Geral de Quotistas será instalada com a presença de qualquer número de quotistas.

Página 000039/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Artigo 49. As decisões em Assembleia Geral de Quotistas serão tomadas por maioria dos quotistas presentes ("Maioria Simples"), correspondendo a cada Quota um voto, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas nos Parágrafos abaixo.

Parágrafo Único: Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de quotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha mais de 100 (cem) quotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo FUNDO, caso este tenha até 100 (cem) quotistas ("Quórum Qualificado"), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento, inclusive para alteração dos prestadores de serviço do Fundo previstos no Regulamento; (ii) destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do FUNDO; (iv) dissolução e liquidação do FUNDO, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do FUNDO que tenham por finalidade a liquidação do FUNDO; (v) apreciação de laudos de avaliação de bens imóveis ou direitos a ele relativos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR ou entre o FUNDO e o seu GESTOR, que dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral de quotistas; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 50. Somente poderão votar na Assembleia Geral de Quotistas os quotistas inscritos no livro de "Registro de Quotistas" na data da convocação da Assembleia Geral de Quotistas ou, nas hipóteses de dispensa de convocação, os quotistas inscritos no livro de "Registro de Quotistas" na data da realização da Assembleia Geral de Quotista, bem como, em qualquer caso, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Artigo 51. Não podem votar nas Assembleias Gerais de Quotistas:

(a) O ADMINISTRADOR ou o GESTOR;

(b) Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;

(c) Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;

Página 000040/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(d) Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;

(e) O quotista, 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 quotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO, ou com o interesse do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

Parágrafo Único: Não se aplica a vedação prevista neste Artigo quando:

(a) Os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas (a) a (f) do *caput* deste Artigo;

(b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas presentes na Assembleia Geral de Quotistas e manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Quotistas em que se dará a permissão de voto;

(c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 52. As deliberações da Assembleia Geral de Quotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pelo ADMINISTRADOR a cada quotista, para resposta no prazo máximo de 15 (quinze) dias para deliberações de competência de Assembleia Geral Extraordinária e de 30 (trinta) dias para deliberações de competência de Assembleia Geral Ordinária, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM nº 472/08.

Parágrafo Único: Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.

Artigo 53. Sempre que possível, a critério do GESTOR e do ADMINISTRADOR, e desde que haja previsão no edital de convocação, os quotistas também poderão votar por meio de

Página 000041/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

comunicação escrita ou eletrônica, nos termos da respectiva convocação. Neste caso, serão computados tanto os votos manifestados pessoalmente na Assembleia Geral de Quotistas, se houver, e os manifestados por comunicação escrita ou eletrônica.

Artigo 54. O ADMINISTRADOR poderá encaminhar aos quotistas, pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

Parágrafo Primeiro: O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao quotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os quotistas.

Parágrafo Segundo: É facultado a quotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar ao ADMINISTRADOR o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da ICVM nº 472/08 aos demais quotistas do FUNDO, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do quotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os quotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Terceiro: O ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais quotistas o pedido para outorga de procuração em nome do quotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

Parágrafo Quarto: Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR, em nome de quotistas, serão arcados pelo FUNDO.

CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 55. A Assembleia Geral de Quotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

(a) Ser quotista do FUNDO;

Página 000042/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(b) Não exercer cargo ou função do ADMINISTRADOR ou de controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ela 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 dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

(d) Não ser administrador, gestor ou representante de quotistas de outros fundos de investimento imobiliário;

(e) Não estar em conflito de interesses com o FUNDO e/ou com o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; 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.

Parágrafo Primeiro: A Assembleia Geral de Quotistas que deliberar a nomeação do representante de quotistas deverá fixar-lhe mandato, podendo prever inclusive, hipótese de renovação automática do mandato até que ocorra nova nomeação. Ocorrendo a vacância por qualquer motivo, a Assembleia Geral de Quotistas deverá ser convocada, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, para a escolha do novo representante.

Parágrafo Segundo: A função de representante dos quotistas é indelegável.

Parágrafo Terceiro: Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger representantes de quotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Artigo 46 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

(a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da ICVM nº 472/08; e

Página 000043/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de quotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Quarto: Aplicam-se ao GESTOR as mesmas vedações expressas na alínea (b) deste Artigo.

Artigo 56. Compete ao representante dos quotistas:

(a) Fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

(b) Emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da ICVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;

(c) Denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;

(d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

(e) Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

(f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

(i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

Página 000044/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(ii) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de quotistas;

(iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

(iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

(v) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e

(vi) fornecer ao ADMINISTRADOR em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Primeiro: O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos quotistas, em no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo 55.

Parágrafo Segundo: Os representantes de quotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro: Os pareceres e opiniões dos representantes de quotistas deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR do FUNDO no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea "d" do inciso VI deste artigo 56 e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o ADMINISTRADOR proceda à divulgação nos termos dos artigos. 40 e 42 da Instrução CVM nº 472/08.

Artigo 57. Os representantes de quotistas devem comparecer às assembleias gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos quotistas.

Parágrafo Único: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de quotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente

Página 000045/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 58. Os representantes de quotistas têm os mesmos deveres do ADMINISTRADOR nos termos do art. 33 da ICVM nº 472/08.

Artigo 59. Os representantes de quotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

CAPÍTULO XV –DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 60. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo ADMINISTRADOR:

(i) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e TAXA DE PERFORMANCE conforme prevista neste REGULAMENTO;

(ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;

(iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;

(iv) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Quotistas, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste REGULAMENTO ou na Instrução CVM nº 472;

(v) despesas com a distribuição primária de Quotas e com a contratação de formador de mercado para as Quotas do FUNDO;

(vi) despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;

(vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou

Página 000046/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

arrendamento dos IMÓVEIS que componham o patrimônio do FUNDO;

(viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização, nos contratos de locação e nos contratos de construção e desenvolvimento imobiliário;

(ix) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Quotistas, assim como os honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes dos Quotistas; e

(x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO.

Parágrafo único: Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer despesas não previstas neste artigo, bem como, especialmente, os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, a seu sucessor, da propriedade fiduciária dos direitos sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, caso venha ele a renunciar às suas funções como ADMINISTRADOR deste FUNDO ou entre em processo de liquidação

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 61. O exercício social do FUNDO deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo, exceto em relação ao primeiro ano de funcionamento do FUNDO, quando o exercício social será encerrado em período inferior a 12 (doze) meses, na data prevista no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

Parágrafo Primeiro: A data do encerramento do exercício social do FUNDO será no dia 31 de dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e, se aplicável, pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF, e serão auditadas anualmente, por auditor

Página 000047/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

independente registrado na CVM. Os trabalhos de auditoria compreenderão, 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.

Parágrafo Terceiro: As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Parágrafo Quarto: O FUNDO deve ter escrituração contábil destacada da do ADMINISTRADOR.

Artigo 62. Para arcar com as despesas extraordinárias dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do Fundo, se houver, será formada uma reserva de contingência para a satisfação de eventuais passivos ou contingências que venham ou possam vir a ser suportados pelo FUNDO.

Parágrafo Único: O valor da reserva de contingência será correspondente a até 5% (cinco por cento) do resultado líquido mensal apurado na forma deste REGULAMENTO. Adicionalmente, poderão ser constituídas outras reservas, por determinação da Assembleia Geral de Quotistas.

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

Artigo 63. O ADMINISTRADOR deve prestar aos quotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela ICVM nº 472/08:

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 64. Caberá à Assembleia Geral de Quotistas que deliberar afirmativamente pela dissolução do FUNDO, determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre os quotistas em prazo a ser definido, na proporção em que se forem liquidando os ATIVOS

Página 000048/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

FINANCEIROS e os ATIVOS IMOBILIÁRIOS do FUNDO.

Parágrafo Primeiro: Os quotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a sua dissolução.

Parágrafo Segundo: A liquidação do FUNDO será feita, necessária e obrigatoriamente, pelo ADMINISTRADOR, sendo vedado à Assembleia Geral de Quotistas deliberar pela transferência dessa atribuição para quem quer que seja.

Parágrafo Terceiro: Uma vez aprovada a liquidação ou dissolução do FUNDO, o valor do patrimônio será, após a alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS e o pagamento de todas as dívidas, despesas e encargos inerentes ao FUNDO, partilhado entre os quotistas na proporção de suas Quotas, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data da aprovação da liquidação ou da dissolução do FUNDO. Findo este prazo, se ainda houver ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS na carteira do FUNDO e a Assembleia Geral de Quotistas não chegar a acordo comum referente aos procedimentos de rateio e entrega desses ativos para fins de pagamento de resgate das Quotas, o pagamento do resgate poderá se dar por meio da entrega de ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO aos quotistas.

Parágrafo Quarto: Nos termos do Parágrafo Terceiro deste Artigo, na hipótese de o ADMINISTRADOR encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS que compõem a carteira do FUNDO, tais ATIVOS IMOBILIÁRIOS serão dados em pagamento aos quotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada condômino será calculada de acordo com a proporção de Quotas detidas individualmente pelos titulares sobre o valor total das Quotas em circulação à época. Após a constituição do condomínio acima referido, o ADMINISTRADOR estará desobrigado em relação às responsabilidades estabelecidas neste REGULAMENTO, ficando autorizado a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes.

Parágrafo Quinto: No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os quotistas para que os quotistas elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 e seguintes do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada quotista fará jus, sem que isso represente qualquer

Página 000049/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos quotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes aos condomínios previstas no Código Civil Brasileiro.

Parágrafo Sexto: Caso os titulares das Quotas não procedam à eleição do administrador do condomínio referido no Parágrafo acima, esta função será exercida pelo titular de Quotas que detenha o maior número de Quotas em circulação.

Parágrafo Sétimo: O custodiante e/ou empresa por ele contratada fará a guarda dos documentos dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 90 (noventa) dias, contados da notificação referida no Parágrafo Quinto acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos quotistas indicará, ao ADMINISTRADOR e ao custodiante, data, hora e local para que seja feita a entrega dos referidos documentos aos quotistas. Expirado este prazo, o ADMINISTRADOR, inclusive por requerimento do custodiante, promoverá a consignação de tais documentos na forma do Artigo 334 do Código Civil Brasileiro.

Artigo 64. 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.

Parágrafo Primeiro: Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do FUNDO análise do auditor independente quanto a terem os valores dos resgates sido ou não efetuados em condições equitativas e de acordo com a regulamentação pertinente, bem como quanto à existência ou não de débitos, créditos, ativos ou passivos não contabilizados.

Parágrafo Segundo: Após a partilha do ativo do FUNDO, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

(a) No prazo de 15 (quinze) dias:

Página 000050/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

(i) O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e

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

(b) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput deste Artigo, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XIX – DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

Artigo 65. A alteração deste REGULAMENTO somente produzirá efeitos a partir da data de protocolo na CVM da cópia da ata da Assembleia Geral de Quotistas ou do Ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, com o inteiro teor das deliberações, e do REGULAMENTO consolidado do FUNDO.

Artigo 66.O Regulamento pode ser alterado, independentemente da Assembleia Geral, sempre que tal alteração: I – decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM; II – for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do ADMINISTRADOR ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e III – envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

Parágrafo Único: As alterações referidas no *caput* deste Artigo devem ser comunicadas pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, por correspondência ou correio eletrônico, no prazo de até 30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Página 000051/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

Artigo 67. Para fins do disposto neste REGULAMENTO, considera-se o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre o ADMINISTRADOR e os quotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Quotistas e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único: O envio de informações por meio eletrônico prevista no *caput* deste Artigo depende de anuência do quotista, cabendo ao ADMINISTRADOR a responsabilidade da guarda de referida autorização.

Artigo 68. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste REGULAMENTO ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Quotistas coincidir com (a) sábado ou domingo; (b) dia em que os bancos estejam autorizados a fechar na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo; e/ou (c) feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

Parágrafo Único: Para fins do disposto neste REGULAMENTO considera-se dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3..

Artigo 69. A subscrição de Quotas pelo investidor, ou a sua aquisição no mercado secundário, configura, para todos os fins de direito, sua expressa ciência e concordância com todas as disposições do presente REGULAMENTO, a cujo cumprimento estará automaticamente obrigado a partir da subscrição ou aquisição das Quotas.

Artigo 70. Informações e documentos relativos ao FUNDO podem ser obtidos junto ao ADMINISTRADOR, em sua sede mencionada no Parágrafo Primeiro do Artigo 1° ou no site https://www.brltrust.com.br, em como na CVM, no site www.cvm.gov.br e no site do mercado onde as cotas do FUNDO estão negociadas.

Artigo 71. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Quotas do FUNDO por um único investidor. Fica ressalvado que, (i) se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao

recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado quotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido quotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único: O ADMINISTRADOR não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos "i" e "ii" deste artigo 71, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao FUNDO, a seus quotistas e/ou aos investimentos no FUNDO.

Artigo 72. Fica eleito o foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro por mais privilegiado que possa ser, para quaisquer ações ou processos judiciais relativos ao FUNDO ou a questões e controvérsias oriundas deste REGULAMENTO.

Página 000053/000055 Registro Nº 1.350.021 06/08/2019	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

ANEXO I

MODELO DE SUPLEMENTO PARA COTAS DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

CARACTERÍSTICAS DA [•]ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	
Número da Emissão	
Data de Emissão	
Coordenador Líder	
Estruturador	
Assessor Legal	
Classes de Cotas	
Quantidade de Cotas	
Preço de Emissão	
Custo Unitário da Oferta	
Preço de Integralização:	
Montante Total da Emissão	
Colocação Parcial	
Público Alvo	
Valor Mínimo ou Máximo de Investimento por Investidor	
Prazo da Oferta	
Negociação	
Distribuição	
Integralização das Cotas	

trx

CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	
Número da Emissão	1ª Emissão.
Data de Emissão	A data da primeira integralização das Cotas.
Coordenador Líder	Administradora
Estruturador	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.,
Assessor Legal	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados
Classes de Cotas	Classe Única.
Quantidade de Cotas	2.600.000
Preço de Emissão	R$ 100,00
Custo Unitário da Oferta	Até 1,50% do valor da Cota de Emissão, totalizando o valor de R$1,50 (um real e cinquenta centavos) por cota a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota.
Preço de Integralização:	R$ 101,50
Montante Total da Emissão	R$ 260.000.000,00
Colocação Parcial	R$ 30.000.000,00
Público Alvo	Investidores Profissionais
Valor Mínimo ou Máximo de Investimento por Investidor	Não há
Prazo da Oferta	A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta. Caso a oferta pública distribuída com esforços restritos não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento
Negociação	Após o encerramento da oferta, as cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), observadas as restrições legais e regulatórias.
Distribuição	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3.
Integralização das Cotas	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário da Oferta.

Página 000055/000055 Registro Nº **1.350.021** **06/08/2019**	Protocolo nº 1.351.226 de 06/08/2019 às 11:53:53h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.350.021** em **06/08/2019** e averbado no registro nº 1.303.034 de 28/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Nilton Cesar De Jesus Souza - Escrevente Autorizado.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 297,58	R$ 84,84	R$ 58,10	R$ 15,69	R$ 20,35	R$ 14,51	R$ 6,24	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 497,31

trx

50

ANEXO II

ATO DO ADMINISTRADOR QUE APROVOU A EMISSÃO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo

Oficial: Alfredo Cristiano Carvalho Homem

Rua Boa Vista, 314 - 2º andar - Centro
Tel.: (XX11) 3101-4501 - Email: novertd@9rtd.com.br - Site: www.cdtsp.com.br

REGISTRO PARA FINS DE PUBLICIDADE E EFICÁCIA CONTRA TERCEIROS

Nº 1.348.796 de 18/07/2019

Certifico e dou fé que o documento eletrônico anexo, contendo **54 (cinqüenta e quatro) páginas**, foi apresentado em 18/07/2019, o qual foi protocolado sob nº 1.349.968, tendo sido registrado eletronicamente sob nº **1.348.796** e averbado no registro nº 1.302.722 de 21/08/2017 no Livro de Registro B deste 9º 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 a seguinte assinatura digital:
DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ:(Padrão: PDF)

São Paulo, 18 de julho de 2019

Assinado eletronicamente

Ricardo Naranjo
Oficial Substituto

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

Emolumentos	Estado	Secretaria da Fazenda	Registro Civil	Tribunal de Justiça
R$ 292,46	R$ 83,38	R$ 57,10	R$ 15,42	R$ 20,00
Ministério Público	ISS	Condução	Outras Despesas	Total
R$ 14,26	R$ 6,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 488,75

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.

00181226022824599

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
1137614TIAA000033646EA19N

Página 000001/000054 Registro Nº 1.348.796 18/07/2019	Protocolo nº 1.349.968 de 18/07/2019 às 16:51:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.348.796** em **18/07/2019** e averbado no registro nº 1.302.722 de 21/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 292,46	R$ 83,38	R$ 57,10	R$ 15,42	R$ 20,00	R$ 14,26	R$ 6,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 488,75

INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO AO REGULAMENTO DO TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Pelo presente instrumento particular, a **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.,** instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar, Itaim Bibi, CEP 01451 011, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda ("CNPJ/MF") sob o nº 13.486.793/0001-42 devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição prestadora dos serviços de administração ("Administradora") do **TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** ("Fundo"), inscrito no CNPJ sob nº 28.548.288/0001-52,

CONSIDERANDO QUE:

a) O Fundo foi devidamente constituído por ato único da Administradora, o qual foi registrado, em conjunto com o regulamento do Fundo, no 9º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.302.722 em 21 de agosto de 2017 ("Ata de Constituição") e posteriormente alterado em 25 de agosto de 2017 ("Primeira Alteração"), conforme registro realizado no 9º Ofício de Títulos e Documentos de São Paulo, Estado de São Paulo, sob o n.º 1.303.034, em 28 de agosto de 2017 ("Regulamento");

b) O Fundo não possui, nesta data, qualquer investidor registrado.

RESOLVE:

(i) Promover diversas alterações no Regulamento do Fundo e seus anexos, inclusive a alteração do nome do Fundo para **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**;

(ii) Aprovar a nova versão do Regulamento do Fundo e anexos, que, da forma anexa, passa a vigorar;

(iii) Considerando que a oferta pública com melhores esforços de distribuição aprovada em 25 de agosto de 2017, nos termos da Primeira Alteração, não foi sequer iniciada

e não houve qualquer esforço para distribuição de tal oferta, aprovar a primeira emissão de quotas do Fundo, no montante de até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) cotas, no valor inicial de R$100,00 (cem reais) cada uma, totalizando o montante de até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), as quais serão distribuídas e ofertadas com esforços restritos nos termos da Instrução CVM n° 476, de 16 de janeiro de 2009 e respectivas alterações ("Instrução CVM 476"), nos termos do Suplemento anexo à presente ata, tendo como coordenador da oferta a própria Administradora e sendo admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) cotas, totalizando o volume mínimo de R$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais), para a manutenção da Oferta ("Montante Mínimo da Oferta"). Caso o Montante Mínimo não seja atingido, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores já integralizados serão devolvidos aos respectivos investidores, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos pelas aplicações realizadas pelo Fundo e com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o prazo de colocação deverão ser canceladas. Em razão da possibilidade de distribuição parcial das Cotas e nos termos do artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, os investidores, que desejarem subscrever Cotas no âmbito da Oferta, durante o período de colocação, poderão optar por condicionar sua adesão à Oferta;

(iv) Deliberar a contratação, nos termos da Instrução CVM nº. 472/2008, das seguintes pessoas jurídicas para prestarem serviços ao Fundo:

a) **Auditores Independentes**: Grant Thornton Auditores Independentes, inscrito no CNPJ/MF nº 10.830.108/0001-65, estabelecida na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, São Paulo-SP, CEP: 01311-000;

b) **Entidade Custodiante e Escrituradora das Cotas do FII**: a própria Administradora;

c) **Gestor: TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede na cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º Andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011; e

Página 000003/000054 Registro Nº 1.348.796 18/07/2019	Protocolo nº 1.349.968 de 18/07/2019 às 16:51:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.348.796** em **18/07/2019** e averbado no registro nº 1.302.722 de 21/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.									
	Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
	R$ 292,46	R$ 83,38	R$ 57,10	R$ 15,42	R$ 20,00	R$ 14,26	R$ 6,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 488,75

d) **Consultor Imobiliário: TRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º andar, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20.

Estas deliberações, juntamente com o Regulamento do Fundo e seus anexos, deverão ser registrados em Cartório de Registro de Títulos e Documentos da cidade de São Paulo, estado de São Paulo.

São Paulo, 17 de julho de 2019.

DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ

Assinado de forma digital por DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
Dados: 2019.07.17 15:44:34 -03'00'

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

Página 000004/000054 Registro Nº 1.348.796 18/07/2019	Protocolo nº 1.349.968 de 18/07/2019 às 16:51:08h: Documento **registrado eletronicamente para fins de publicidade e/ou eficácia contra terceiros** sob nº **1.348.796** em **18/07/2019** e averbado no registro nº 1.302.722 de 21/08/2017 neste **9º Oficial de Registro de Títulos e Documentos da Comarca de São Paulo**. Assinado digitalmente por Ricardo Naranjo - Oficial Substituto.

Oficial	Estado	Secretaria Fazenda	Reg. Civil	T. Justiça	M. Público	ISS	Condução	Despesas	Total
R$ 292,46	R$ 83,38	R$ 57,10	R$ 15,42	R$ 20,00	R$ 14,26	R$ 6,13	R$ 0,00	R$ 0,00	R$ 488,75

ANEXO A – SUPLEMENTO

CARACTERÍSTICAS DA 1ª EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	
Número da Emissão	1ª Emissão.
Data de Emissão	A data da primeira integralização das Cotas.
Coordenador Líder	Administradora
Estruturador	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.,
Assessor Legal	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados
Classes de Cotas	Classe Única.
Quantidade de Cotas	2.600.000
Preço de Emissão	R$ 100,00
Custo Unitário da Oferta	Até 1,50% do valor da Cota de Emissão, totalizando o valor de R$1,50 (um real e cinquenta centavos) por cota a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota.
Preço de Integralização:	R$ 101,50
Montante Total da Emissão	R$ 260.000.000,00
Colocação Parcial	R$ 30.000.000,00
Público Alvo	Investidores Profissionais
Valor Mínimo ou Máximo de Investimento por Investidor	Não há
Prazo da Oferta	A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado da data de início da oferta. Caso a oferta pública distribuída com esforços restritos não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento
Negociação	Após o encerramento da oferta, as cotas serão admitidas à negociação na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"),

	observadas as restrições legais e regulatórias.
Distribuição	As Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do sistema DDA, administrado pela B3.
Integralização das Cotas	As Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido do Custo Unitário da Oferta.

ANEXO III

ESTUDO DE VIABILIDADE DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

trx
TRX REAL ESTATE FII | TRXF11
Estudo de Viabilidade – 1ª Emissão de Cotas

Objetivo

- **Manter o foco do Fundo na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas, com um regulamento atual e condizente com as melhores praticas de uma gestão ativa, moderna e ágil para buscar maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas por meio de contratos de longo prazo**

- **Constituir a carteira de ativos do Fundo no curto prazo, por meio da aquisição de imóveis já locados para grandes empresas e geradores de renda, e com contratos de aluguel superiores a 10 anos (apresentamos nesse material a carteira de imóveis que já foram originados)**

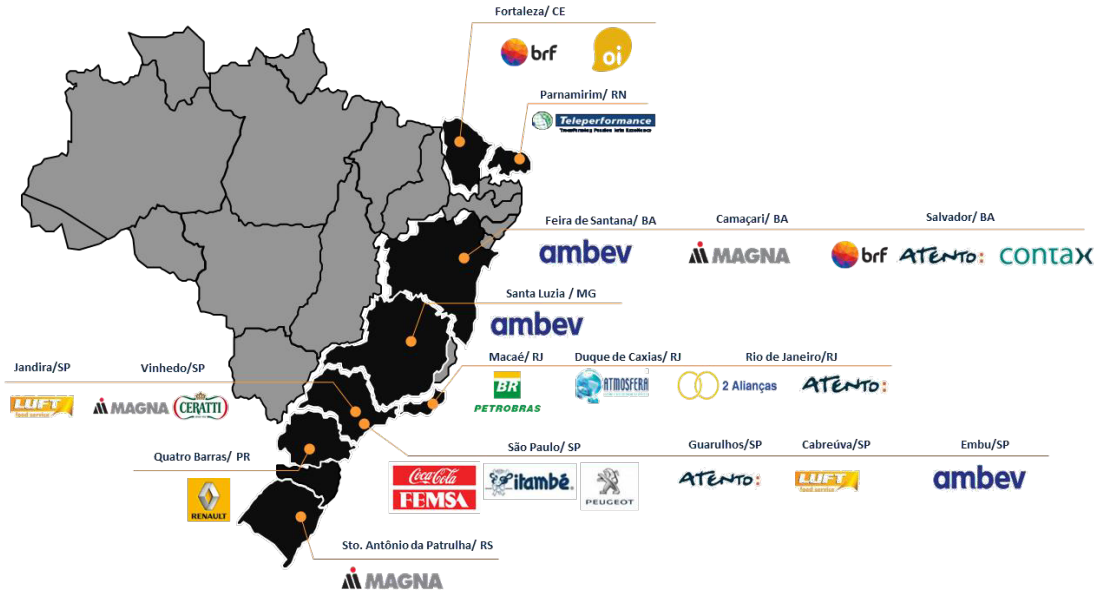
- **Com esse primeiro movimento, fazer com que o Fundo já passe a ser distribuidor de dividendos e de o primeiro passo para se tornar um dos principais fundos do mercado de fundos imobiliários do Brasil com porte, rentabilidade e liquidez no mercado secundário**

trx

TRX

trx

Fundada em 2007, a TRX se tornou referencia em desenvolver do zero grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (Built to Suit) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (Sale and Lease Back quando a compra do imóvel vem da própria empresa usuária). O portfolio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e também na Florida, nos Estados Unidos. Alguns empreendimentos TRX:



+ de **1,5 milhão de metros quadrados** de Área Bruta Locável desenvolvida

+ de 50 Operações de Ativos em BTS, SLB, Parques Logísticos e Condomínios Modulares

+ de **R$ 5 bilhões** de captação, entre equity e dívida, para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários

+ de **15 mil Investidores**

Alguns Empreendimentos Desenvolvidos pela TRX

+ 1.5 milhoes de m² de ABL em galpoes

Ao longo de seus 12 anos de atuação, a TRX se consolidou como uma das principais empresas com capacidade de **ORIGINAÇAO e RECORRÊNCIA** de operações imobiliárias com grandes inquilinos, principalmente por meio de operações de *Sale and Lease Back* (SLB) e *Built to Suit* (BTS).

trx

Dois grandes diferenciais da TRX

Originação e Recorrência

6 BTS com Atento do Brasil

3 BTS com Ambev

2 BTS com Brf

2 BTS com Coca-Cola

3 BTS com Magna do Canadá

2 BTS com Luft

Operações SLB/ACQ

- Aquisição de imóveis prontos, com renda imediata
- Contratos de aluguel de longo prazo e com grandes inquilinos
- Potencial de expansão no imóvel
- Potencial de renda conforme padrões de mercado
- Possibilidade de revisional no caso de contrato típico

Desenvolvimento de Operações BTS com renda desde o início

- Aquisição de operações de desenvolvimento imobiliário de novos imóveis já locados para grandes empresas
- O investidor já fica com o upside da fase de desenvolvimento imobiliário
- Contratos de aluguel de longo prazo e com grandes inquilinos
- Potencial de renda maior, dado a eliminação dos intermediários financeiros e participação do projeto desde o início
- Grande potencial de ganho de capital

Diferenciais da TRX

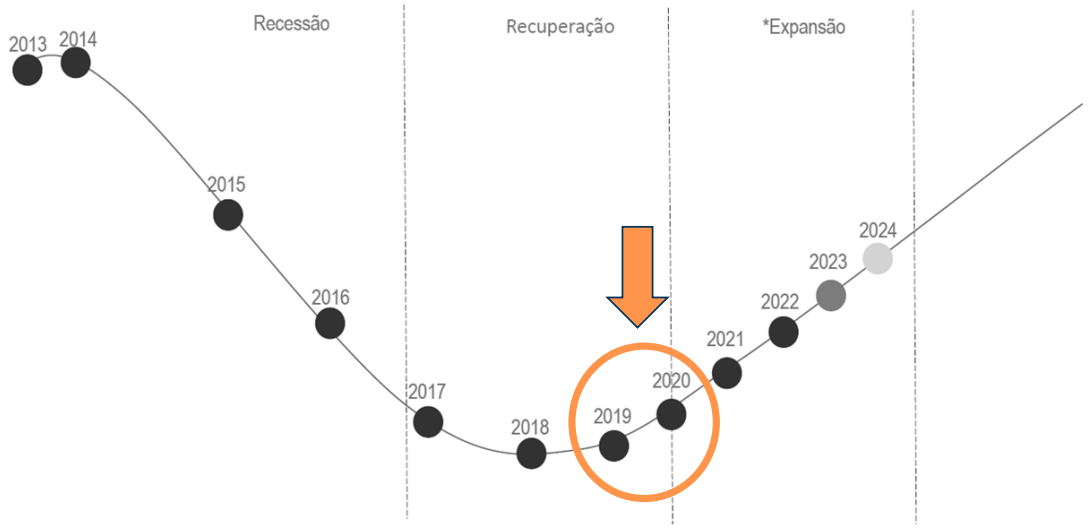
O diferencial da TRX está na sua capacidade, já comprovada, de originação, estruturação e desenvolvimento de operações imobiliárias com grandes empresas como inquilinos, seja comprando imóveis prontos, ou desenvolvendo ativos do zero por meio de contratos atípicos (BTS). Acreditamos que combinar esses perfis de operações com os diferentes momentos do Fundo e de Mercado resultem numa distribuição diferenciada de rendimentos.

Para a elaboração deste material, foram utilizadas premissas do GESTOR a respeito de eventos futuros relacionados ao mercado imobiliário. Dessa forma, esse estudo não deve ser entendido como uma promessa ou garantia de rentabilidade do FUNDO.

O Momento de Mercado – Em qual fase estamos?

trx

Ciclo Imobiliário: Em que ponto estamos? O mercado imobiliário no Brasil passou por sua pior crise. O momento é de início de retomada. Portanto estamos no ponto de INFLEXÃO.



**Expansão considerando as aprovações das reformas estruturais, potencial aumento da absorção líquida e uma oferta controlada.*

Fonte: Relatório Colliers – relatório de mercado do 1º Trimestre 2019

trx

Histórico e Projeção para Condomínios Logísticos e Imoveis Corporativos

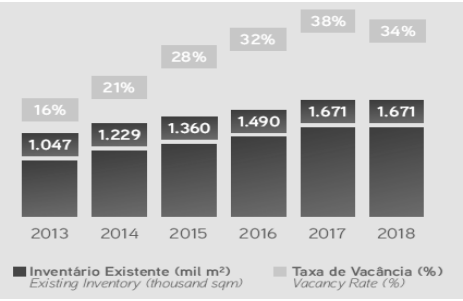
A vacância começou a diminuir e os preços de locação se mantiveram estáveis (pararam de cair).

Observa-se uma **tendência de melhora**

Escritórios São Paulo

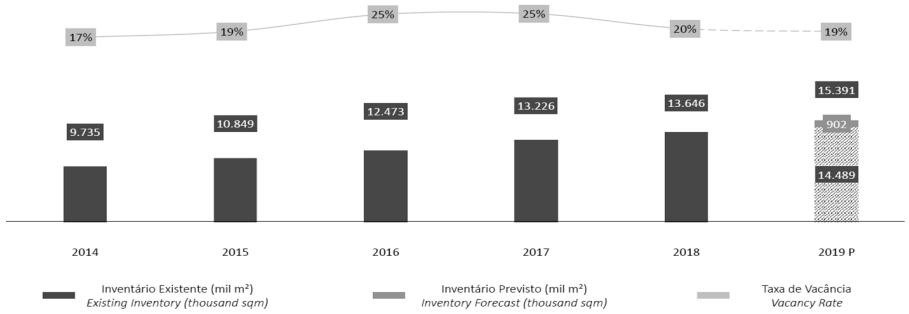
Fonte: Relatório Colliers – Market Overview | 4º Trimestre 2018

Escritórios Rio de Janeiro



Fonte: Relatório Colliers – Market Overview | 4º Trimestre 2018

Condomínios Logísticos Brasil



Fonte: Relatório Colliers – Condomínios Logísticos | Brasil – 1º Trimestre 2019

Estratégia e Diferencial do TRXF11

Perfil dos imóveis e Localização	Imóveis com perfis logístico, varejo, industrial e corporativos com excelentes características técnicas e flexibilidade de uso, localizados em regiões metropolitanas e com grande densidade demográfica
Contratos de Locação e Risco de Crédito	Aquisição e/ou desenvolvimento de imóveis locados, por meio de contratos de longo prazo, para grandes empresas
Foco	O Fundo será o veículo principal para a realização de operações imobiliárias da TRX, ou seja, todo o foco do time estará em originar operações para que o Fundo performe e cresça de forma sustentável e perene
Performance	Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e lucros aos investidores seja diferenciada

trx

A Avaliação dos Ativos prospectados para o Fundo devem ser feitas através do *Investment Memo* (IM) e Validada pelo Comitê de Investimentos TRX

O IM de avaliação deverá conter as seguintes informações para cada operação imobiliária avaliada:

1. Resumo da Operação
2. Localização
3. Características Técnicas / Flexibilidade de Uso Futuro / Liquidez
4. Características do Contrato Locação (prazo, atipicidade ou não, aviso prévio de saída, multa, garantias, revisional, valor de locação)
5. Parâmetros de Preço (compra, locação, reposição) - R$/m²
6. Parâmetros de Mercado
7. Perfil do Inquilino
8. Anexos
    1. Diligência Jurídica (Legal Opinion)
    2. Diligência Imobiliária e Técnica (Laudos)
    3. Laudo de Avaliação Imobiliária
    4. Documentos de Aquisição (PVC, Escritura e Matrícula Atualizada)
    5. Contrato de Locação
    6. Análise de Crédito do Inquilino
9. Pendências, Ressalvas e Providências

trx

Informações do Fundo

trx

Objetivo	O FUNDO tem por objeto a aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (built-to-suit) ou modalidade típica ("IMÓVEIS" ou "EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS").
Início	agosto/2019
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
CNPJ	28.548.288/0001-52
Gestor	TRX Gestora de Recursos
Consultor Imobiliário	TRX Empreendimentos Imobiliários
Administrador	BRL Trust Investimentos
Custodiante	BRL Trust Investimentos
Taxa de Administração	1,00% a.a. sobre o Valor de Mercado
Taxa de Performance	20% sobre o excesso dos rendimentos distribuídos em relação ao IPCA + 6% a.a.
Taxa de Consultoria Imobiliária	4% sobre o CAPEX de empreendimentos em construção, durante o período de obras
Capital Autorizado para Emissão de Cotas	R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais)

1ª Emissão de Cotas – Condições da Oferta

trx

Volume Alvo da Oferta	R$ 260.000.000,00
Volume Mínimo da Oferta	R$ 30.000.000,00
Preço de Emissão	R$ 100,00
Quantidade de Cotas	2.600.000
Custo Unitário de Distribuição	Até 1,50% do valor da Cota de Emissão, totalizando o valor de R$1,50 (um real e cinquenta centavos) por cota a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota
Forma de Distribuição	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476
Regime de Colocação	Primária
Público Alvo	Investidores profissionais

Coordenador Líder	BRL Trust
Assessor Legal	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados
Prazo da Oferta	Prazo máximo de 24 meses, contado da data de início da oferta. Caso a oferta pública distribuída com esforços restritos não seja encerrada dentro de 6 (seis) meses de seu início, o intermediário líder deverá realizar a comunicação à CVM com os dados então disponíveis, complementando-os semestralmente até o encerramento
Taxa de Gestão	O início da cobrança da taxa de gestão acontecerá após o mês em que a distribuição de dividendos mensal anualizada for equivalente a 7,00%, levando-se em consideração o valor da cota de emissão. Uma vez superada essa condição, será devida a taxa prevista no Regulamento
Destinação dos Recursos	Conforme slides a seguir

Pipeline de Ativos

Os recursos obtidos serão utilizados para a aquisição de imóveis, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a Política de Investimentos descrita no Regulamento do Fundo

Pipeline de Ativos (com valores aproximados):

Imóvel	Inquilino	Região	Perfil	ABL m²	Valor	Cap Rate de Aquisição	Prazo de Contrato	Estágio da Negociação
1	Camil	Rio de Janeiro/RJ	Logístico	28.000,00	R$ 51,5 milhões	9,3%	10 anos	Escritura Assinada
2	Sodimac	Ribeirão Preto/SP	Varejo	15.000,00	R$ 53 milhões	9,5%	30 anos	CVC Assinada
3	Grupo Pão de Açúcar	Fortaleza/CE	Logístico/Varejo	44.000,00	R$ 112 milhões	7,5%	10 anos	Escritura Assinada
4	Grande empresa do Setor de Alimentos	Região Metropolitana de Salvador	Logístico	8.000,00	R$ 30 milhões	9,2%	10 anos	Estágio Avançado de Negociações
5	Multinacional do Setor de Tecnologia	Estado de São Paulo	Industrial/Logístico	30.500,00	R$ 76,5 milhões	9,0%	10 anos	Estágio Avançado de Negociações
6	Multinacional do Setor Químico	Estado de São Paulo	Industrial	14.000,00	R$ 25 milhões	9,5%	15 anos	Estágio Avançado de Negociações
7	Multinacional do Setor de Bricolagem	Estado de São Paulo	Varejo	38.500,00	R$ 127 milhões	8,5%	15 anos	Estágio Avançado de Negociações
8	Multinacional do Setor de Bricolagem	Região Metropolitana do Rio de Janeiro	Varejo	16.000,00	R$ 62 milhões	8,4%	15 anos	Estágio Avançado de Negociações
9	Multinacional do Setor de Telecomunicações	Estado de São Paulo	Corporativo	4.000,00	R$ 59 milhões	9,5%	20 anos	Estágio Avançado de Negociações
Total / Média				**198.000,00**	**R$ 596 milhões***	**9,0%**		

*Há ainda outros ativos identificados e em fase intermediária de análises e/ou negociações, que totalizam um potencial de + R$ 650 milhões

IMÓVEIS COMPRADOS

trx

Localização	Cidade	UF	Perfil	Locatário	ABL
Santa Cruz	Rio de Janeiro	RJ	Logístico/Industrial	Camil	27.896,74
Centro	Ribeirão Preto	SP	Varejo	Sodimac	14.666,56
Caucaia	Fortaleza	CE	Logístico	GPA	26.596,15
Caucaia	Fortaleza	CE	Varejo	Assaí	16.771,79

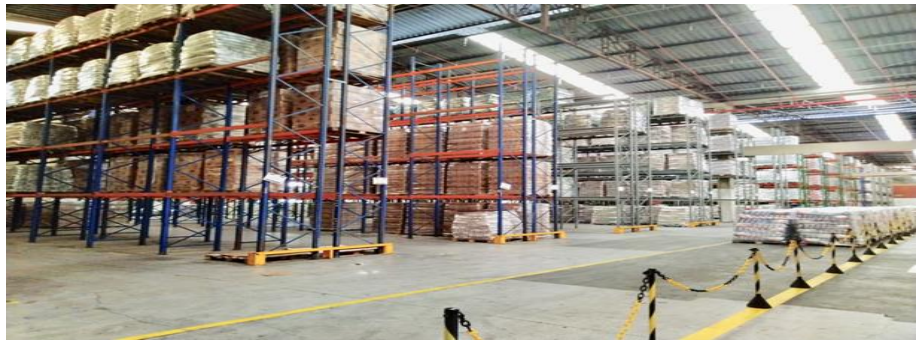
Camil – Centro de Distribuição – Rio de Janeiro/RJ | Resumo da Operação

trx

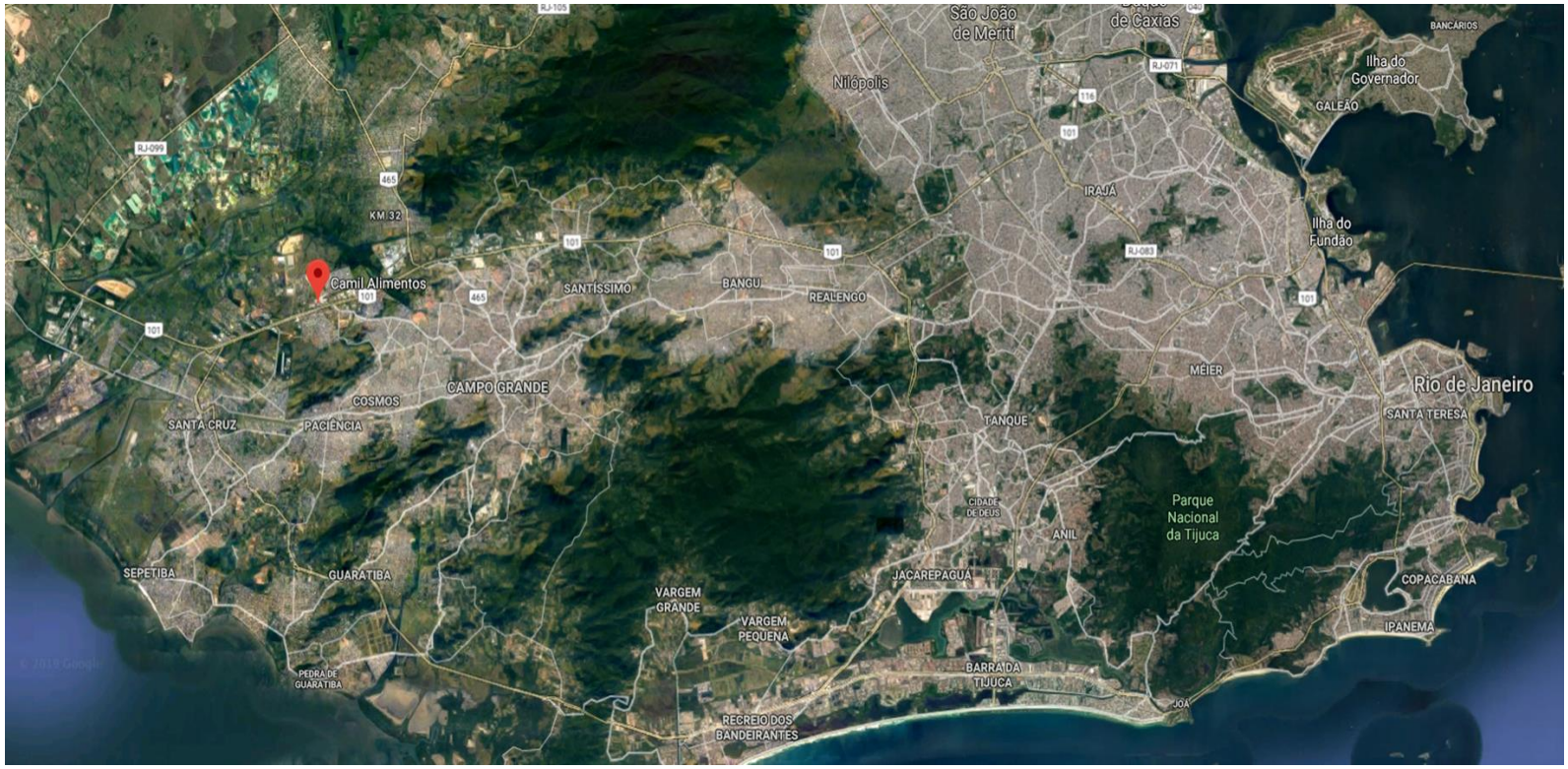
Principais Informaçoes

Locatário	CAMIL
Localização	Avenida Brasil nº 51.000, Santa Cruz – Rio de Janeiro
Modalidade	*Acquisition*
Prazo	10 anos
Área do Terreno	64.863,00 m²
ABL	27.896,74 m²
Valor da Proposta	R$ 51.474.464,52
Valor por m²	R$ 1.845,18
Valor do Aluguel Mensal:	R$ 398.972,10
Aluguel Mensal por m²	R$ 14,30
Cap Rate:	9,30% a.a.
Operação:	Aquisição do centro de distribuição da Camil, localizado a beira da Avenida Brasil no bairro de Santa Cruz, Rio de Janeiro. O centro de distribuição de Santa Cruz compõe uma das 27 plantas do grupo e conta com mais de 64 mil m² de terreno e um galpão de aproximadamente 28 mil m².

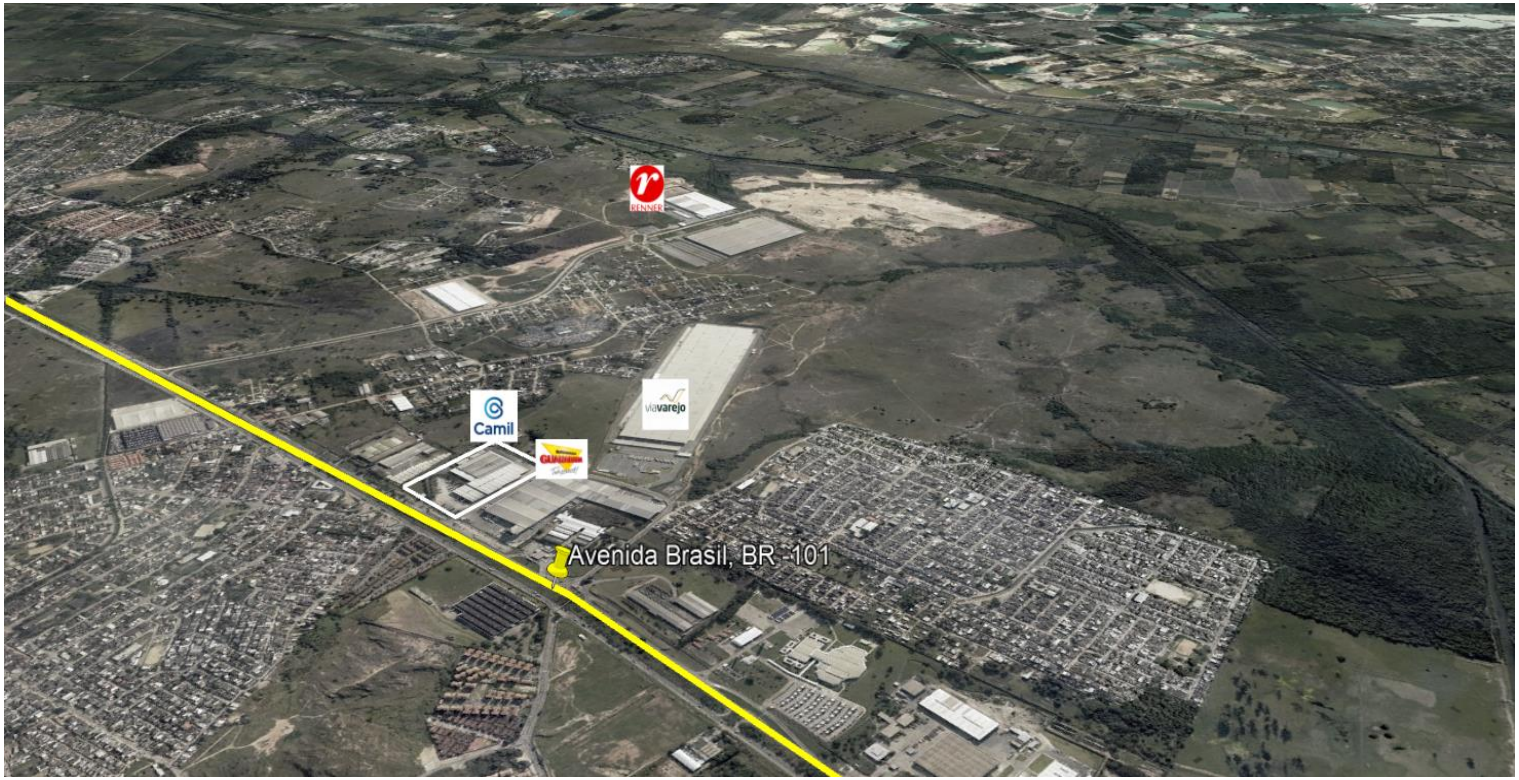
Imagens do Ativo



Camil – Centro de Distribuição – Rio de Janeiro/RJ | Localização



Camil – Centro de Distribuição – Rio de Janeiro/RJ | Localização



Camil – Centro de Distribuição – Rio de Janeiro/RJ | Contrato de Locação

trx

Locador	TRX REAL ESTATE FII
Locatário	CAMIL ALIMENTOS S/A
Imóvel	Galpão logístico localizado no Município do Rio de Janeiro
Tipo de Contrato	Normal (“Típico”)
Prazo do Contrato de Locação	10 anos (120 meses)
Valor do Aluguel Mensal	R$ 398.972,10
Valor do Aluguel Anual	R$ 4.787.655,00
Índice de Reajuste	IPCA
Data Base	Mês de assinatura do novo contrato de Locação

Revisional	A cada 5 anos de vigência da locação, conforme variação positiva de imóveis semelhantes na região apurada por meio de avaliações mercadológicas por empresas independentes
Aviso Prévio	9 meses de antecedência à desocupação
Multa Rescisória	Pagamento de multa equivalente a 12 alugueis vigentes
Garantia	Fiança da empresa controladora da Camil Alimentos S.A.
Carência	Não

Camil – Centro de Distribuição – Rio de Janeiro/RJ | Snapshot

trx

Overview da Empresa

- Camil é um grupo global que atua no setor alimentício. Criada em 1963, oferece uma variedade com mais de 50 tipos de produtos, dentre eles, arroz, feijão, açucar, grãos e proteínas de soja.
- O grupo possui também em seu portfólio, as marcas União e Coqueiro, grandes organizações em seus segmentos.
- Possui 27 plantas entre centros de distribuição e industriais, sendo 12 no Brasil, 9 no Uruguai, 3 no Chile, 2 no Peru e 1 na Argentina, todas estrategicamente localizadas próximas aos principais fornecedores.
- Os produtos do grupo Camil estão presentes hoje em mais de 50 países através de exportação, contando com milhares de colaboradores ao redor do mundo e 4.415 somente no Brasil.
- A empresa é listada na B3 com o código CAML3 desde 29/09/2017.

Estrutura Societária

Sócio	% Participação
Camil Investimentos	56%
WP XII e Fundo de Investimento	8,6%
Luciano Quartiero	2,8%
Jacques Quartiero	1,0%
Thiago Quartiero	0,8%
Ações em Tesouraria	1,4%
Free Float	29,4%

Grandes Números

- Presença em mais de **50** Países, através de exportação
- **27** centros de distribuição e industriais, localizados na América do Sul
- **4.415** funcionários apenas no Brasil, e milhares ao redor do mundo
- Valor de mercado atual da empresa de **R$ 3,1 Bilhões**
- Receita Líquida de **R$ 4,7 Bilhões** em 2018
- EBITDA de **R$ 483 Milhões** em 2018
- Dívida Líquida de **R$ 1 Bilhão** em 2018
- Lucro Líquido de **R$ 362 Milhões** em 2018
- Rating:
  - Escala Global: **"BB-" (S&P)**
  - Escala Nacional: **"brAAA" (S&P)**

Sodimac – Loja Big Box – Ribeirão Preto/SP | Resumo da Operação

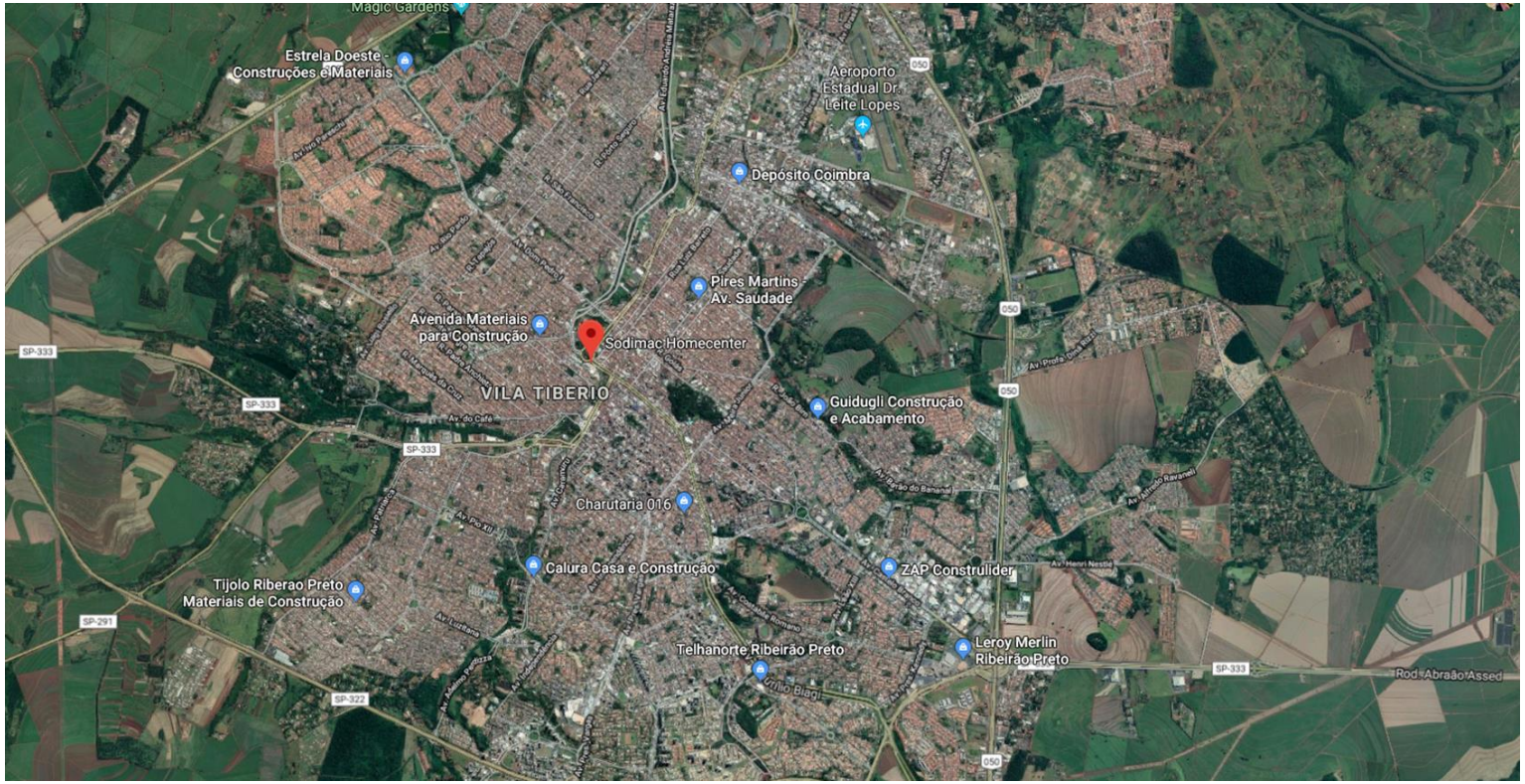
trx

Principais Informaçoes

Locatário	Sodimac
Localização	Avenida Fábio Barreto nº 251 Vila Tibério – Ribeirão Preto/SP
Modalidade	*Acquisition*
Prazo	30 anos
Área do Terreno	24.538,48 m²
ABL	14.666,56 m²
Valor da Proposta	R$ 53.000.000,00
Valor por m²	R$ 3.613,66
Valor do Aluguel Mensal	R$ 419.381,05
Aluguel Mensal por m²	R$ 28,59
Cap Rate:	9,50% a.a.
Operação:	Aquisição da loja Big Box da Sodimac na cidade de Ribeirão Preto. Inaugurada em 2015 a loja do grupo Chileno foi a segunda a entrar em operação no Brasil, possui uma localização privilegiada na Avenida Fábio Barreto, no centro da cidade. A loja está em um terreno de mais de 24 mil m² e possui mais de 14 mil m² de Área Bruta Locável.

Imagens do Ativo

Sodimac – Loja Big Box – Ribeirão Preto/SP | Localização



Sodimac – Loja Big Box – Ribeirão Preto/SP | Localização

Sodimac – Loja Big Box – Ribeirão Preto/SP | Contrato de Locação

trx

Locador	TRX REAL ESTATE FII
Locatário	CONSTRUDECOR S.A. (SODIMAC)
Imóvel	Loja Big Box localizada no Município de Ribeirão Preto
Tipo de Contrato	Normal (“Típico”)
Prazo do Contrato de Locação	30 anos (360 meses)
Valor do Aluguel Mensal	R$ 419.381,05
Valor do Aluguel Anual	R$ 5.032.572,60
Índice de Reajuste	IGPM/FGV
Data Base	Dezembro

Revisional	As partes em comum acordo renunciaram o direito de ação revisional pelos primeiros 180 meses de locação.
Aviso Prévio	30 dias de antecedência à desocupação e rescisão
Multa Rescisória	Até o 24º mês de locação, multa no valor equivalmente a soma de todos os alugueis devidos do término do prazo de 30 dias do aviso prévio até o 60º mês. Se do 25º mês até o 48º, multa no valor equivalente à 60% aos alugueis devidos ao prazo de 30 dias do aviso prévio até o 60º mês. Se do 49º até o 120º, multa no valor de 6 alugueis. Se do 121º mês ao 360º, multa no valor equivalente a 3 aluguéis vigentes.
Garantia	Não há
Carência	Não há

Sodimac – Loja Big Box – Ribeirão Preto/SP | Snapshot

trx

Overview da Empresa

Com mais de 60 anos de história, a Sodimac tornou-se a principal rede de materiais para construção e decoração da América Latina.

A Sodimac está presente em 7 países, dentre eles Chile, Colombia, Perú, Brasil, Uruguai, México e Argentina.

Hoje, a empresa conta com 251 lojas instaladas e 41.000 colaboradores nos países onde atua.

A controladora da Sodimac é o Grupo Chileno S.A.C.I. Falabella.

O Grupo Falabella está presente em 7 países da América Latina, sendo Chile, Colombia, Perú, Brasil, Uruguai, México e Brasil. Possui um faturamento anual de 14,5 bilhões de dólares e estão diversificados nos seguintes setores de atuação: Financeiro, Seguros, Shopping Centers, Varejo e Imobiliário.

Estrutura Societária

Sócio	% Participação
Falabella Brasil Participações Ltda	99,90%
Inverfal Brasil SPA	0,10%

Grandes Números

- Presença em **07** Países da América Latina
- Conta com um total de **251** lojas instaladas nos países em que atua
- Possui **41.000** colaboradores
- Receita Líquida de **R$ 12 Bilhões** em 2018
- EBIT de **R$ 582 Milhões** em 2018
- Dívida líquida de **R$ 2,3 Bilhões** em 2018
- Lucro líquido de **R$ 373 Milhões** em 2018
- Valor de mercado atual do grupo Falabella é de **R$ 11 Bilhões**
- Rating de Crédito:
  - Escala Global Falabella (controlador): **BBB+ (S&P)**
  - Escala Local Equivalente Falabella (controlador): **AAA (S&P)**

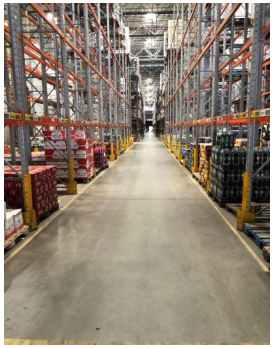
Grupo Pão de Açúcar – Centro de Distribuição e Loja Big Box Assaí – Fortaleza/CE | Resumo da Operação

trx

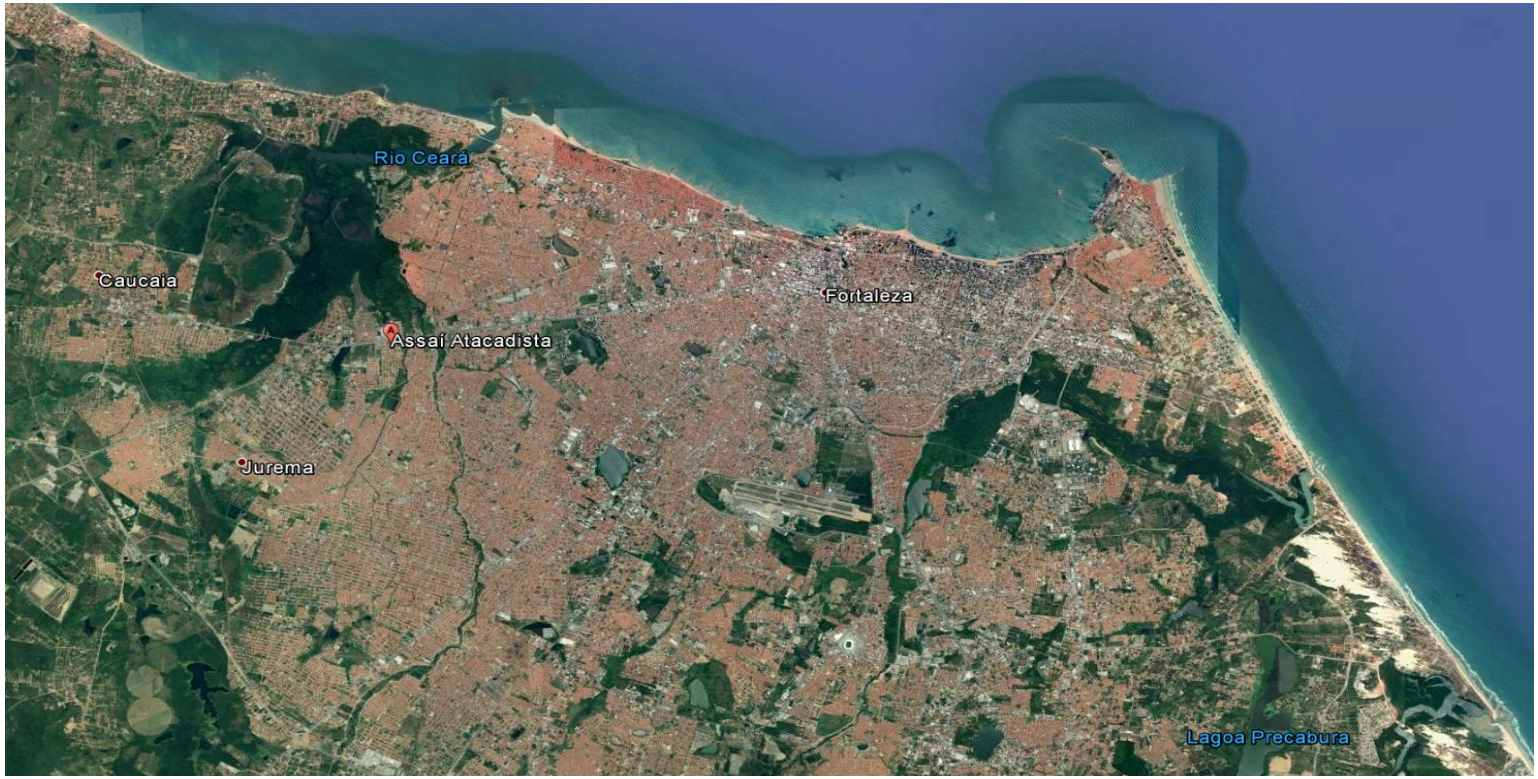
Principais Informações

Locatário	Empresas do Grupo Pão de Açúcar
Localização	Rodovia Federal BR-222, S/N° - Tabapuá – Caucaia - CE
Modalidade	Sale and Leaseback
Prazo	10 Anos + 10 Anos Renováveis
Área do Terreno	89.503 m²
ABL Total	44.069 m²
Valor da Proposta	R$ 112.230.666,80
Valor por m²	R$ 2.546,70
Valor do Aluguel Mensal	R$ 694.216,13
Aluguel Mensal por m²	R$ 15,75
Cap Rate:	7,42% a.a.
Operação:	Aquisição de um Centro de Distribuição do Pão de Açúcar e uma Loja "Big Box" do Assaí, localizados em um único terreno de propriedade do GPA, através de uma operação *Sale and Leaseback,* na qual o FII adquire a propriedade do imóvel e o aluga de volta para o Pão de Açúcar (CD) e Assaí (Loja) por meio de um contrato Atípico de 10 anos, renováveis por mais 10 anos.

Imagens do ativo



Grupo Pão de Açúcar – Centro de Distribuição e Loja Big Box Assaí – Fortaleza/CE | Localização



Grupo Pão de Açúcar – Centro de Distribuição e Loja Big Box Assaí – Fortaleza/CE | Localização

Grupo Pão de Açúcar – Centro de Distribuição e Loja Big Box Assaí – Fortaleza/CE | Contrato de Locação

trx

Locador	TRX REAL ESTATE FII
Locatário	Grupo Pão de Açucar
Imóvel	Centro de Distribuição GPA e Loja Atacadista Assaí
Tipo de Contrato	SLB (“Atípico”)
Prazo do Contrato de Locação	10 anos, renováveis por mais 10 anos
Valor do Aluguel Mensal	R$ 694.216,13
Valor do Aluguel Anual	R$ 8.330.593,56,40
Índice de Reajuste	IPCA
Data Base	Mês de assinatura do novo contrato de Locação

Revisional	As partes renunciam ao direito à Ação Revisional de Aluguéis exclusivamente durante o Prazo de Vigência Inicial (primeiros 10 anos) dos Contratos de Locação
Aviso Prévio	12 meses de antecedência à desocupação e rescisão dos Contratos de Locação, inclusive no caso de Renovação do Contrato de Locação, sob pena de pagamento do valor dos aluguéis mensais correspondes ao aviso prévio não cumprido
Multa Rescisória	Em caso de Rescisão Antecipada durante o Prazo de Vigência Inicial (primeiros 10 anos) dos Contratos de Locação, será devido pagamento de multa equivalente à soma da totalidade dos valores dos aluguéis vincendos até a data do término de cada Contrato de Locação. No caso de Rescisão Antecipada durante o período da Renovação dos Contratos de Locação, a multa devida será de 3 (três) aluguéis mensais em vigor, calculados proporcionalmente.
Garantia	Carta de Fiança Bancária ou Aval da empresa controladora da COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO para cada um dos Contratos de Locação.
Carência	Não há

Grupo Pão de Açúcar – Centro de Distribuição e Loja Big Box Assaí – Fortaleza/CE | Snapshot

trx

Overview da Empresa

O Grupo Pão de Açucar é uma empresa nacional existente desde 1948 e atua no setor de atacado e varejo.

O GPA possui diversas empresas do setor alimentício e supermercados em seu portfolio, como Assaí, Extra, Pão de Açucar, Compre Bem e Multivarejo, além de marcas exclusivas que são negociadas dentro de suas próprias companhias.

Atualmente, possui 1.059 lojas presentes em todas as regiões do país, em 18 estados, e mais de 99 mil colaboradores.

As ações da companhia são negociadas na B3 pelo código PCAR4 desde 12/05/2006.

Estrutura Societária – Ações Ordinárias

Sócio	% Participação
Grupo Êxito	18,60%
Grupo Casino	18,60%
Free-Float	0,02%

Estrutura Societária – Ações Preferenciais

Sócio	% Participação
Grupo Casino	4,10%
Diretores e Conselheiros	0,20%
Ações em Tesouraria	0,10%
Free-Float	58,38%

Grandes Números

- Possui **1.059** lojas no Brasil
- Mais de **99 Mil** colaboradores
- Presença em **18 Estados**
- **22** Centros de Distribuição pelo Brasil
- Cerca de **1,8 Milhões** de m² de ABL
- Valor de Mercado atualmente em R$ **23 Bilhões**
- Receita Líquida de R$ **49 Bilhões** em 2018
- EBITDA de R$ **3 Bilhões** em 2018
- Dívida líquida de R$ **1,3 Bilhões** em 2018
- Lucro Líquido de R$ **1,1 Bilhões** em 2018
- Rating:
  - Escala Global Equivalente: **"BB"**
  - Escala Nacional : **"brAA-" (S&P)**

Projeções e Premissas – Aquisição de 4 Imóveis e Securitização dos Contratos GPA Fortaleza

Premissas	
Captação Necessária TRXF11 | 1ª Emissão 476	R$ 177.000.000,00
Contratos não Securitizados	Camil e Sodimac
Contratos Securitizados	CD GPA e Loja Assaí Fortaleza
% Equity	70,0%
% Financiamento	30,0%
Dividend Yield a partir da Aquisição dos Imóveis	8,00% a.a.

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

Resumo da Operação de Securitização | Term Sheet Indicativo | GPA Fortaleza

trx

Abaixo apresentamos as condições indicativas que consideramos para a Emissão do CRI, que terá como lastro a PVC assinada com o Grupo Pão de Açúcar

% do Aluguel Securitizado	100%	**Securitizadora**	Bari Securitizadora
Taxa de Remuneração do CRI	IPCA + 4,80%	**Coordenador Líder**	Banco Bari
Tipo da Oferta	ICVM 476	**Coordenador Contratado**	Guide Investimentos
Valor de Emissão	R$ 55,5 milhões	**Assessor Jurídico**	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados
Prazo	10 anos	**Agente Fiduciário**	Vortx
Forma de Pagamento	120 parcelas mensais	**Custos de Emissão e Registro**	Padrão oferta ICVM 476
Período de Carência de Juros	Não há	**Demais Custos de Manutenção do CRI**	Padrão
Período de Carência de Principal	18 meses	**Custos Flat da Emissão Total**	R$ 515 mil
Lock-up	18 meses	**Fundo de Reserva**	R$ 700 mil
Penalty Fee	2,0% nos primeiros 24 meses, decrescentes 0,25% ao ano a partir do 25º mês	**Fundo de Despesas CRI**	R$ 770 mil
Garantia	Alienação Fiduciária do Imóvel e Cessão dos Recebíveis	**Valor Líquido da Emissão**	R$ 53,5 milhões
Rating da Emissão	Não há	**Taxa All In**	IPCA + 5,54%

Projeção | Cenário I – Não Considera Nova Emissão de Cotas e Pré-Pagamento do CRI

Captação estimada

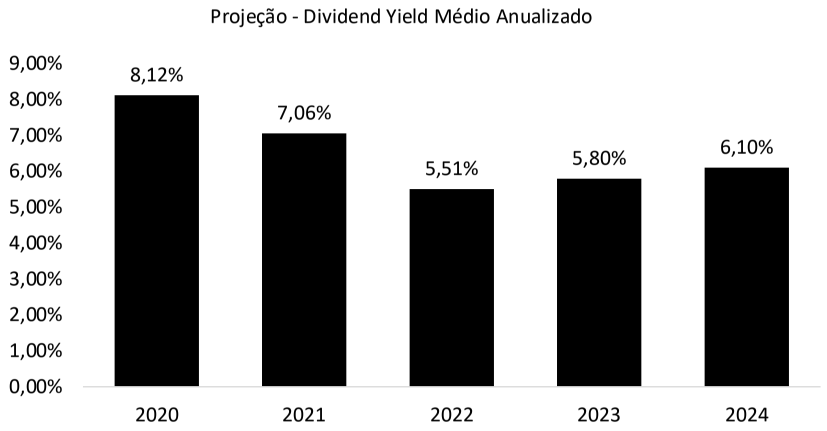
R$ 177 milhões

Fim da carência do CRI GPA em ago/21

Ativos adquiridos

- **Centro de Distribuição Camil**
- **Loja Sodimac**
- **Centro de Distribuição Pão de Açúcar**
- **Loja Assaí**

Dividend Yield Projetado a partir da Aquisição dos Imóveis **8,0% a.a.**



AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

Projeção | Cenário I – Considerando Nova Emissão de Cotas e Pré-Pagamento do CRI em Dez/2021

trx

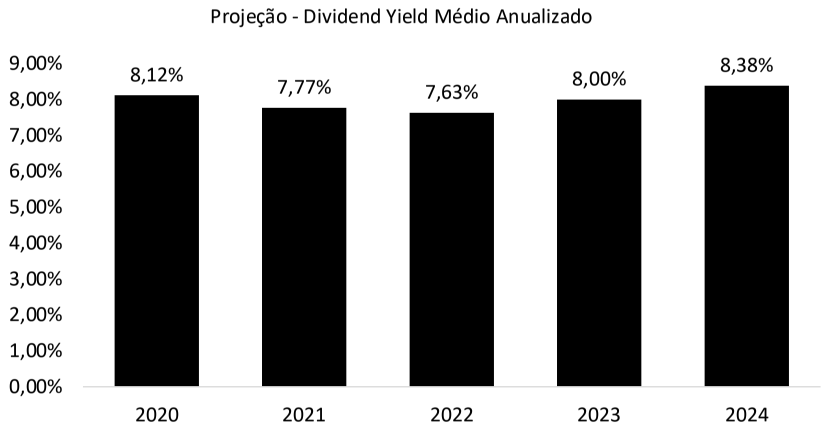
Captação estimada

1ª Emissão – R$ 177 milhões
2ª Emissão – R$ 59 milhões
(jul/21)

Ativos adquiridos

- **Centro de Distribuição Camil**
- **Loja Sodimac**
- **Centro de Distribuição Pão de Açúcar**
- **Loja Assaí**

Dividend Yield Projetado a partir da Aquisição dos Imóveis **8,0% a.a.**



AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

trx
Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º andar
São Paulo /SP - CEP 04547-004
Fone: (55 11) 4872-2600

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

INFORME ANUAL DO FUNDO - ANEXO 39 V DA INSTRUÇÃO CVM 472

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Imprimir

Informe Anual

Nome do Fundo:	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	**CNPJ do Fundo:**	28.548.288/0001-52
Data de Funcionamento:	15/10/2019	**Público Alvo:**	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRTRXFCTF003	**Quantidade de cotas emitidas:**	541.871,00
Fundo Exclusivo?	Não	**Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?**	Não
Classificação autorregulação:	**Mandato:** Renda **Segmento de Atuação:** Híbrido **Tipo de Gestão:** Ativa	**Prazo de Duração:**	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		**Encerramento do exercício social:**	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	**Entidade administradora de mercado organizado:**	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	**CNPJ do Administrador:**	13.486.793/0001-42
Endereço:	RUA IGUATEMI, 151, 19 ANDAR- ITAIM BIBI- SÃO PAULO- SP- 01451011	**Telefones:**	11 3133-0350 11 4871-2221 11 3133-0351
Site:	WWW.BRLTRUST.COM.BR	**E-mail:**	infolegal@brltrust.com.br
Competência:	12/2019		

1.	**Prestadores de serviços**	**CNPJ**	**Endereço**	**Telefone**
1.1	Gestor: TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA	01.336.261/0001-87	Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º Anda, Vila Olímpia	(11) 4872-2600
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
1.3	Auditor Independente: GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES	10..83.0.1/08/0-00	Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista	(11) 3886-5100
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	Rua Iguatemi, 151 19º and - Itaim Bibi	(11) 3133-0350
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**
SÍTIO 88, KM51	Renda	52.936.957,58	Captação de oferta
SODIMAC - RIBEIRÃO PRETO	Renda	53.000.000,00	Captação de oferta
DIREITO DE SUPERFÍCIE GPA	Renda	2.744.179,78	Captação de oferta

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 objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas,no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários, mediante (a) primordialmente, a obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos (i) Ativos Imobiliários listados no Anexo I ao presente Regulamento (a serem adquiridos exclusivamente com os recursos decorrentes da Primeira Emissão (conforme termo definido abaixo)) ("Imóveis Iniciais"), assim como de (ii) Imóveis Novos (conforme termo definido abaixo) (os quais deverão observar os critérios de legibilidade dispostos no Parágrafo Primeiro, item "a" abaixo), tais como contratos de locação típicos, contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade build-to-suit, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, os quais deverão possuir, no caso dos Imóveis Novos, no mínimo, as características detalhadas no Parágrafo Segundo abaixo "Contratos de Exploração Onerosa"), ou (b) excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Alvo.

4. Análise do administrador sobre:

4.1 **Resultado do fundo no exercício findo**

N/A

4.2 **Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo**

N/A

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

N/A

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 apurado no período
Relação de ativos imobiliários	**Valor (R$)**		
SÍTIO 88, KM51	52.936.957,58	SIM	0,00%
SODIMAC - RIBEIRÃO PRETO	53.000.000,00	SIM	0,00%
DIREITO DE SUPERFÍCIE GPA	2.744.179,78	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

N/A

7. Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

8. Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes

Não possui informação apresentada.

9. Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:

N/A

10. Assembleia Geral

10.1 **Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:**

Rua Iguatemi nº 151 19º andar Bairro Itaim Bibi Cidade de São Paulo Estado de São Paulo
WWW.BRLTRUST.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.**

O comunicado, envio, divulgação e/ou disponibilização, pelo Administrador, de quaisquer informações, comunicados, cartas e documentos, cuja obrigação esteja disposta no Regulamento ou na regulamentação vigente, será realizado por meio de correio eletrônico (e-mail). Quaisquer informações referentes ao Fundo poderão ser solicitadas pelo e-mail juridico.fundos@brltrust.com.br e pelo portal de Relacionamento com Investidores, no endereço www.brltrust.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 convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprovação de recebimento da convocação pelos Cotistas.

10.3 **Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.**

As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo poderão ser tomadas mediante processo de consulta formalizada por correio eletrônico (e-mail), com confirmação de recebimento, a ser dirigido pelo Administrador a cada Cotista para resposta no prazo máximo de 30 (trinta) dias.

11. Remuneração do Administrador

11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

O FUNDO pagará a título de "TAXA DE ADMINISTRAÇÃO" o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis, à razão de 1/12 avos, calculada sobre o valor contábil do patrimonio líquido do FUNDO; ou o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em 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, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês.

Valor pago no ano de referência (R$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
NaN	NaN	NaN

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	38
Profissão:	Administrador de empresas	**CPF:**	28729710847
E-mail:	dbarbieri@brltrust.com.br	**Formação acadêmica:**	Administração de empresas
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:**	01/04/2018

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
BRL TRUST DTVM S.A	Desde 01/04/2016	Sócio-Diretor	Administrador fiduciário
BANCO SANTANDER BRASIL S.A	de 1999 até 03/2016	Superindentente	Country Head da Santander Securities Services

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					
Acima de 5% até 10%	1,00	44.334,00	8,00%	0,00%	25,00%
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%	1,00	99.508,00	18,00%	0,00%	25,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	113.300,00	21,00%	0,00%	25,00%
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%	1,00	284.729,00	53,00%	0,00%	25,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora https://www.brltrust.com.br/

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.**

A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.

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.**

www.brltrust.com.br

15.4 **Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.**

Daniela Assarito Bonifacio Borovicz – CPF: 320.334.648-65 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.

16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:

As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.

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)