ESTE DOCUMENTO É UMA MINUTA INICIAL SUJEITA A ALTERAÇÕES E COMPLEMENTAÇÕES, TENDO SIDO ARQUIVADA NA COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS PARA FINS EXCLUSIVOS DE ANÁLISE POR PARTE DESSA AUTARQUIA. ESTE DOCUMENTO, PORTANTO, NÃO SE CARACTERIZA COMO O PROSPECTO PRELIMINAR DA OFERTA E NÃO CONSTITUI UMA OFERTA DE VENDA OU UMA SOLICITAÇÃO PARA OFERTA DE COMPRA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS NO BRASIL. OS POTENCIAIS INVESTIDORES NÃO DEVEM TOMAR NENHUMA DECISÃO DE INVESTIMENTO COM BASE NAS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTA MINUTA.

As informações contidas nesta Minuta de Prospecto Preliminar estão sob análise da Comissão de Valores Mobiliários, a qual ainda não se manifestou a seu respeito.
A presente Minuta de Prospecto Preliminar está sujeita a complementação e correção. O Prospecto Definitivo será entregue aos investidores durante o período de distribuição.

Prospecto Preliminar da Distribuição Pública Primária da Quarta Emissão de Cotas do

trx

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 28.548.288/0001-52

no montante de até

R$ 380.671.200,00

(trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais)

Autorregulação ANBIMA

Registro CVM/SRE/RFI/2020/[●], em [●]
Código ISIN: BRTRXFCTF003
Código de Negociação na B3: TRXF11
Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa
Segmento de Atuação: Híbrido

O **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("**Fundo**"), representado por seu administrador **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 (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("**CVM**") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("**Administrador**"), está realizando uma distribuição pública de até 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de cotas ("**Novas Cotas**"), integrantes da 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("**Oferta**" ou "**Oferta Pública**" e "**Emissão**", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) por Nova Cota, definido com base no valor patrimonial da cota do Fundo ("**Preço de Emissão**"), perfazendo o montante de até R$ 380.671.200,00 ((trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme definida neste Prospecto), sem prejuízo da emissão e distribuição das Novas Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido), eventualmente emitidas, nos termos da Instrução CVM 400 e da Instrução CVM 472 (conforme abaixo definidas) ("**Montante Inicial da Oferta**"). O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até 5º (quinto) dia útil antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência ("**Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão**"). O preço de emissão atualizado deverá corresponder ("**Preço de Emissão Atualizado**"): (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão, ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas, inclusive aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto) e/ou em função da eventual colocação das Cotas do Lote Adicional, deverão pagar uma taxa correspondente a R$ 4,10 (quatro reais e dez centavos) por Nova Cota ("**Taxa de Distribuição Primária**"). Dessa forma, cada Nova Cota subscrita custará R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos)aos respectivos subscritores.

OFERTA	PREÇO DE EMISSÃO (R$)**	TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA (R$)***	TOTAL (R$)****
Por Cota	97,11	4,10	101,21
Volume Total*	380.671.200,00	16.072.000,00	396.743.200,00

* Sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional.
** O Valor Nominal Unitário, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida).
*** O valor em reais da Taxa de Distribuição Primária.
**** Valor em reais equivalente ao somatório do Valor Nominal Unitário e da Taxa de Distribuição no Mercado Primário.

Observados os termos e condições estabelecidos no Ato do Administrador, Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcara com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) à (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("**Montante Mínimo da Oferta**"). Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e o Gestor, de comum acordo com os Coordenadores, poderão decidir por encerrar a Oferta a qualquer momento. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA DISTRIBUIÇÃO PARCIAL VER ITEM "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada" NA PÁGINA 69 DESTE PROSPECTO**.

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até R$ 784.000 (setecentas e oitenta e quatro mil), correspondente a até 76.134.240 (setenta e seis milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta reais) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, ("**Cotas do Lote Adicional**"), que poderão ser emitidas pelo Fundo a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores, até a data do Procedimento de Alocação ("**Opção de Lote Adicional**") sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta à CVM, conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional serão, caso emitidas, destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Salvo exceções descritas na Seção "*4. Termos e Condições da Oferta*" (página 59), cada Investidor deverá subscrever a quantidade mínima de 10 (dez) Novas Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$1.012,10 (mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária) ("**Investimento Mínimo por Investidor**"). O Investimento Mínimo por Investidor não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto). Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Cotas do Fundo.

Haverá Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto) no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais (conforme definidos neste Prospecto), sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (considerando as Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto).

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, PARA SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS PELO SUBSCRITOR APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.

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; **(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 18 de julho de 2019; e **(iii)** em 1º 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 6 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$ 100,00 (cem reais), sem considerar o 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, 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, oitocentas e sessenta e oito mil, novecentas 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 (cento e oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais). O Administrador aprovou em 15 de abril de 2020 a realização da distribuição pública da Segunda Emissão de Cotas, composta por até 8.500.000 (oito milhões e quinhentas mil) Cotas, pelo valor unitário na data de emissão de R$ 96,00 (noventa e seis reais) por Cota, sem considerar o custo unitário da oferta, totalizando até R$ 816.000.000,00 (oitocentos e dezesseis milhões de reais), e no mínimo, R$ 1.008.000,00 (um milhão e oito mil reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão foi encerrada em16 de julho de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 2.420.427 (dois milhões, quatrocentas e vinte mil, quatrocentas e vinte e sete) Cotas, com valor unitário de R$ 97,50 (noventa e sete reais e sessenta centavos), considerando o Custo Unitário da Oferta (conforme definido no Suplemento da Oferta Restrita), totalizando um montante de R$236.233.675,20 (duzentos e trinta e seis milhões, duzentos e trinta e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos). O Administrador aprovou em 22 de julho de 2020 a realização da distribuição pública da Terceira Emissão de Cotas, composta por até 2.000.000 (dois milhões) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada cota, totalizando até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Terceira Emissão foi encerrada em 25 de setembro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 293.602 (duzentos e noventa e três mil, seiscentos e duas)Cotas, com valor unitário de 103,15 (cento e três reais e quinze centavos), considerando o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R$ 30.285.046,30 (trinta milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quarenta e seis reais e trinta centavos) ("**Terceira Emissão**").

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada por meio dos atos do administrador, realizados em 09 de outubro de 2020 ("**Ato do Administrador**").

A Oferta Pública será realizada no Brasil, sob a coordenação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("**Coordenador Líder**"), do o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28 ("**Safra**" em conjunto com o Coordenador Líder, simplesmente "**Coordenadores da Oferta**"), sob o regime de melhores esforços de colocação e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("**Instrução CVM 472**"), na Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**") e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. – Bolsa, Brasil, Balcão ("**B3**"), convidadas a participar da Oferta (conforme definidos neste Prospecto) ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, as "**Instituições Participantes da Oferta**"). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

As Novas Cotas serão **(i)** distribuídas no mercado primário no Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("**DDA**"), administrado pela B3; e **(ii)** negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

A gestão da carteira do Fundo é realizada de forma ativa pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.864, expedido em 04 de agosto de 2011, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, contratada pelo Administrador nos termos do artigo 29, VI, da Instrução CVM 472 ("**Gestor**").

Nos termos do Capítulo IX do Regulamento do Fundo, e de acordo com a recomendação do Gestor, o Administrador está autorizado a realizar a Emissão e a presente Oferta Pública, independentemente de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas e de alteração do Regulamento, observa do o capital máximo autorizado do Fundo no valor de R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), respeitado o direito de preferência dos atuais Cotistas para a subscrição das Novas Cotas.

O Fundo foi registrado na CVM em 01 de setembro de 2017, sob o código 0317065.

A Oferta foi registrada na CVM sob o nº CVM/SRE/RFI/2020/[●], em [●] de [●] de 2020. Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA – Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais ("**ANBIMA**") e a Oferta também será registrada neste órgão, em atendimento ao disposto no "Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros", vigente a desde 20 de julho de 2020 ("**Código ANBIMA**").

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O CÓDIGO ANBIMA. O SELO ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.
ESTE PROSPECTO PRELIMINAR E O PROSPECTO DEFINITIVO ESTARÃO DISPONÍVEIS NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DO FUNDO E DA CVM.
É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA DAS NOVAS COTAS A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS.
O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR E O GESTOR MANTENHAM SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR. OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 97 A 119.
O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA.
QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.
O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DO GESTOR OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTARÁ COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.
AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTE PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A OS QUAIS O FUNDO E O INVESTIDOR ESTÃO SUJEITOS.
TODO COTISTA, AO INGRESSAR NO FUNDO, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESÃO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA, DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO E DA TAXA DE PERFORMANCE DEVIDAS PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO E, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.
O REGISTRO DA OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR, DE SEU GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUÍREM SEU OBJETO OU, AINDA, DAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS.
QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E A DISTRIBUIÇÃO EM QUESTÃO PODERÃO SER OBTIDAS JUNTO AOS COORDENADORES E/OU OS PARTICIPANTES ESPECIAIS E NA CVM.

COORDENADOR LÍDER

genial investimentos

COORDENADOR

Safra | Investment Bank

ADMINISTRADOR

BRL TRUST INVESTIMENTOS

GESTOR

trx

ASSESSOR LEGAL DO ADMINISTRADOR E DO GESTOR

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

ASSESSORES LEGAIS DOS COORDENADORES

TAUIL | CHEQUER MAYER | BROWN

A data deste Prospecto Preliminar é 13 de outubro de 2020.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ÍNDICE

DEFINIÇÕES 7

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA 21

2. SUMÁRIO DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO 39

Base Legal 41
Público Alvo do Fundo 41
Objetivo de Investimento e Política de Investimento 41
Duração 42
Assembleia Geral de Cotistas 42
Características, vantagens e restrições das Cotas 43
Demonstrações Financeiras 43
Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços 44
Taxa de Administração 44
Taxa de Performance 45
Taxa de Desenvolvimento Imobiliário 45
Demais Prestadores de Serviços 46
Do Administrador 46
Perfil do Coordenador Líder 46
Perfil do Safra 47
Perfil do Gestor 48
Luiz Augusto Faria do Amaral 48
José Alves Neto 49
Vitor Nogueira 49
Gabriel Barbosa 49
Jonathans Valenta 49
Estratégia de Investimentos 50
Principais Fatores de Risco do Fundo 50
Riscos de mercado. 50
Fatores macroeconômicos 50
Demais riscos macroeconômicos 51
Risco de potencial conflito de interesse 51
Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos 51
Risco de não aprovação de conflito de interesse 52
Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos 52
Risco de crédito 52
Riscos relativos ao setor imobiliário 52

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA 53

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA 57

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta 59

Posição Patrimonial antes da Oferta 59
Posição Patrimonial após a Oferta 59
Histórico das Negociações 59
Emissões Anteriores de Cotas do Fundo 60
1. Imóvel Camil 61
Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o Imóvel Camil 61
Locatária 62
2. Imóvel Sodimac 62
Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o Imóvel Sodimac 62
Locatária Construdecor 63
3. Imóveis Sendas / CBD 64
Locatários 66
4. SPE 66
Cookei 66
Lewini 66
5. Valores Mobiliários 67
Características da Oferta 68
A Oferta 68
Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas 68
Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta 68
Lote Adicional 68
Distribuição parcial e Subscrição Condicionada 69
Regime de distribuição das Novas Cotas 69
Direito de Preferência 69
Preço de Emissão, Preço de Emissão Atualizado e Preço de Subscrição 71
Taxa de Distribuição Primária 71
Forma de Subscrição e Integralização 71
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo 72
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas 72
Público Alvo da Oferta 72
Destinação dos recursos 73
(a) Ativos Imobiliários: 73
(b) Recompra Facultativa dos CRI Bari 74
(c) Cotas do TRXB11 74
Conflito de Interesses 75
Período de Colocação 75
Procedimento de Alocação 75
Plano de Distribuição 76
Oferta Não Institucional 77
Critério de Colocação da Oferta Não Institucional 79
Oferta Institucional 80
Critério de Colocação da Oferta Institucional 81
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional 81
Procuração de Conflito de Interesses 82
Alocação e Liquidação da Oferta 82

Formador de Mercado 84
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta 84
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado 85
Inadequação de investimento 85
Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3 85
Contrato de Distribuição 86
Regime de Distribuição das Cotas 86
Condições Precedentes 86
Comissionamento dos Coordenadores da Oferta e dos Participantes Especiais 88
Data de Liquidação 89
Cópia do Contrato de Distribuição 89
Instituições Participantes da Oferta 89
Cronograma indicativo da Oferta 90
Demonstrativo dos custos da Oferta 92
Outras informações 93
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 94
Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo 94

5. FATORES DE RISCO 95
I. Riscos de mercado. 97
Fatores macroeconômicos 97
Demais riscos macroeconômicos 98
II. Risco de crédito. 98
III. Risco de potencial conflito de interesse. 98
Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos 99
Risco de não aprovação de conflito de interesse 99
IV. Riscos relativos ao setor imobiliário. 99
V. Riscos relacionados à liquidez. 106
VI. Risco da Marcação a Mercado. 107
VII. Riscos tributários. 107
VIII. Riscos de alterações nas práticas contábeis. 107
IX. Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas. 108
X. Risco jurídico. 108
XI. Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis. 108
XII. Riscos institucionais. 108
XIII. Risco de desempenho passado. 109
XIV. Risco decorrente de alterações do Regulamento. 109
XV. Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação. 109
XVI. Risco de mercado relativo aos Ativos. 110
XVII. Riscos de prazo. 110
XVIII. Risco de concentração da carteira do Fundo. 110
XIX. Risco de desenquadramento passivo involuntário. 110
XX. Risco de disponibilidade de caixa. 110
XXI. Risco relativo à concentração e pulverização. 111
XXII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo. 111

XXIII. Risco operacional. ... 111
XXIV. Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções. ... 111
XXV. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor do Fundo. ... 111
XXVI. Relacionados à Pandemia do COVID-19 ... 112
XXVII. Risco de governança. ... 112
XXVIII. Risco relativo às novas emissões. ... 113
XXIX. Risco de restrição na negociação. ... 113
XXX. Risco relativo a não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante. ... 113
XXXI. Risco Relativo à Inexistência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que se Enquadrem na Política de Investimento. ... 113
XXXII. Risco de discricionariedade de investimento. ... 113
XXXIII. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras. ... 114
XXXIV. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros ... 114
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 ... 114
XXXVI. Riscos de flutuações no valor dos Ativos integrantes da carteira do Fundo ... 114
XXXVII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos ... 114
XXXVIII. Risco da alteração da Taxa de Administração. ... 114
XXXIX. Não existência de garantia de eliminação de riscos. ... 115
XL. Cobrança dos Ativos, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido. ... 115
XLI. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital. ... 115
XLII. Risco de Execução das Garantias Atreladas a Valores Mobiliários. ... 115
XLIII. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários. ... 116
XLIV. Riscos Relativos aos CRI, às LCI e às LH ... 116
XLV. Riscos Relativos ao Pré-Pagamento ou Amortização Extraordinária dos Ativos ... 116
XLVI. Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária ... 117
XLVII. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo. ... 117
XLVIII. Risco de substituição do Gestor. ... 117
XLIX. Risco Decorrente da Prestação dos Serviços de Gestão para Outros Fundos de Investimento. ... 117
L. Riscos relativos à Oferta. ... 117
Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta ... 117
Risco de não concretização da Oferta ... 117
Risco de falha de liquidação pelos Investidores ... 118
Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas ... 118
Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta ... 118
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta ... 118
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta ... 118
Risco de diluição imediata no valor dos investimentos: ... 119
LI. Demais riscos. ... 119
Informações contidas neste Prospecto. ... 119

6. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO 121
1. Tributação aplicável aos Cotistas do Fundo 123
A) IOF/Títulos 123
B) IOF/Câmbio 123
C) IR 123
(i) Cotistas residentes no Brasil 123
(ii) Cotistas residentes no exterior 124
2. Tributação aplicável ao Fundo 125
A) IOF/Títulos 125
B) IR 125
C) Outras considerações 125

7. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA 127
Relacionamento do Administrador com o Coordenador 129
Relacionamento do Administrador com o Gestor 129
Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário 129
Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor 129
Relacionamento do Auditor Independente com os Coordenadores 129
Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador 129
Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor 130
Relacionamento dos Coordenadores com o Consultor Imobiliário 130
Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário 130
Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário 130
Relacionamento dos Ativos com a Gestora 130
Relacionamento dos Ativos com a Administradora 130

ANEXOS

Anexo I - Regulamento do Fundo 135
Anexo II - Ato do Administrador 193
Anexo III - Declaração do Coordenador Líder, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 203
Anexo IV - Declaração do Administrador, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400 207
Anexo V - Estudo de Viabilidade 211
Anexo VI - Informe Anual do Fundo – Anexo 39 V da Instrução CVM 472 257

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DEFINIÇÕES

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

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira autorizada pela CVM a administrar fundos de investimento, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, inscrita no CNPJ sob o n° 13.486.793/0001-42, com sede na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo.
ANBIMA	Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nos locais indicados na seção "Outras Informações", na página 93 deste Prospecto
Anúncio de Início	Anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, nos locais indicados na seção "Outras Informações", na página 93 deste Prospecto
Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor	Os potenciais Investidores deverão subscrever e integralizar no mínimo 10 (dez) Cotas na Oferta, totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.012,10 (mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Novas Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 69 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto Preliminar. Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.
Assembleia Geral de Cotistas	Assembleia Geral de Cotistas do Fundo.
Ativos	Significa os Ativos Imobiliários, os Valores Mobiliários e os Ativos Financeiros, quando considerados 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 Instrução CVM 472, o Fundo, para atender suas necessidades de liquidez, poderá manter permanentemente parcela do seu patrimônio aplicada nos ativos abaixo especificados: (i) Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou (ii) 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.
Ato do Administrador	Ato particular do Administrador, realizado em 09 de outubro de 2020, por meio do qual foi deliberada e aprovada a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência (conforme definido neste Prospecto), o qual foi registrado perante o 9º Oficio de Títulos e Documentos de São Paulo, sob nº 1372221, em 09 de outubro de 2020
Auditor Independente	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12), Bela Vista, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 10.830.108/0001-65.
Aviso ao Mercado	Aviso ao mercado da Oferta, elaborado nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400, divulgado nos locais indicados na seção "Outras Informações", na página 93 deste Prospecto.
BACEN	Banco Central do Brasil.
B3	B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Carta Convite	É a carta convite por meio da qual as Participantes Especiais da Oferta irão manifestar sua aceitação em participar da Oferta, concedendo mandato de representação válido e eficaz para que a B3 possa representá-las na celebração do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
CMN	Conselho Monetário Nacional.
CNPJ	Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e alterações posteriores.
Código ANBIMA	Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros, vigente desde 2020 de julho de 2020.

Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores nos locais indicados na seção "Outras Informações", na página 93 deste Prospecto, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.
Condições Precedentes	O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.
Consultor Imobiliário	TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.199.365/0001-20.
Contrato de Distribuição	*"Contrato Coordenação, Colocação e Distribuição Pública da 4ª Emissão de Cotas, Sob Regime De Melhores Esforços de Colocação, do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário",* celebrado em 09 de outubro de 2020, entre o Fundo, o Coordenador Líder, o Safra, o Safra Assessoria, a Plural e o Gestor, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62
Coordenadores ou Coordenadores da Oferta	O Coordenador Líder e o Safra, quando referidos em conjunto.
Cotas	Correspondem a frações ideais representativas da participação do Cotista no patrimônio do Fundo (incluindo as Cotas das Emissões Anteriores e as Novas Cotas).
Cotas da Primeira Emissão	São as cotas objeto da primeira emissão do Fundo.
Cotas da Segunda Emissão	São as cotas objeto da segunda emissão do Fundo.
Cotas da Terceira Emissão	São as cotas objeto da terceira emissão do Fundo.
Cotas do Lote Adicional	Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento). Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder e o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas, nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a

	quantidade das Cotas originalmente ofertadas, totalizando 784.000 (setecentas e oitenta e quatro mil) Cotas ("Lote Adicional"), equivalente a R$ 76.134.240 (setenta e seis milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), até a data de encerramento da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, considerando que a Oferta não contará com agente estabilizador de preços das Cotas. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores. As Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas passarão a integrar o conceito de "Novas Cotas".
Cotistas	Os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	O Administrador, com Ato Declaratório de Custódia nº 13.244 de 21 de agosto de 2013.
CRI Bari	Quando mencionados em conjunto são os Certificados de Recebíveis Imobiliários da 75ª, 81ª, 83ª, 84ª e 85ª Séries de emissão da Bari Securitizadora S.A.
CVM	Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência	É o 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, inclusive.
Data de Liquidação	Data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, indicada na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar, caso o Montante Mínimo da Oferta seja atingido.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas solicitadas durante prazo para exercício do Direito de Preferência, correspondente ao dia de encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência.
Deliberação CVM 818	A Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019.
DDA	Sistema de Distribuição Primária de Ativos, administrado pela B3.
Dias Úteis	Qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no estado de São Paulo ou na cidade de São Paulo e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no fechamento do pregão da data do Ato do Administrador, para subscrição das Novas Cotas, nos termos do Regulamento e do Ato do Administrador, até a proporção do número de Novas Cotas

	integralizadas e detidas por cada Cotista na data de aprovação da Oferta, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas.
Documentos da Oferta	É toda a documentação necessária à Oferta, em forma e substância satisfatória aos Coordenadores, elaborada pelos assessores legais, incluindo este Prospecto Preliminar, o Prospecto Definitivo, o material publicitário, a ser utilizado durante o eventual processo de apresentação das Novas Cotas a Investidores, comunicados, anúncios, avisos e fatos relevantes, entre outros, os quais conterão todas as condições da Oferta propostas neste Prospecto, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas.
Encargos do Fundo	Todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, inclusive aqueles relacionados à Oferta, conforme estabelecidos no Regulamento.
Emissão ou 4ª Emissão	A 4ª Emissão de Cotas do Fundo.
Emissões Autorizadas	Significam novas emissões de Cotas, realizadas até perfazer o montante total de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme previsto no Artigo 35 do Regulamento.
Escriturador	O Administrador, conforme acima qualificado.
Estudo de Viabilidade	É o estudo de viabilidade da destinação dos recursos da presente Oferta, conforme constante do Anexo V deste Prospecto.
Fato Relevante de Atualização	O fato relevante a ser divulgado pelo Administrador por meio do qual será informado se o Preço de Emissão foi atualizado.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 0,85533586661, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de aprovação da Oferta, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Os fundos de investimento imobiliários constituídos sob a forma de condomínio fechado, incorporados como uma comunhão de recursos captados por meio do sistema de distribuição de valores mobiliários e destinados à aplicação em empreendimentos imobiliários, regidos nos termos da Instrução CVM 472.
Formador de Mercado	A instituição financeira que pode ser contratada pelo Fundo, nos termos do artigo 60 do Regulamento, conforme recomendado pelos Coordenadores, para atuar, exclusivamente à expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Cotas, na CETIP Trader, plataforma administrada pela B3, na forma e conforme disposições da Instrução CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada, e do Regulamento para Credenciamento do Formador de Mercado nos Mercados Administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012-DN da B3.

	A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Cotas no mercado secundário. Não obstante, não será contratado formador de mercado.
Fundo	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52.
Gestor	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.864, expedido em 04 de agosto de 2011, 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 sob o nº 13.362.610/0001-87.
Governo	Governo da República Federativa do Brasil.
IGP-M	Índice Geral de Preços do Mercado, calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas.
Imóvel Caucaia	É o imóvel adquirido pelo Fundo na cidade de Caucaia para locação à Sendas e CBD (*sale and lease back*).
Imóveis Sendas / CBD	São 24 (vinte e quatro) imóveis cujos direitos reais de superfície foram adquiridos pelo Fundo para locação atípica ao Sendas e/ou CBD (*sale and lease back*), bem como outros 17 (dezessete) imóveis cujos direitos reais de superfície foram adquiridos são detidos indiretamente por meio da participação no TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário ("TRXB11").
Imóvel Sodimac	É o imóvel de propriedade do Fundo locado à Construdecor S.A ("Sodimac").
Instituições Participantes da Oferta	Em conjunto, os Coordenadores e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 400	Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 505	Instrução da CVM nº 505, de 27 de setembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.
Investidores	São os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais, quando mencionados conjuntamente.
Investidores Institucionais	As pessoas jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários

	registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, carteiras administradas discricionárias, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Investidores Não Institucionais	Investidores pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.
Investimentos Temporários	Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo.
IPCA	Índice de Preços ao Consumidor Amplo, apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IOF/Câmbio	Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.
IOF/Títulos	Imposto sobre Operações relativas a Títulos ou Valores Mobiliários.
IR	Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lei nº 12.024/09	Lei nº 12.024, de 27 de agosto de 2009.
Montante Inicial da Oferta	Montante inicial de R$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a, inicialmente, 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) Novas Cotas, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.
Montante Mínimo da Oferta	O volume mínimo da Oferta será de R$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
Novas Cotas	Inicialmente, 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) cotas da presente Emissão, sem considerar as Cotas do Lote Adicional.

Oferta ou Oferta Pública	A presente oferta pública de distribuição de Novas Cotas da Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Institucionais.
Oferta Não Institucional	Oferta destinada exclusivamente a Investidores Não Institucionais. Os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.
Participantes Especiais da Oferta	São as instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta, para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas a Investidores Não Institucionais, as quais deverão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome das Participantes Especiais da Oferta, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	A soma algébrica da carteira do Fundo, correspondente aos ativos e disponibilidades a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva	O formulário específico, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, para a reserva de Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional, firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva.
Período de Colocação	Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto nos artigos 52 e 54-A da Instrução CVM 400. A distribuição das Novas Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer **(i)** em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou **(ii)** até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.
Período de Reserva	O período compreendido entre 01/12/2020 e a data estimada de 08/12/2020, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 16/11/2020 e 27/11/2020 (inclusive), em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme previsto na Seção "Características da Oferta", na página 68 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Ligadas	**(i)** a sociedade controladora ou sob controle do Administrador, do Gestor ou do Consultor Imobiliário, de seus administradores e

acionistas; **(ii)** a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador, do Gestor, ou do Consultor Imobiliário, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador, do Gestor ou do 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.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da Oferta em referência, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: **(i)** controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; **(ii)** controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; **(iii)** empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; **(iv)** agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; **(v)** demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; **(vi)** sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(vii)** sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; **(viii)** cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e **(ix)** fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Plano de Distribuição

O plano de distribuição da Oferta descrito na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 76 deste Prospecto Preliminar.

Plural

PLURAL S.A. BANCO MÚLTIPLO, instituição financeira, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55.

Política de Investimento

A política de investimento do Fundo, conforme descrita no Regulamento e na Seção "2. Sumário do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - Política de Investimento", na página 41 deste Prospecto Preliminar.

Preço de Emissão	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária definido nos termos da alínea "a" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de agosto de 2020.
Preço de Emissão Atualizado	O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão a ser divulgado até o 5º (quinto) dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência. O preço de emissão atualizado deverá corresponder: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ou (ii) ao valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço.
Preço de Subscrição	Corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos).
Procedimento de Alocação	O procedimento de alocação de ordens conduzido pelos Coordenadores da Oferta, previsto para ocorrer em 09/12/2020, portanto, após o recebimento do registro da Oferta pela CVM, por meio do qual será feita a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, inclusive das Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de

Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO REFERENTE À PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA", NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Prospecto

O Prospecto Preliminar ou o Prospecto Definitivo, conforme o caso.

Prospecto Preliminar

O presente "*Prospecto Preliminar da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*".

Prospecto Definitivo

O "*Prospecto Definitivo da Distribuição Pública da Quarta Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário*".

Procurações de Conflito de Interesses

As procurações específicas que poderão ser outorgadas pelos Cotistas, para que seus respectivos outorgados o representem e votem em seu nome na Assembleia Geral de Cotistas que será convocada após o encerramento da Oferta para deliberar pela aquisição de cotas do TRXB11, conforme minuta a ser disponibilizada aos Cotistas, não poderão ser outorgadas para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse. Da referida procuração constará orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, de cada Imóvel Alvo.

Referida procuração (i) não será obrigatória (e sim facultativa); (ii) será dada sob condição suspensiva (i.e. que os outorgantes se tornem Cotistas); (iii) não será irrevogável e irretratável; (iv) assegurará a possibilidade de orientação de voto contrário à proposta de aquisição das cotas do TRXB11; e (v) será dada por investidor que teve acesso, antes de outorgar a procuração, a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, conforme dispostos neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

Não obstante, o Gestor e o Administrador encorajam que o próprio cotista participe da referida assembleia de cotistas.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.

Público Alvo

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais.

No âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não

Institucionais deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção "Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" na página 81 deste Prospecto Preliminar.

Regulamento

O instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada na Assembleia Geral de Cotistas, realizada em 1º de agosto de 2019 e registrado sob nº 1.350.021 em 6 de agosto de 2019 perante o 9º Oficial de Registros de Títulos e Documentos e Civil de Pessoa Jurídica da Comarca de São Paulo.

Reserva de Contingência

A reserva que pode ser constituída nos termos do Regulamento para arcar com as despesas ordinárias de manutenção do Fundo, bem como despesas extraordinárias dos Ativos Imobiliários ou por qualquer demanda judicial. O valor da Reserva de Contingência poderá ser correspondente a até 5% (cinco por cento) do Patrimônio Líquido Fundo.

Safra

BANCO SAFRA S.A., instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, Bela Vista, CEP 01310-930, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 58.160.789/0001-28.

Safra Assessoria

J. SAFRA ASSESSORIA FINANCEIRA LTDA., sociedade limitada, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2100, inscrita no CNPJ sob o nº 20.818.335/0001-29.

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 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. Para maiores informações sobre a Taxa de Administração leia o item Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços do Fundo, na página 44 deste Prospecto.

Taxa de Distribuição Primária

Será cobrada uma taxa de distribuição primária de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo

definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcara com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Taxa de Gestão

Pela prestação dos serviços de gestão da carteira do Fundo, o Gestor receberá a remuneração mensal correspondente ao valor da Taxa de Administração, deduzidos todos os valores pagos ao Administrador a título de remuneração pelos serviços de administração, escrituração e custódia do Fundo, conforme previsto no contrato de prestação de serviços de gestão firmado com o Fundo.

Taxa de Performance

Adicionalmente à Taxa de Gestão, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), 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% * ($R_{corrigido}$ – $Meta_{acum}$)

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 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.

TRXB11

O TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37, controlado pelo Fundo.

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 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.

1. SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DA OFERTA PÚBLICA

O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta Pública e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção "5. Fatores de Risco" nas páginas 97 a 119 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário
Administrador	BRL Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A.
Gestor	TRX Gestora de Recursos Ltda.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A
Coordenadores da Oferta	Coordenador Líder e o Safra.
Coordenadores	Coordenador Líder e Safra
Autorização	A Emissão e a Oferta, observado o Direito de Preferência, nos termos do Regulamento, o Preço de Emissão, o Preço de Emissão Atualizado, a Opção de Lote Adicional, dentre outros, foram deliberados e aprovados no Ato do Administrador.
Número da Emissão	A presente Emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo.
Montante Inicial da Oferta	Inicialmente, R$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais)), correspondente a, inicialmente, 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual poderá ser **(i)** aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Quantidade de Cotas da Oferta	3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de Novas Cotas, sem considerar a Opção de Lote Adicional, podendo ser **(i)** ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta ou **(ii)** aumentado em virtude da Opção de Lote Adicional. Para maiores informações sobre a distribuição parcial, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 69 deste Prospecto Preliminar.
Montante Mínimo da Oferta	R$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 300.000 (trezentas mil) Novas Cotas.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos Recursos	Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento, preferencialmente, com a

seguinte ordem de prioridade: (a) os Ativos Imobiliários objeto do fato relevante publicado em 29 de setembro de 2020 e/ou outros imóveis que atendam à Política de Investimento do Fundo, (b) recompra facultativa de créditos imobiliários cedidos para aquisição dos atuais Ativos Imobiliários do Fundo, e (c) aquisição de cotas do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (TRXB11), desde que aprovado em assembleia geral de cotistas para descaracterização do conflito de interesses, **observado o previsto na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos", na página 73 deste Prospecto Preliminar**.

Procuração de Conflito de Interesses

Considerando a intenção do Gestor de destinar parte dos recursos da Oferta para aquisição de cotas do TRXB11, fundo gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador, será disponibilizado modelo procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, para viabilizar o exercício do direito de voto, em seu nome no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da Oferta.

Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses conferirá opção de aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses é (i) facultativa ao Cotista, (ii) outorgada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, (iii) revogável a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi São Paulo - SP) ou no seguinte endereço eletrônico: fii@brltrust.com.br.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição das cotas do TRXB11, durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A aprovação pela aquisição de cada ativo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais

deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um ativo conflitado não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de outros ativos em situação de conflito que não tenham sido objeto da aprovação específica.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição das cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.

Características, Vantagens e Restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores de Cotas forem condôminos de bem e/ou bens com que concorreram para a integralização de Cotas do Fundo, podendo aprovar o respectivo laudo de avaliação, sem prejuízo da responsabilização dos respectivos Cotistas nos termos do previsto na legislação específica.

Preço de Emissão por Nova Cota

R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Preço de Emissão Atualizado	O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão a ser divulgado em até 5º (quinto) dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência. O preço de emissão atualizado deverá: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço.
Taxa de Distribuição Primária	Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcara com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (g)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo. **Para mais informações acerca da Taxa de Distribuição Primária ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Taxa de Distribuição Primária" na página 71 deste Prospecto.**
Preço de Subscrição	Corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

	Considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária, o Preço de Subscrição é de R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos).
Número de séries	Série única.
Data de Emissão	Será a data da primeira integralização das Novas Cotas da 4ª Emissão.
Regime de Distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Contrato de Estabilização de Preços e Garantias de Liquidez	Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.
Distribuição Parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400 e do Regulamento, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas. O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de um valor maior ou igual ao Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante Inicial da Oferta. Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso. Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta. No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos

termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade mínima de Novas Cotas que não foi atingida pela Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados serão devolvidos aos referidos Investidores, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA" NA PÁGINA 117 DESTE PROSPECTO.

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos do DDA, a qualquer tempo, dentro do Prazo de Colocação. Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observada a Seção "4. Termos e Condições da Oferta" na página 59 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Opção de Lote Adicional

Sem prejuízo do disposto acima, o Fundo poderá, por meio do Gestor e do Administrador, optar por emitir um Lote Adicional de Novas Cotas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da Opção de Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas e a oferta de tais Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança dos Coordenadores e a participação dos Participantes Especiais.

Direito de Preferência

Será conferido o direito de preferência aos Cotistas detentores de Cotas do Fundo no fechamento do pregão da data do Ato do Administrador e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, na proporção do número de Cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Cotas, equivalente a 0,85533586661, nos termos dos documentos da Oferta. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela

B3. **Para mais informações acerca do Direito de Preferência ver seção "4. Termos e Condições da Oferta – Direito de Preferência" na página 69 deste Prospecto.**

Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, previsto para ocorrer em 09/12/2020, portanto, após o recebimento do registro da Oferta pela CVM, conduzido pelos Coordenadores da Oferta para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, inclusive das Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. **O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.**

Prazo de Colocação

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

Plano de Distribuição

Os Coordenadores, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares deste Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores; e (iv) relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores não Institucionais. **Para maiores informações sobre o plano de distribuição, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Plano de Distribuição", na página 76 deste Prospecto Preliminar.**

Procedimento de Coleta de Intenções

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelos Coordenadores da Oferta, nos termos do artigo 44 da Instrução CVM nº 400/03, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e com recebimento de

ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos ou máximos, para definição, a critério dos Coordenadores, junto ao Administrador e ao Gestor, da eventual emissão e da quantidade das Cotas Adicionais a serem eventualmente emitidas, conforme o caso.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional interessado em investir no Fundo deverá formalizar sua intenção por meio de um ou mais Pedidos de Reserva realizados junto a uma única Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica.

Os Investidores Não Institucionais, ao aceitarem participar da Oferta, por meio da assinatura do Pedido de Reserva, serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que a outorga da Procuração de Conflito de Interesses é facultativa.

.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias entre 01/12/2020 e a data estimada de 08/12/2020, inclusive, conforme indicado na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta", na página 90 deste Prospecto Preliminar.

Investidores Não Institucionais

Investidores pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil.

Investidores Institucionais

Pessoas Jurídicas, fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, carteiras administradas discricionárias, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

Pessoas Vinculadas

Significam os Investidores da Oferta que sejam, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução da CVM 505: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, do Administrador, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e

distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos do Gestor, do Administrador, do Fundo ou das Instituições Participantes da Oferta diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Fundo, o Administrador, o Gestor ou as Instituições Participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Fundo, pelo Administrador, pelo Gestor ou pelas Instituições Participantes da Oferta, nesta última hipótese desde que diretamente envolvidos na Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas ao Fundo, ao Administrador, ao Gestor ou às Instituições Participantes da Oferta desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens "(ii)" a "(v)" acima; e (ix) clubes e fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença às pessoas mencionadas no itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto neste Prospecto Preliminar.

Oferta Não Institucional

Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, observado que os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Durante o Período de Reserva, o Investidor Não Institucional, inclusive aquele considerado Pessoa Vinculada, interessado em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta, deverá preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, os quais serão considerados de forma cumulativa. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Para outras informações sobre a Oferta Não Institucional, consulte a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Oferta Não Institucional" na página 77 e seguintes deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 40% (quarenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote

Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional os Coordenadores, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vier a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), observando-se o montante de Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional" na página 79 deste Prospecto Preliminar.

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, respeitado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Oferta Institucional" na página 80 deste Prospecto Preliminar.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário.

Para maiores informações sobre o Critério de Colocação da Oferta Institucional, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Critério de Colocação da Oferta Institucional" na página 81 deste Prospecto Preliminar.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Investidor que subscrever a Nova Cota da Emissão receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a obtenção de autorização da B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência veja a Seção "Direito de Preferência" na página 69 deste Prospecto.

Durante o período em que os recibos de cotas da Emissão ainda não estejam convertidos em cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos pro rata relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas (considerando as eventuais Cotas do Lote Adicional), os Pedidos de Reserva enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.

Taxa de ingresso e taxa de saída

Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Escriturador

Será o Administrador, conforme qualificação acima.

Formador de Mercado	Não será contratado formador de mercado.
Negociação e Custódia das Cotas no Mercado	As Novas Cotas serão registradas para distribuição e liquidação (i) no mercado primário por meio do DDA; e (ii) para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3; ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER A NOVA COTA RECEBERÁ, QUANDO REALIZADA A RESPECTIVA LIQUIDAÇÃO, RECIBO DE COTA QUE, ATÉ A DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, NÃO SERÁ NEGOCIÁVEL E NÃO RECEBERÁ RENDIMENTOS PROVENIENTES DO FUNDO, EXCETO PELOS INVESTIMENTOS TEMPORÁRIOS, CONFORME APLICÁVEL. TAL RECIBO É CORRESPONDENTE À QUANTIDADE DE COTAS POR ELE ADQUIRIDA, E SE CONVERTERÁ EM TAL COTA DEPOIS DE DIVULGADO O ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO, DIVULGADO O RENDIMENTO PRO RATA E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3, QUANDO AS NOVAS COTAS PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.
Alocação e Liquidação da Oferta	Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta, previsto para ocorrer em 09/12/2020, portanto, após o recebimento do registro da Oferta pela CVM, conduzido pelos Coordenadores da Oferta para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, da demanda pelas Novas Cotas, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, sem lotes mínimos (observado o Investimento Mínimo) ou máximos, para a definição do montante total de Novas Cotas a serem emitidas na Oferta. Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas no âmbito da Oferta, inclusive das Cotas do Lote Adicional, os Pedidos de Reserva e intenções de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. O investimento nas Novas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER ITEM "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" DA SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO Com base nas ordens recebidas pela B3, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores da Oferta, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto, verificarão: (i) se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; se (ii) o Montante Inicial da Oferta, não considerando a

emissão de Lote Adicional de Cotas, foi atingido; e, junto ao Administrador e ao Gestor, (iii) se houve excesso de demanda e se haverá a emissão de Cotas do Lote Adicional; diante disto, o Coordenadores da Oferta definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DA ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA VER SEÇÃO "ALOCAÇÃO E LIQUIDAÇÃO FINANCEIRA" NA PÁGINA 82 DESTE PROSPECTO.

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

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, do Fundo e do Fundos.Net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informarão sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de

suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Caso seja verificada divergência entre as informações constantes dos Prospectos que altere substancialmente o risco assumido pelo investidor ou a sua decisão de investimento, cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a modificação efetuada, de modo que o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16:h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a modificação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação seus Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, serão cancelados.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, com base nos termos dos Artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

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

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

Na Oferta Institucional, serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Aplicação Mínima Inicial ou Investimento Mínimo por Investidor

10 (dez) Novas Cotas na Oferta, R$ 1.012,10 (mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido nas hipóteses previstas na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 79 deste Prospecto Preliminar, e na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Distribuição Parcial", na página 69 deste Prospecto Preliminar.

Condições Precedentes

O cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços dos Coordenadores da Oferta objeto do Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de todas as condições precedentes, consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil, descritas no Contrato de Distribuição, até o registro da Oferta.

Para maiores informações sobre as Condições Precedentes, veja a Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Contrato de Distribuição – Condições Precedentes" na página 86 deste Prospecto Preliminar.

Inadequação de Investimento

O investimento nas Novas Cotas do Fundo não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 97 a 119 deste Prospecto

	Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de Risco:	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 119 DESTE PROSPECTO PARA UMA DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações Adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, aos Coordenadores da Oferta, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta – Outras Informações", na página 93 deste Prospecto Preliminar.

2. SUMÁRIO DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

SUMÁRIO DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, em sua forma consolidada, na forma do "Anexo I" (página 135). Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.

ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO REGULAMENTO INCLUSIVE AQUELAS DE CARÁTER OBRIGATÓRIO PREVISTAS NO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM 472. LEIA O REGULAMENTO E A SEÇÃO FATORES DE RISCO CONSTANTE NAS PÁGINAS 97 A 119 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR ANTES DE ACEITAR A OFERTA.

Base Legal

O TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, é regido pelo Regulamento e tem como base legal a Lei nº 8.668/93 e a Instrução CVM 472.

Público Alvo do Fundo

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.

Objetivo de Investimento e Política de Investimento

O Fundo tem por objetivo 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. Os Ativos Imobiliários em que o Fundo vier a investir devem estar localizados em território nacional. O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários com a existência de ônus ou gravames.

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.

Sem prejuízo das demais disposições sobre a política de investimento do Fundo prevista nos artigos 4º a 14 do Regulamento do Fundo, 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. O Fundo realizará, sob a orientação do Gestor, investimentos de curto prazo em Ativos Financeiros, para fins de liquidez e pagamento de despesas do Fundo. 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. O Fundo poderá, sob a orientação do Gestor, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer dos Valores Mobiliários ou Ativos Imobiliários. 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 Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento, quando aplicáveis.

Os Imóveis em que o Fundo vier a investir devem estar localizados em território nacional. O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários com a existência de ônus ou gravames. Quaisquer Ativos Imobiliários a serem adquiridos pelo Fundo, sob orientação do Gestor, deverão ser previamente avaliados por empresa de avaliação independente, indicada pelo Gestor e, após aprovação do Administrador, contratada pelo próprio administrador, observadas as disposições constantes da Instrução CVM 472.

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

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, de forma discricionária, independentemente de Assembleia geral de Cotistas do Fundo.

Duração

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

Assembleia Geral de Cotistas

As regras sobre a convocação, instalação e realização de Assembleia Geral de Cotistas, bem como as matérias cuja deliberação compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas e quóruns de deliberação estão previstas no capítulo XIII do Regulamento, que integra o presente Prospecto como anexo, tendo o Administrador e o Gestor discricionariedade para tomar as demais decisões que não forem de competência da Assembleia Geral de Cotistas, dentre as quais estão a aquisição e venda de Ativos, emissão de novas cotas, dentre outras.

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.

As regras de dissolução e liquidação o Fundo estão previstas no capítulo XIII do Regulamento, que integra o presente Prospecto como anexo.

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 das regras previstas no capítulo XIV do Regulamento do Fundo. Atualmente, não existe nenhum representante de cotistas nomeado.

Características, vantagens e restrições das Cotas

As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio, serão de uma única classe e terão a forma nominativa e escritural.

Cada Cota corresponderá a um voto na Assembleia Geral de Cotistas.

Desde que integralizadas, as Cotas poderão ser negociadas, exclusivamente, em mercado de bolsa administrado pela B3.

O titular de Cotas 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 Cotas que Subscrever; e (c) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

Obrigações e Responsabilidades do Administrador

Além das obrigações e responsabilidades do Administrador e do Gestor previstas no capítulo V do Regulamento, conforme previsto no artigo 30 da Instrução CVM 472, compete ao Administrador, observado o disposto no regulamento: I – realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do fundo; II – exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do fundo, inclusive o de ações, recursos e exceções; III – abrir e movimentar contas bancárias; IV – adquirir e alienar livremente títulos pertencentes ao fundo; V – transigir; VI – representar o fundo em juízo e fora dele; VII – solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das cotas do fundo; e VIII – deliberar sobre a emissão de novas cotas, observado o limite de R$ R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) prevista no artigo 35 do Regulamento. 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 praticar os atos listados no artigo 23 do Regulamento, dentre eles, o investimento em derivativos.

Política de Distribuição de Resultados

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. O Fundo, nos termos da legislação vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, no 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 do Regulamento. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Cotas 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 Regulamento. 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.

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, obrigando-se o Administrador e atualizar tais informações, caso haja divulgação de novas informações durante o prazo de distribuição:

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

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

Política de divulgação de informações relativas ao Fundo

O Fundo possui a seguinte página na rede mundial de computadores para divulgação de suas informações: http://www.trxf11.com.br

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e à entidade administradora de mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações exigidas pela Instrução CVM 472. O Administrador deverá, ainda, manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. A divulgação de informações referidas nesta seção deve ser feita na página do Administrador na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível ao Cotista em sua sede. O Administrador deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no parágrafo anterior, enviar as informações referidas nesta seção à B3, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do Cotista. Compete ao Cotista manter o Administrador atualizado a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando o Administrador de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de endereço eletrônico desatualizado.

Remuneração do Administrador, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

Taxa de Administração

O Fundo pagará pelos serviços de administração, escrituração, controladoria, custódia e gestão, a título de Taxa de Administração o valor correspondente 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, valor este que é atualizado anualmente de acordo com a variação positiva do IGPM/FGV, sendo a primeira atualização devida em 14/10/2020.

Por mera liberalidade dos prestadores de serviço do Fundo, até 16 de julho de 2021, a Taxa de Administração poderá ser reduzida, observado o pagamento de um mínimo de R$ 27.000,00 (vinte e sete mil reais), em montante suficiente para que, neste período, o Fundo alcance a distribuição mensal de, no mínimo, R$ 0,64 (sessenta e quatro centavos) por cota. A partir de 17 de julho de 2021 a referida subordinação cessará automaticamente e a Taxa de Administração passará a ser devida em sua integralidade, independentemente de qualquer condição e sem qualquer redução/desconto.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Taxa de Performance

Adicionalmente à parte da Taxa de Administração, o Gestor fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), 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 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.

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. A Taxa de Performance somente poderá ser paga em moeda corrente nacional.

A TRX parcelou em 6 parcelas iguais a taxa de performance a que tinha direito em relação ao 1º semestre de 2020, sendo que o primeiro pagamento foi realizado no mês de julho e o último será em dezembro de 2020.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

O Fundo não busca um objetivo de rentabilidade determinado.

Taxa de Desenvolvimento Imobiliário

Na hipótese de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, a TRX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 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 DI"), que é uma empresa ligada ao Gestor, 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 à 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, remuneração esta que não se confunde com e não está incluída na taxa de gestão. Os prestadores de serviços definidos pela TRX DI serão remunerados diretamente pelo FUNDO e/ou pelas SPEs, na forma estabelecida nos respectivos contratos celebrados.

Em relação aos serviços prestados ao Fundo e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX DI será remunerada 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).

Na data deste Prospecto não existe nenhum imóvel em desenvolvimento, de modo que a Taxa de Desenvolvimento Imobiliário não é aplicável neste momento.

Demais Prestadores de Serviços

A remuneração do auditor independente, pelos serviços prestados em cada exercício social do Fundo, corresponderá sempre a um montante fixo anual, a ser pago em parcelas, de forma proporcional, ou em um só ato, atualmente no valor de R$ 27.988,00, constituindo a remuneração do referido prestador de serviços encargo do Fundo e, portanto, não estando incluso na Taxa de Administração.

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

Do Administrador

É 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$ 106 bilhões distribuídos em 449 (quatrocentos e quarenta e nove) 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$ 17 bilhões em, distribuídos 65 (sessenta e cinco) 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, já como sócio. Atualmente, é o diretor responsável pelas atividades de administração de fundos, acumulando o cargo de co-CEO do Grupo.

Perfil do Coordenador Líder

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Plural desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu app e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0% de participação de mercado respectivamente, além de contar com R$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.[1]

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.[2]

Desde que passou a fazer parte do Grupo Plural, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural, seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA.[3]

Perfil do Safra

O Grupo J. Safra, reconhecido conglomerado bancário e de private banking, possui mais de 175 anos de tradição em serviços financeiros e presença em 23 países, com atividades nos EUA, Europa, Oriente Médio, Ásia, América Latina e Caribe. Dentre as empresas financeiras incluídas no Grupo, estão o Banco J. Safra S.A., o Safra National Bank of New York e o J. Safra Sarasin Holding. Em dezembro de 2019, o Grupo J. Safra possuía, em valores agregados, gestão de recursos de terceiros no montante de R$ 1,1 trilhão.

O Banco Safra S.A. atua como banco múltiplo e figura como o quarto maior banco privado brasileiro por total de ativos, segundo dados do BACEN. Em 31 de março de 2020 os ativos totalizavam R$ 249,5 bilhões e a carteira de crédito expandida R$ 110,6 bilhões.

Investment Banking: atua na originação, execução e distribuição de ofertas de ações no mercado doméstico e internacional, bem como operações de fusões e aquisições, dentre outras.

Fusões e Aquisições: atua na assessoria junto às principais empresas e fundos do Brasil, tendo conduzido

---

1 Bloomberg – Broker Activity Summary (30 de junho de 2020).

2 Considerados os seguidores nas redes sociais Facebook (https://www.facebook.com/genialinvestimentos), Instagram (https://www.instagram.com/genialinvestimentos/?hl=pt-br), LinkedIn (https://www.linkedin.com/company/genialinvestimentos/?originalSubdomain=br), YouTube (https://www.youtube.com/channel/UCYSOMA4Yx1CJvrdI8epLfnA) e Twitter (https://twitter.com/genialinveste?ref_src=twsrc%5Egoogle%7Ctwcamp%5Eserp%7Ctwgr%5Eauthor)

3 Ranking de Renda Fixa e Híbridos da ANBIMA, referente ao encerramento de 2019 (https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/ranking/mercado-de-capitais/mercado-domestico-renda-fixa-e-hibridos.htm).

operações, como por exemplo, em 2016, a venda da Lotten Eyes para a Amil, em 2018 a assessoria exclusiva na venda da Alesat para Glencore e em 2020 a assessoria exclusiva na venda de 43 lojas do Grupo Pão de Açúcar para a gestora TRX e assessoria financeira à 3R na aquisição da Ouro Preto Óleo e Gás, configurando entres os líderes deste mercado no primeiro semestre de 2020.

Em Fundos de Investimento Imobiliário, o Safra atuou como coordenador líder do follow-on do fundo Pátria Edifícios Corporativos FII, do follow-on do fundo JS Real Estate Multigestão FII e do FII Mogno Fundo de Fundos, totalizando cerca mais de R$ 1,0 bilhão em ofertas no primeiro semestre de 2020.

Private Banking: oferece assessoria financeira e patrimonial aos seus clientes e familiares, combinando soluções personalizadas com gerenciamento de riscos, alocação especializada de ativos e confidencialidade.

Asset Management: atuante desde 1980 na gestão de recursos de terceiros através de carteiras administradas e fundos de investimento, com oferta de variedade de produtos aos diversos segmentos de clientes. Em abril de 2020, possuía aproximadamente R$94,6 bilhões de ativos sob gestão.

Sales & Trading: criada em 1967, a Safra Corretora atua nos mercados de ações, opções, índice de ações, dólar e DI, além de possuir equipe de pesquisa "Research". Esta equipe é responsável pelo acompanhamento e produção de relatórios macroeconômicos e setoriais, incluindo a cobertura dos setores de Construção Civil, Bancos, Mineração, Siderurgia, Consumo, dentre outros.

Renda Fixa: atua na originação, execução e distribuição de financiamentos estruturados e títulos de dívidas no mercado doméstico e internacional, incluindo bonds, CCB, CRA, CRI, debêntures, FIDC, notas promissórias, dentre outros, configurando entres os líderes deste mercado.

Com relação à área de Mercado de Capitais: no 1º semestre de em 2020, os principais destaques do Safra foram a participação na estruturação e distribuição de operações de CRI, CRA, Debêntures de Infraestrutura Debêntures, Notas Promissórias, Ações e Cotas de Fundos de Investimento listados, totalizando mais de R$12,3 bilhões em operações para fundos de investimento e empresas dos mais variados setores, tais como GPA, Perfin, Pátria, Rumo, Raízen, Log-in, Rede D'or São Luiz, Mogno, e Via Varejo.

Perfil do Gestor

Fundada em 2007, a TRX se tornou referência 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 portfólio 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 2,0 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável, participou de mais de 100 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$ 6,5 bilhões para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários.

Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios e membros do Comitê de Investimentos do Gestor:

Luiz Augusto Faria do Amaral

Sócio-fundador da TRX, tendo desenvolvido mais de 100 operações de Built to Suit, Sale & Leaseback e outros empreendimentos imobiliários. Na TRX desenvolveu aproximadamente R$ 6,5 bilhões em ativos, divididos em mais de 2 milhões de metros quadrados de área bruta locável. Foi responsável pela elaboração do Case Residencial Mata Azul e vencedor do prêmio Top Ecologia, concedido pela ADVB. Estruturou e coordenou a distribuição de mais de 16 veículos de investimento em equity, distribuídos em mais de 14 mil investidores. Foi também sócio-fundador das unidades Logbras, empresa especializada no desenvolvimento de parques logísticos, e da MetroFit, rede de self storage brasileira, criada em joint venture com a Metro Self Storage, umas das 5 maiores empresas privadas do ramo nos EUA. Também fundou a TRX Investments, parte da TRX

responsável por desenvolvimento imobiliário nos Estados Unidos. É engenheiro civil formado pelo Mackenzie e pós-graduado em economia pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, além de ser gestor de carteiras habilitado junto à CVM.

José Alves Neto

Empresário desde os 18 anos, José Alves idealizou, estruturou e dirigiu companhias no setor de consultoria de vendas, bebidas e seguros antes de iniciar na TRX, em dezembro de 2007. Obteve conhecimento do mercado de terceirização de ativos imobiliários na Wtorre, organização que possuía participação na corretora de seguros na qual era sócio. Com a venda de sua participação nesta companhia, se juntou à Tamiz Engenharia, na qual foi um dos responsáveis por desenvolver o departamento de terceirização de ativos imobiliários corporativos. Em janeiro de 2008, iniciou a atividade de COO e CCO da TRX, e conduziu a prospecção, negociação e conclusão das operações imobiliárias realizadas pela empresa desde seu início. Este universo inclui operações desenvolvidas do zero através de contratos Built to Suit, aquisição de ativos prontos por meio de operações de Sale & Lease Back e desenvolvimento de grandes parques logísticos, além de portfólio com abrangência nacional e presença de norte a sul do País. Formado em Engenharia de Produção, também é pós-graduado pela Ibmec (Instituto Brasileiro de Mercado de Capitais).

Vitor Nogueira

Vitor é responsável pelo Jurídico e Compliance da TRX, possui 13 anos de experiência no mercado imobiliário e de capitais brasileiros, com sólidos conhecimentos na concepção, desenvolvimento, planejamento e implantação de diversos tipos de operações estruturadas em tais áreas. Na área imobiliária, possui vasta experiência em incorporação, intermediação, administração e regularização imobiliária, além de operações estruturadas em geral (com forte atuação da estruturação, negociação e implantação de operações do tipo built to suit, sale and leaseback, acquisition, etc). Na área de capitais, possui vivência na constituição e rotina de Fundos de Investimentos (FIPs e FIIs) e em operações estruturadas específicas (como Debêntures, Securitização de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários, etc). Antes de ingressar na TRX em 2012, atuou na Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A. onde foi responsável pela montagem da área jurídica. Atuou também na Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários S.A., onde foi responsável pela reestruturação da área jurídica e teve como principal missão o planejamento, negociação e conclusão de operações de expansão territorial, por meio de operações de M&A. Vitor possui bacharelado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba – UNIMEP.

Gabriel Barbosa

Gabriel Barbosa é responsável pela Estruturação, Distribuição e Relação com Investidores dos Fundos da TRX. Suas responsabilidades incluem a estruturação, prospecção, distribuição e captação de recursos para as operações de equity e financiamento, que objetivam a aquisição e desenvolvimento de imóveis pelos Fundos da TRX. Antes de juntar-se a TRX em 2016, integrou o time de captação institucional na SulAmérica Investimentos por 6 anos e, depois, trabalhou como Relationship Manager na Azimut Brasil. Antes, trabalhou na equipe comercial do HSBC Global Asset Management, onde iniciou sua carreira. Gabriel Barbosa é formado em administração de empresas pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, possui MBA em Finanças pela Fundação Getúlio Vargas – SP, certificação CGA-ANBIMA e é gestor de carteiras habilitado pela CVM.

Jonathans Valenta

Controller do Grupo TRX desde 2018, possui 12 anos de experiência no mercado imobiliário, tendo atuado nas áreas de controladoria e gestão de custos, relacionamento com sócios, operações estruturadas e tesouraria. Tem sólidos conhecimentos na gestão de fluxo de caixa, no planejamento financeiro e orçamentário (forecast/budget), responsável também por renegociações de dívidas com credores (bancos e fornecedores). Participou de operações estruturadas, capitando recursos junto a fundos de investimentos e bancos, para o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários (residenciais e comerciais). Também ficou à frente das negociações de desmobilização de ativos, realizando toda a parte comercial com os brokers e interagindo

diretamente com o jurídico imobiliário. Participou também, ativamente como key-user no desenvolvimento de uma ferramenta de análise de viabilidade de compra de terrenos e lançamentos de empreendimentos residenciais e comerciais, passando todo o conhecimento técnico aos desenvolvedores. Na TRX, é responsável pelos trabalhos junto a auditorias externas, revisões de papéis para emissão de demonstrações contábeis, gestão de fluxo de caixa e orçamentária e área de DH. Atuou por 11 anos na Incorporadora Rossi Residencial S.A., companhia listada na bolsa e com mais de 35 anos no mercado imobiliário. Jonathans possui bacharel em Ciências Econômicas pela Universidade Nove de Julho, Pós-Graduação em Controladoria na Fundação Escola de Comércio Alvares Penteado – FECAP e MBA em Real Estate pela Poli -USP.

Estratégia de Investimentos

O Fundo tem como filosofia de investimento comprar e desenvolver imóveis com excelentes localizações, especificações técnicas flexíveis e atuais, preço correto - independente do momento de mercado, e ótimos inquilinos, com foco na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas, através de uma gestão ativa que busca maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas em contratos de longo prazo.

Principais Fatores de Risco do Fundo

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 e negociados 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, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros do Fundo, conforme melhor detalhado no fator de risco “V. Risco da Marcação a Mercado”.

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, perda 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;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

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 e 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Em 05 de outubro de 2020 foi realizada e apurada a consulta formal realizada pelo Administrador sobre a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no que tange à ratificação da contratação da TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.199.365/0001-20, como consultor imobiliário do Fundo, por ser uma sociedade ligada ao Gestor do Fundo, a qual foi aprovada por cotistas representando 44,88% (quarenta e quatro inteiros e oitenta e oito centésimos por cento) das cotas emitidas do Fundo. Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos

Nos termos da aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo realizada em 06 de março de 2020, os Cotistas aprovaram a aquisição e/ou venda pelo Fundo de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários emitidos pelo Administrador ou pelo Gestor, ou Pessoas Vinculadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo, no caso do Gestor, a aquisição e/ou venda restrita as cotas de fundo de investimento geridos pelo Gestor, inclusive cotas do TRXB11. Tais situações, ainda que já aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas e os resultados do Fundo, bem como distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Ao final da Oferta, será convocada uma assembleia de cotistas para deliberar sobre a aquisição de cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de *Conflito de Interesses*", na página 82 deste Prospecto, bem como “Termos e Condições da

Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto. Caso a aquisição de cotas do TRXB11 não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, o Gestor e o Fundo poderão não encontrar outro ativo que garanta a mesma rentabilidade, de forma os cotistas do Fundo poderão ser negativamente afetados.

Risco de não aprovação de conflito de interesse

Caso a aquisição das cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo deverá destinar os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às do TRXB11 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Riscos relativos aos Ativos e risco de não realização dos investimentos

O Gestor poderá não encontrar imóveis atrativos dentro do perfil de investimento a que o Fundo 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, além dos riscos destacados no item "Risco de Crédito" abaixo. 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.

Risco de crédito

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários, locatários de imóveis de propriedade do Fundo e os emissores dos Valores Mobiliários ou Ativos Financeiros 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 de honrar pontualmente os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos (inclusive os de natureza pessoal) 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.

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 (SPE's), o que poderá resultar em participação acionária minoritária ou majoritária em tais sociedade. Tais ativos estão sujeitos aos riscos detalhados no item IV. Riscos relativos ao setor imobiliário nas páginas 99 a 105 do Prospecto, que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas.

3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DOS COORDENADORES, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DA OFERTA

Administrador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Danilo Barbieri / Sergio Dias Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: jurídico.fundos@brltrust.com.br / fii@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, nº 373 – 4º andar São Paulo, SP CEP: 04571-050 At.: Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: http://www.genialinvestimentos.com.br
Safra	BANCO SAFRA S.A. Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar São Paulo, CEP 01310-930 – São Paulo - SP At.: Rafael Werner E-mail: rafael.werner@safra.com.br Website: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm
Gestor	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA. Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar - Vila Olímpia CEP 04547-005 - São Paulo - SP At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto Telefone: (11) 4872-2600 E-mail: fundos@trx.com.br *Website*: www.trx.com.br
Custodiante	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo – SP Danilo Barbieri/ Rodrigo Cavalcante Telefone: (11) 3133-0360 E-mail: funds@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br
Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi CEP 01451-011- São Paulo - SP At.: Rodrigo Cavalcante / Robson Sakurai Telefone: (11) 3133-0350 E-mail: fii@brltrust.com.br / escrituracao.fundos@brltrust.com.br cc: juridico.fundos@brltrust.com.br *Website*: www.brltrust.com.br

Assessores Legais do Administrador e do Gestor	LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SHOUERI ADVOGADOS Rua Padre João Manoel, 923 – 8º Andar CEP 01411-001- São Paulo – SP At.: Livia Maria Siviero Bittencourt Huh Telefone: (11) 3897-0527 E-mail: livia.siviero@lacazmartins.com.br *Website*: www.lacazmartins.com.br
Assessores Legais dos Coordenadores	TAUIL & CHEQUER ADVOGADOS ASSOCIADO A MAYER BROWN At.: Bruno Cerqueira / João Bertanha Av. Pres. Juscelino Kubitschek, 1455 – 5º, 6º e 7º andares CEP 04543-011, São Paulo, SP Tel.: +55 (11) 2504-4279 jbertanha@mayerbrown.com / bcerqueira@mayerbrown.com www.tauilchequer.com.br
Auditor Independente do Fundo	GRANT THORNTON AUDITORES INDEPENDENTES Av. Paulista, nº 37, 1º andar (Cj. 12) - Bela Vista CEP 01311-000 - São Paulo - SP Telefone: (11) 3886- 5100 E-mail: grantthornton.brasil@br.gt.com *Website*: https://www.grantthornton.com.br/

4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

Posição Patrimonial antes da Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/09/2020)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/09/2020) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/09/2020) (R$)
4.582.995	459.536.908,65	100,27

Posição Patrimonial após a Oferta

A posição patrimonial do Fundo, após a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas, poderá ser a seguinte, com base nos cenários abaixo descritos:

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão(*) (R$)
1	300.000	4.882.995	488.669.908,65	100,08
2	3.920.000	8.502.995	840.202.775,42	98,81
3	4.704.000	9.286.995	916.337.015,42	98,67

Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de setembro de 2020, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários.

Cenário 1: Considerando a Captação Mínima da Oferta
Cenário 2: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta
Cenário 3: Considerando a distribuição do Valor Total da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional

É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 30 de setembro de 2020, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO "RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA NO VALOR DOS INVESTIMENTOS" NA PÁGINA 119 DESTE PROSPECTO.

Histórico das Negociações

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos[1]			
	Valor de negociação por cota (em Reais)		
Data	Mín	Máx	Méd
2020	81,50	118,09	103,29
2019	N/A-	N/A-	N/A
2018	N/A-	N/A-	N/A
2017	N/A-	N/A-	N/A
2016	N/A-	N/A-	N/A

[1] Até 31/07/2020

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
3ª Tri 2020	101,80	107,50	105,14
2º Tri 2020	81,50	102,50	96,79
1º Tri 2020	96,00	118,09	110,66
4º Tri 2019	N/A-	N/A-	N/A
3º Tri 2019	N/A-	N/A-	N/A
2º Tri 2019	N/A-	N/A-	N/A
1º Tri 2019	N/A-	N/A-	N/A
4º Tri 2018	N/A-	N/A-	N/A

[1] Até 31/07/2020

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses[1]			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mín	Máx	Méd
31/07/2020	101,80	107,50	105,14
30/06/2020	96,00	102,50	101,14
29/05/2020	93,80	95,20	94,40
30/04/2020	81,50	96,77	94,62
31/03/2020	96,00	116,95	105,74
28/02/2020	114,99	117,00	115,75

[1] Até Fevereiro de Julho de 2020

(1) Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da Cota.
(2) Valor Médio: Média dos fechamentos da Cota no período.
(3) Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da Cota.

Emissões Anteriores de Cotas do Fundo

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a primeira emissão de Cotas, encerrada em 21 de janeiro de 2020, composta por até 2.600.000 (dois milhões e seiscentas mil) Cotas, pelo valor unitário na Data de Emissão de R$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de até R$ 260.000.000,00 (duzentos e sessenta milhões de reais), tendo sido subscritas e efetivamente integralizadas 1.868.966 (um milhão, oitocentos e sessenta e oito mil, novecentos e sessenta e seis) Cotas, atingindo o montante total de R$ 186.896.600,00 (oitenta e seis milhões, oitocentos e noventa e seis mil e seiscentos reais). As Cotas da Primeira Emissão foram objeto de oferta pública nos termos da Instrução CVM 476 e das disposições do Regulamento do Fundo referentes às ofertas públicas de cotas do Fundo, sob o regime de esforços restritos, tendo sido subscrita por 81 (oitenta e um) investidores. Com os recursos captados na Primeira Emissão, o Fundo adquiriu o Imóvel Camil, o Imóvel Caucaia, o Imóvel Sodimac e as cotas da Lewini, adiante detalhados, os quais ainda integram o patrimônio do Fundo da data do presente Prospecto.

O Administrador aprovou em 15 de abril de 2020 a realização da distribuição pública da Segunda Emissão de Cotas, composta por até 8.500.000 (oito milhões e quinhentas mil) Cotas, no valor de R$ 96,00 (noventa e seis reais) cada cota, totalizando até R$ 816.000.000,00 (oitocentos e dezesseis milhões de reais), e no mínimo, R$ 1.008.000,00 (um milhão e oito mil reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão foi encerrada em 16 de julho de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 2.420.427 (dois milhões, quatrocentas e vinte mil, quatrocentas e

vinte e sete) Cotas, com valor unitário de R$ 97,60 (noventa e sete reais e sessenta centavos), considerando o Custo Unitário da Oferta (conforme definido no Suplemento da Oferta Restrita), totalizando um montante de R$236.233.675,20 (duzentos e trinta e seis milhões, duzentos e trinta e três mil, seiscentos e setenta e cinco reais e vinte centavos), tendo sido subscrita por 78 (setenta e oito) investidores. Com os recursos captados na Segunda Emissão, o Fundo adquiriu (i) cotas do TRXB11, cujos recursos foram utilizados para que o referido fundo adquirisse 17 imóveis (numerados de 1 a 17 na tabela da página 67 adiante) e participação na Cookei, (ii) os 12 imóveis listados de 1 a 12 na tabela da página 67 adiante; (iii) participação na Cookei.

O Administrador aprovou em 22 de julho de 2020 a realização da distribuição pública da Terceira Emissão de Cotas, composta por até 2.000.000 (dois milhões) Cotas, no valor de R$ 100,00 (cem reais) cada cota, totalizando até R$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais), e no mínimo, R$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), sob o regime de esforços restritos de distribuição nos termos da Instrução CVM 476. A oferta pública de distribuição das Cotas da Terceira Emissão foi encerrada em 25 de setembro de 2020, tendo sido subscritas e integralizadas 293.602 (duzentos e noventa e três mil, seiscentos e duas) Cotas, com valor unitário de 103,15 (cento e três reais e quinze centavos), considerando o custo unitário da oferta, totalizando um montante de R$ 30.285.046,30 (trinta milhões, duzentos e oitenta e cinco mil, quarenta e seis reais e trinta centavos) tendo sido subscrita por 1.116 (mil cento e dezesseis) investidores. Com os recursos captados na Terceira Emissão, o Fundo adquiriu 11 imóveis (numerados de 13 a 23 na tabela da página 64 adiante) e (ii) participação na Cookei.

Conforme mencionado acima, 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 4 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.

Desde a sua aquisição o Fundo loca 100% (cem por cento) do Imóvel Camil da seguinte maneira ("Contrato de Locação Camil"):

Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$ por mês)	% na receita bruta do Fundo*
CAMIL ALIMENTOS S.A. ("Camil")	17/10/2019	17/10/2029	R$ 398.972,10	8,84%

* Em Agosto/2020.

Os recebíveis referentes ao período de 64 (sessenta e quatro) meses, entre junho de 2020 e setembro de 2025 do Contrato de Locação Camil foram cedidos para a Bari Securitizadora S.A., que os vinculou a sua 81ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Caso a Camil rescinda voluntariamente o contrato de locação antes da expiração do prazo, ou dê causa para

que o Cedente rescinda o contrato de locação por culpa ou motivo atribuído à ela Camil, esta ficará obrigada a pagar ao Fundo uma multa no valor equivalente a 12 (doze) vezes o valor do aluguel mensal vigente à época da rescisão, calculada de maneira proporcional ao período que restar para o término do contrato de locação.

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.

A Camil Alimentos S.A. é uma empresa integrante do grupo que atua no setor alimentício com diversas marcas próprias para mais de 50 (cinquenta) tipos de produtos, atuante no mercado desde 1963 e com presença internacional. Em 2020, seus produtos são exportados para mais de 50 (cinquenta) países, possuindo 27 (vinte e sete) plantas industriais e de distribuição em toda América Latina. Atualmente, a companhia possui valor de mercado de cerca de R$ 4.600.000.000,00 (quatro bilhões e seiscentos milhões de reais) e a receita líquida de 2019 foi de aproximadamente R$ 5.400.000.000,00 (cinco bilhões e quatro milhões de reais).

As demonstrações financeiras da Camil podem ser obtidas no link abaixo e ficam incorporadas ao presente Prospecto por referência:

http://ri.camilalimentos.com.br/informacoes-financeiras/demonstracoes-financeiras/

2. Imóvel Sodimac

Direitos adquiridos pelo Fundo sobre o Imóvel Sodimac

O Fundo é proprietário 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 escritura de venda e compra lavrada em 13 de março de 2020, pelo valor de R$ 54.219.004,12 (cinquenta e quatro milhões, duzentos e dezenove mil e quatro reais e doze centavos), conforme fato relevante publicado em 6 de janeiro de 2020.

Desde a sua aquisição o Imóvel Sodimac encontra-se locado da seguinte maneira ("Contrato de Locação

Sodimac"):

Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$ por mês)	% na receita bruta do Fundo*
Construdecor S.A. ("Sodimac")	04/03/2015	2045	R$ 450.070,98*	9,97%**

*O Fundo de Investimento Imobiliário Harmonia na qualidade de anterior proprietário do Imóvel Sodimac, concedeu determinados descontos para a Sodimac de modo que assumiu a responsabilidade pelo pagamento de tais valores perante o Fundo, nos termos do "Instrumento Particular de Contrato de Pagamento de Prêmio de Locação e Outras Avenças" firmado em 13 de março de 2020 entre o Cedente e Fundo de Investimento Imobiliário Harmonia, e como fiadores, Maria Luiza Grisolia Mansur, Fernanda Heloísa Mansur, Alexandre Franco Mansur e Maria Beatriz Mansur ("Contrato de Prêmio de Locação").

**Os recebíveis referentes ao Contrato de Prêmio de Locação e ao período de 64 (sessenta e quatro) meses, entre junho de 2020 e setembro de 2025 do Contrato de Locação Sodimac foram cedidos para a Bari Securitizadora S.A., que os vinculou a sua 81ª série da 1ª Emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários.

Caso a Sodimac rescinda voluntariamente o contrato de locação antes da expiração do prazo, a Sodimac ficará obrigada a pagar ao Fundo uma multa proporcional ao período que restar para o término do contrato de locação que varia entre 6 (seis) e 3 (três) vezes o valor do aluguel.

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 Construdecor[4]

A história da Construdecor está ligada ao gigante grupo chileno Falabella, uma das maiores empresas da América.

O Grupo Falabella, além do setor de materiais para construção, atua em outras quatro áreas de negócios: lojas de departamento, supermercados, shoppings e serviços financeiros.

Com mais de 100 mil colaboradores por toda a América, o Grupo Falabella possui atuação com suas marcas em 7 países: Chile, Argentina, Peru, Uruguai, Brasil, Colômbia e México.

No Brasil, sua história começou em 2013, quando a rede de lojas Dicico foi adquirida, iniciando o processo de associação com outra importante bandeira da Falabella, a maior loja de materiais para construção da América Latina: A Sodimac.

Com a associação, o Grupo Falabella incorporou a maior empresa de varejo de material para construção do Brasil em número de lojas (53) e uma das maiores em vendas (Dicico).A partir do dia 10 de Junho de 2015, iniciaria além da expectativa de um futuro de expansão da bandeira Dicico, a chegada da marca Sodimac ao Brasil.

Em 2018 inicia a transformação das lojas Dicico em Sodimac Dicico, um novo formato de lojas.

Voltada ao setor varejista de construção civil, possui presença em 7 (sete) países da América, conta com cerca

[4] Fonte: http://construdecor.com.br/nossa-empresa.html

de 251 (duzentos e cinquenta e uma) lojas e cerca de 41 (quarenta e um mil) colaboradores. A companhia registrou receita líquida anual de cerca de R$ 11.200.000.000,00 (onze bilhões e duzentos milhões de reais) e registrou lucro líquido anual de cerca de R$ 53.800.000,00 (cinquenta e três milhões e oitocentos mil reais), divulgado em último balanço anual consolidado, referente o final do período de 2019.

3. Imóveis Sendas / CBD

O Fundo, juntamente com o TRXB11, celebrou com a Companhia Brasileira de Distribuição S.A. ("CBD") e com a Sendas Distribuidora S.A. ("Sendas"), em 5 de março de 2020, um Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Imóveis e Instituição de Direito Real de Superfície, sob Condições Suspensivas e Outras Avenças ("Contrato"), tendo por objeto a alienação e concomitante locação (operação denominada "*sale and leaseback*"), de 43 (quarenta e três) imóveis de propriedade da CBD e Sendas. Durante o processo de auditoria 2 (dois) imóveis foram excluídos e os seguintes imóveis foram adquiridos pelo Fundo, estando 100% locados:

#	Loja	Locatário	Matrícula	Direitos	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$)	% na receita bruta do Fundo*
1	#	Sendas e CBD	2.125, do Ofício Privativo de Registro de Imóveis de Caucaia	Propriedade	20/12/2019	31/12/2029	R$ 694.216,13	15,38%
2	167	Sendas	26.290 do 1º Ofício de Piracicaba	Direito Real de Superfície[1]	22/07/2020	21/07/2035	R$ 265.988,13	5,89%
3	168	Sendas	16.330 do 4º Ofício de Campinas (Paulínia)	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 161.146,97	3,57%
4	2372	CBD	141.145 do 3º Ofício de Brasília	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 97.589,66	2,16%
5	2468	CBD	47.425; e 59.795 do 1º Ofício de Santo André	Direito Real de Superfície[1]	22/07/2020	21/07/2035	R$ 135.291,04	3,00%
6	3	CBD	128.796 do 2º Ofício de Ribeirão Preto	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 123.968,40	2,75%
7	154	Sendas	16.470 do 2º Ofício de Campinas	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 145.420,79	3,22%
8	1499	CBD	120.593 do Ofício de Praia Grande	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 83.787,54	1,86%
9	2383	CBD	99.982 do 1º Ofício de São José do Rio Preto	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 99.116,66	2,20%
10	2424	CBD	84.191 do 2º Ofício de São José do Rio Preto	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 110.903,82	2,46%
11	2464	CBD	14.883; 89.845; 89.846; e 89.847 do 3º Ofício de São Paulo	Direito Real de Superfície[1]	22/07/2020	21/07/2035	R$ 83.555,28	1,85%
12	2469	CBD	8.436; 17.668; 19.281; 19.771; e 13.563 do 2º Ofício de São Caetano do Sul	Direito Real de Superfície	22/07/2020	21/07/2035	R$ 199.743,00	4,43%
13	22	CBD	18.484; 18.912; 20.946; 20.985; 20.986; e 20.987 do Ofício de Valinhos	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 67.935,85	1,51%

#	Loja	Locatário	Matrícula	Direitos	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal (R$)	% na receita bruta do Fundo*
14	1005	CBD	17.308 a 17.324 do Ofício de Peruíbe	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 62.071,30	1,38%
15	1722	CBD	5.778; 25.807; 46.501; 174.996; 191.110; 259.951; e 273.200 do 11º Ofício de São Paulo	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 92.148,88	2,04%
16	1724	CBD	82.718 do 2º Ofício de Ribeirão Preto	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 113.981,25	2,53%
17	1867	CBD	28.528 do 2º Ofício de São Bernardo do Campo	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 72.871,36	1,61%
18	1878	CBD	10.301; 10.303; 10.304 e 11.358 do 4º Registro de Imóveis de Campinas	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 95.400,51	2,11%
19	2053	CBD	31.390; 35.198; 36.907; 39.938; 42.801; 99.219; 126.939; 163.660; 164.375; 188.766; e 190.786 do 14º Ofício de São Paulo	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 163.162,16	3,62%
20	2380	CBD	46.339 do 15º Ofício de São Paulo	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 111.194,14	2,46%
21	2381	CBD	83.779 e 118.539 do Ofício de Barueri	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 241.201,28	5,35%
22	2385	CBD	53.355 e 53.356 do Ofício de Indaiatuba	Direito Real de Superfície	31/08/2020	30/08/2035	R$ 168.736,38	3,74%
23	2461	CBD	143.153 do 14º Ofício de São Paulo	Direito Real de Superfície[1]	31/08/2020	30/08/2035	R$ 135.291,04	3,00%

* Em Agosto/2020.

[1] Pendente outorga das respectivas escrituras, as quais deverão ser outorgadas no prazo de até 3 (três) anos, contados do início da locação.

O Fundo adquiriu o direito real de superfície sobre os Imóveis, por meio das respectivas Escritura Pública de Constituição de Direito de Superfície e Outras Avenças, pelo período de 15 (quinze) anos. Ao final deste período, a propriedade plena dos Imóveis será consolidada na Cookei 53 Empreendimentos Imobiliários Ltda., cuja totalidade das cotas também são detidas pelo Fundo, em conjunto com o TRXB11. No caso do imóvel situado em Caucaia, a propriedade remanescente é detida pela Lewini.

O Fundo firmou contratos de locação com as locatárias pelo prazo de 15 (quinze) anos, sendo devida multa equivalente ao valor correspondente à totalidade dos aluguéis mensais vincendos até o 180º (centésimo octogésimo) mês de vigência do contrato.

Os créditos imobiliários das locações foram cedidos para a Bari e são lastro dos CRI Bari. O preço recebido com a referida cessão de créditos, possibilitou ao Fundo adquirir os referidos imóveis e as cotas da Lewini e da Cookei, proprietárias da propriedade remanescente dos Imóveis.

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 Luís 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.

O Pão de Açúcar e o Assaí são empresas integrantes do Grupo Pão de Açúcar (GPA), voltados ao setor varejista de alimentos, com mais de 1.000 (mil) lojas espalhadas pelo Brasil e mais de 110 mil colaboradores. As empresas do grupo possuem presença em 18 (dezoito) estados Brasileiros e 22 (vinte e dois) Centros de Distribuição. A companhia possui valor de mercado de cerca de R$ 24.000.000.000,00 (vinte e quatro bilhões de reais), receita líquida anual de cerca de R$ 56.000.000.000,00 (cinquenta e seis bilhões de reais) e registrou lucro líquido de mais de R$ 790.000.000,00 (setecentos e noventa milhões de reais) no exercício de 2019.

Suas demonstrações financeiras podem ser acessadas no seguinte link e ficam incorporadas ao presente Prospecto por referência:

http://www.gpari.com.br/informacoes-financeiras/resultados-trimestrais/

4. SPE

Cookei

O Fundo é proprietário de 260.167.580 (duzentas e sessenta milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentas e oitenta) cotas da COOKEI 53 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA., inscrita no CNPJ sob n° 19.973.878/0001-31 ("Cookei"), ao valor de R$ 1,00 (um real) cada, totalizando assim R$ 260.167.580,00 (duzentos e sessenta milhões, cento e sessenta e sete mil, quinhentos e oitenta reais) do capita social da Cookei, o que representa 43% do seu capital social, as quais estão alienadas fiduciariamente para garantia do pagamento dos CRI Bari, sendo que parte delas poderá ser liberada após finalização do registro das garantias dos CRI Bari. Os restantes das cotas são detidos pelo TRXB11. A Cookei é proprietária da propriedade remanescente (sem o direito real de superfície) dos Imóveis Sendas/CBD.

Lewini

O Fundo é proprietário da totalidade das cotas da LEWINI 52 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, uma sociedade unipessoal, com capital social de R$ 57.297.500,00 (cinquenta sete milhões, duzentos noventa sete mil quinhentos reais), dividido em 57.297.500 (cinquenta sete milhões, duzentas noventa sete mil quinhentas) quotas idênticas de R$ 1,00 (um real) cada uma. A Lewini é proprietária da propriedade remanescente (sem o direito real de superfície) do Imóvel Caucaia.

5. Valores Mobiliários

Os recursos do Fundo foram aplicados nos seguintes Valores Mobiliários:

Em 31 de agosto de 2020 o Fundo é proprietário de 1.071.928 cotas do **TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII,** inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11"), que é um fundo também gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador. O conflito de interesse em relação a este investimento foi aprovado na assembleia geral de cotistas realizadas em 6 de março de 2020. O referido Fundo tem prazo de duração de 15 (quinze) anos e seu regulamento prevê que ao final do referido prazo o TRXB11 prioritariamente deverá ser incorporado pelo Fundo.

A renda decorrente das cotas do TRXB11 representa 19,70% da receita mensal do Fundo.

O TRXB11 possui em seu portfólio o direito real de superfície sobre os seguintes imóveis:

	Loja	Matrícula	Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal	% da receita Bruta do TRXB11
1	106	21.874 do Ofício de Paulo Afonso- BA	Sendas	27/05/2020	26/05/2035	R$ 295.128,48	7,06%
2	95	15.222 do 2º Ofício de Jequié-BA	Sendas	27/05/2020	26/05/2035	R$ 212.760,62	5,09%
3	100	36.416 e 119.711 do Ofício de Dourados – MT	Sendas	27/05/2020	26/05/2035	R$ 283.709,27	6,78%
4	61	88.947 do 2º Ofício de Bauru-SP	Sendas	27/05/2020	26/05/2035	R$ 280.953,75	6,72%
5	2382	74.068 do 2º Ofício da 3ª Circunscrição de Teresina-PI	CBD	27/05/2020	26/05/2035	R$ 94.141,87	2,25%
6	56	87.292 do Cartório do Registro de Imóveis da 1º Circunscrição de Goiânia/GO	Sendas	29/06/2020	28/06/2035	R$ 416.107,05	9,95%
7	83	80.398 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campina Grande/PB	Sendas	29/06/2020	28/06/2035	R$ 322.090,71	7,70%
8	84	78.774 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia/GO	Sendas	29/06/2020	28/06/2035	R$ 311.421,30	7,45%
9	105	335.103 da 1º Circunscrição de Goiânia – GO	Sendas	29/06/2020	28/06/2035	R$ 310.856,45	7,43%
10	1300	96.880 do 2º Ofício de Notas e Registro de Imóveis de Teresina/PI, 3ª Circunscrição	CBD	29/06/2020	28/06/2035	R$ 350.647,08	8,39%
11	1685	4.293 do Cartório do Ofício Único de Rio das Ostras/RJ	CBD	29/06/2020	28/06/2035	R$ 126.652,19	3,03%
12	1833	26.757 do 2º Ofício de Araruama – RJ[1]	CBD	29/06/2020	28/06/2035	R$ 78.953,65	1,89%
13	94	81.185 do 1º Ofício de Santo André	Sendas	22/07/2020	21/07/2035	R$ 199.998,19	4,78%
14	1164	49.039 do 5º Ofício da 2ª Circunscrição de Aracajú	CBD	22/07/2020	21/07/2035	R$ 117.979,19	2,82%

	Loja	Matrícula	Locatário	Início do Contrato	Término do Contrato	Aluguel Mensal	% da receita Bruta do TRXB11
15	1371	41.036 do 4º Ofício de Recife	CBD	22/07/2020	21/07/2035	R$ 483.420,41	11,56%
16	2378	152.254 do 1º Ofício de Goiânia	CBD	22/07/2020	21/07/2035	R$ 162.112,65	3,88%
17	2379	161.913 do 1º Ofício de Goiânia	CBD	22/07/2020	21/07/2035	R$ 134.733,06	3,22%

[1] Ainda encontra-se pendente a outorga da escritura de direito real de superfície das Lojas 1833 e 1164.
[2] Os créditos dos contratos de locação dos imóveis foram cedidos para a Bari Securitizadora S.A., que os vinculou a certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão. A propriedade remanescente (sem o direito de superfície) dos referidos imóveis pertence à Cookei.
Na data deste Prospecto, o Administrador entende que os seguros contratados para preservação dos Ativos Imobiliários são suficientes.

Características da Oferta

A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472, os termos e condições do Regulamento e desde que cumpridas as Condições Precedentes estabelecidas no Contrato de Distribuição.

Deliberação sobre a Oferta e a Emissão de Cotas

A realização da Emissão e da Oferta Pública das Novas Cotas foi aprovada pelo Ato do Administrador, realizado em 09 de outubro de 2020, por meio do qual foi deliberada e aprovada a Emissão e a Oferta, respeitado o Direito de Preferência.

Montante Inicial da Oferta e Quantidade de Cotas objeto da Oferta

Os Coordenadores, em conjunto com os Participantes Especiais, conforme o caso, realizarão a distribuição pública de 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) de Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, ao Preço de Emissão de R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, perfazendo o montante total de R$ 380.671.200,00 ((trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais)), podendo o Montante Inicial da Oferta ser diminuído em virtude da distribuição parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 20% (vinte por cento), correspondente a um montante de até R$ 76.134.240 (setenta e seis milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta reais), correspondentes a até 784.000 (setecentas e oitenta e quatro mil) Novas Cotas, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Administrador ou do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores da Oferta, até a data do Procedimento de Alocação.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito "Novas Cotas". As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão colocadas sob o regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores da Oferta.

Distribuição parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a distribuição parcial das Novas Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta.

As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas deverão ser canceladas.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor da Oferta terão a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de um valor maior ou igual ao o Montante Mínimo da Oferta e menor do que o Montante Inicial da Oferta.

Caso a aceitação esteja condicionada ao item (ii) acima, o Investidor deverá indicar se pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto do(s) Pedido(s) de Reserva ou da ordem de investimento, conforme o caso.

Na hipótese de o Investidor indicar o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores da Oferta.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta ou de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha efetivado qualquer pagamento, os valores já depositados (incluindo a Taxa Primária de Distribuição) serão devolvidos aos referidos Investidores, com os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do Anúncio de Encerramento da Oferta. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Para maiores informações sobre a distribuição parcial das Cotas, veja a seção "Fatores de Risco – Riscos Relativos à Oferta – Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta", na página 117 deste Prospecto Preliminar.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Direito de Preferência

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas na data de aprovação da Oferta, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,85533586661.

A quantidade máxima de Novas Cotas a ser subscrita por cada Cotista no âmbito do Direito de Preferência deverá corresponder sempre a um número inteiro, não sendo admitida a subscrição de fração de Novas Cotas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que (a) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador, conforme o caso, e não perante os Coordenadores, no seguinte endereço do Escriturador:

Escrituração
At.: Robson Sakurai
Telefone: (11) 3133-0350
E-mail: escrituracao.fundos@brltrust.com.br cc: fii@brltrust.com.br
Website: www.brltrust.com.br

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 6º (sexto) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive), por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção "Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 69 e seguintes deste Prospecto.

A integralização das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência será realizada na Data de Liquidação do Direito de Preferência e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso.

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1° (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores: (a) do Fundo, (b) do Administrador; (c) da CVM; e (d) do Fundos.net, administrado pela B3, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados desde a data de sua integralização até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Não haverá abertura de prazo para exercício de direito de subscrição de sobras e/ou montante adicional pelos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência.

Preço de Emissão, Preço de Emissão Atualizado e Preço de Subscrição

O Preço de Emissão no valor de R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) foi aprovado pelo Ato do Administrador. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos Cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência ("Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão"). O preço de emissão atualizado deverá corresponder ("Preço de Emissão Atualizado"): (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço. Considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos).

Taxa de Distribuição Primária

Será cobrada a Taxa de Distribuição Primária de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcara com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo..

Forma de Subscrição e Integralização

As Novas Cotas serão subscritas utilizando-se os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, conforme o caso, na Data de Liquidação do Direito de Preferência junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do Escriturador, e, na Data de Liquidação das Novas Cotas junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição.

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor da Aplicação Mínima Inicial por Investidor para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo é de R$ 1.012,10 (mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária), equivalente a 10 (dez) Novas Cotas.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, e (vii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

Todas as Novas Cotas, independentemente da Data de Liquidação, conferirão aos seus titulares o direito de auferir os rendimentos do Fundo, se houver.

Sem prejuízo do disposto no subitem "(i)" acima, não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas do Fundo (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; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404/76 e conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores da Oferta.

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos do artigo 1º da Instrução CVM 494.

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

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

Na Oferta Institucional, serão atendidos os investidores que, a exclusivo critério dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor com determinado(s) Investidor(es), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou do Gestor poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Destinação dos recursos

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento, preferencialmente, com a seguinte ordem de prioridade: **(a))** os Ativos Imobiliários objeto do fato relevante publicado em 29 de setembro de 2020 e/ou outros imóveis que atendam à Política de Investimento do Fundo, **(b)** a recompra facultativa de parte de créditos imobiliários cedidos aos CRI Bari, para aquisição dos atuais Ativos Imobiliários do Fundo, e **(c)** aquisição de cotas do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (TRXB11), desde que aprovado em assembleia geral de cotistas para descaracterização do conflito de interesses, conforme abaixo detalhado.

(a) Ativos Imobiliários:

#	Imóvel/Inquilino	Região	Perfil	Valor	Tipo do Contrato	Prazo de Contrato	Estágio da Negociação
1	Centro de Distribuição com Diversos Locatários	São Paulo	Logístico	R$ 178,5 milhões	Atípico e Típico	Média de 6 anos	Opção de Exclusividade Assinada*
2	Centro de Distribuição com Diversos Locatários	Rio de Janeiro	Logístico	R$ 124,5 milhões	Típico	Média de 6,3 anos	Opção de Exclusividade Assinada*
Total Ativos Opcionados				**R$ 303,0 milhões***			
3	4 lojas de Grande Empresa do Setor Varejista	São Paulo	Varejo	R$ 255 milhões	Atípico	15 anos	Estágio Avançado de Negociações
Total				**R$ 558 Milhões**			

***As opções de exclusividade foram assinadas entre a TRX e os atuais proprietários dos imóveis. A aquisição dos imóveis depende de laudo de avaliação, auditoria jurídica, imobiliária e técnica satisfatória e, por tanto, não está garantida. Devido às cláusulas de confidencialidade previstas nas Opções de Exclusividade dos ativos listados nos itens acima, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.**

Caso, por qualquer motivo, não seja possível a aquisição dos imóveis identificados nos itens 1 e 2 acima, o Gestor pretende adquiri o imóvel identificado no item 3. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

Nos termos do Fato Relevante divulgado pelo Fundo em 29 de setembro de 2020, o Fundo celebrou memorando de entendimentos, vinculante e com exclusividade, formalizando os termos para a aquisição de dois galpões logísticos, identificados nos itens 1 e 2 da tabela acima, pelo valor total de R$ 303.000.000,00 (trezentos e três milhões de reais). Tais imóveis estão localizados em regiões metropolitanas importantes, sendo um no Estado de São Paulo e outro no Estado do Rio de Janeiro, estão locados a diversos inquilinos, que em sua grande maioria são empresas de grande porte e, juntos, somam aproximadamente 108.000m² de Área Bruta Locável. A efetivação da aquisição de tais imóveis está condicionada à superação de certas condições precedentes previstas no referido memorando de entendimentos, as quais devem ser superadas até o dia 20 de dezembro de 2020.

Não há qualquer percentual máximo ou mínimo de participação de Ativos Imobiliários ou Ativos Financeiros ou Valores Mobiliários a ser respeitado pelo Gestor na aplicação dos recursos, além daqueles previstos na regulamentação da CVM, observadas as restrições e limites de concentração por emissor e por ativo previstos da regulamentação aplicável.

CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES NA DESTINAÇÃO DE RECURSOS INDICADA.

(b) Recompra Facultativa dos CRI Bari

Os recursos captados na Oferta e não aplicados nos termos do item (a) acima, poderão, ainda, ser destinados ao pagamento antecipado de parte dos CRI Bari, escolhidos de acordo com critérios a serem definidos pelo Gestor, dando preferência para aqueles com maiores taxas de desconto e sem taxas de pré-pagamento. Os CRI Bari foram emitidos para aquisição dos Imóveis Sendas / CBD a uma taxa de juros entre 5,0% e 5,75%, as quais possuem prazo de até 180 meses.

(c) Cotas do TRXB11

Com os recursos captados na Oferta e não utilizados nos termos dos itens (a) e (b) acima, o Fundo poderá aplicar tais recursos captados na Oferta, na aquisição de cotas do TRXB11, desde que referida aquisição seja aprovada em assembleia de cotistas a ser convocada após o encerramento da Oferta, para descaracterização do conflito de interesse e seja observado o limite de até 49% (quarenta e nove por cento) do patrimônio líquido do Fundo, na data de subscrição ou aquisição de cotas do TRXB11, para a totalidade dos investimentos em cotas do TRXB11.

Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11

Nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, tendo em vista que o TRXB11 é gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador, sua aquisição pelo Fundo depende de aprovação prévia e específica dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, que representem, cumulativamente: (i) maioria simples das Cotas dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas; e (ii) no mínimo, 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo, de acordo com o quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

Nos termos da deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 6 de março de 2020, o Gestor foi autorizado a aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimos geridos pelo Gestor, com aprovação específica para a aquisição de cotas do TRXB11, nos termos do artigo 18, XII e artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 14 do Regulamento, pela unanimidade dos cotistas presentes e representando 85,58% das cotas emitidas. Dessa forma, o Fundo já adquiriu 1.071.928 cotas do TRXB11, que correspondem a 19,70% das receitas do Fundo. Contudo, diante do quanto disposto no item 28 do Ofício-Circular nº 1/2020-CVM/SER, no sentido de que, em havendo alteração significativa de cotistas ou patrimônio líquido do Fundo, haveria a necessidade de ratificação, posteriormente à Oferta, de uma aprovação deliberada anteriormente, caso, tal situação se configure, o Administrador convocará nova assembleia de cotistas para ratificar ou não a decisão da assembleia de 06 de março de 2020, sobre a aquisição de novas cotas do TRXB11.

Para tanto, o Administrador e o Gestor disponibilizarão aos Investidores uma minuta de procuração específica de conflito de interesses que poderá ser celebrada, de forma facultativa pelo Investidor, no mesmo ato da ordem de investimento, da assinatura do Pedido de Reserva, outorgando, assim, poderes para um terceiro representá-lo e votar em seu nome na Assembleia Geral de Cotista que irá deliberar sobre as referidas aquisições, nos termos descritos neste Prospecto, conforme exigido pelo artigo 34 da Instrução CVM 472. A Procuração de Conflito de Interesses não poderá ser outorgada para o Administrador e/ou o Gestor do Fundo ou parte a eles vinculada. Ainda, constará em referida procuração orientação de voto permitindo que o Investidor possa concordar ou não com a aquisição, pelo Fundo, das cotas do TRXB11. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DE TAL SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO – "RISCO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DAS PÁGINAS 98 DESTE PROSPECTO.

Tendo em vista o acima disposto, caso a aquisição das cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo destinará os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, de acordo com a Política de Investimentos do Fundo. PARA MAIORES ESCLARECIMENTOS SOBRE OS RISCOS DECORRENTES DA NÃO APROVAÇÃO DO CONFLITO DE INTESSES, VIDE O FATOR DE RISCO – "RISCO DE NÃO APROVAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES", CONSTANTE DA PÁGINA 99 DESTE PROSPECTO.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesse, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas que deliberará sobre a aquisição das cotas do TRXB11 pelo Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum acima previsto.

Em caso de captação parcial, o Gestor somente parte dos ativos listados acima poderão ser adquiridos.

Conflito de Interesses

Todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, será objeto de deliberação prévia pelos Cotistas, em nova Assembleia Geral de Cotistas a ser convocada especialmente para essa finalidade.

Desta forma, para todo e qualquer novo investimento do Fundo que seja objeto de conflito de interesse, o Administrador e o Gestor se comprometeram a realizar uma assembleia para aprovação de aquisição, conforme o caso, (i) de cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos, conforme o caso, por partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor durante o prazo de duração do Fundo; (ii) de Ativos Imobiliários de propriedade de partes relacionadas ao Administrador e ao Gestor, incluindo fundo de investimento imobiliário administrado e/ou gerido por tais partes; e (iii) de todo e qualquer ativo imobiliário ou financeiro que esteja em situação de conflito de interesses. Para maiores informações, vide fator de risco "Risco de conflito de interesse" e "Risco de não aprovação de conflito de interesse", constantes nas páginas 99 deste Prospecto.

Período de Colocação

Sem prejuízo do Período de Reserva, a Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 52 da Instrução CVM 400. A distribuição das Cotas da Oferta será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início, ou (ii) até a data de divulgação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro.

Procedimento de Alocação

Haverá procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta conduzido pelos Coordenadores da Oferta, previsto para ocorrer em 09/12/2020, portanto, após o recebimento do registro da Oferta pela CVM, para a verificação, junto aos Investidores da Oferta, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas objeto da Oferta, considerando o exercício do Direito de Preferência, os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso de excesso de demanda, se haverá emissão e em qual quantidade das Cotas do Lote Adicional.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, inclusive das Cotas do Lote Adicional, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.

Plano de Distribuição

Os Coordenadores da Oferta, observadas as disposições da regulamentação aplicável, realizarão a distribuição das Cotas sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco do Público Alvo da Oferta; (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto Preliminar para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelos Coordenadores; e (iv) relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores da Oferta e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores não Institucionais.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, os Coordenadores da Oferta deverão realizar e fazer com que as demais Instituições Participantes da Oferta assumam a obrigação de realizar a distribuição pública das Novas Cotas, conforme Plano de Distribuição fixado nos seguintes termos:

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

(ii) após o protocolo na CVM do pedido de registro da Oferta, a disponibilização deste Prospecto Preliminar e a divulgação do Aviso ao Mercado, e anteriormente à concessão de registro da Oferta pela CVM, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores (*roadshow* e/ou *one-on-ones*),, conforme determinado pelos Coordenadores da Oferta e observado o inciso (iii) abaixo;

(iii) a critério dos Coordenadores da Oferta, (a) os materiais publicitários ou documentos de suporte às apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados poderão ser submetidos à aprovação prévia da CVM, nos termos do Artigo 50 da Instrução CVM 400, ou do Parágrafo 5º do Artigo 50 da Instrução CVM 400; ou (b) ser apresentados à CVM em até 1 (um) dia útil após a sua utilização, nos termos da Deliberação CVM 818;

(iv) observado o artigo 54 da Instrução CVM 400 e respeitado o Período de Reserva, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;

(v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica o Investimento Mínimo;

(vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta;

(vii) durante o Período de Reserva, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, nos termos do artigo 45 da Instrução CVM 400, e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo;

(viii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva junto a uma única Instituição Participante da Oferta, conforme o disposto na Seção "Oferta Não Institucional", na página 77 deste Prospecto;

(ix) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Pedidos de Reserva, sendo certo que (i) no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados; e (ii) os Pedidos de Reserva realizados em uma única Instituição Participante da Oferta serão recebidos pela B3 por ordem cronológica de envio;

(x) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá enviar sua ordem de investimento para os Coordenadores da Oferta, conforme disposto na Seção "Oferta Institucional", na página 80 deste Prospecto;

(xi) após o término do Período de Reserva, a B3 consolidará (a) os Pedidos de Reserva enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento dos Investidores Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelos Coordenadores da Oferta;

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

(xiii) após encerramento do Período de Reserva, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição;

(xiv) uma vez encerrada a Oferta, os Coordenadores da Oferta divulgarão o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400;

(xv) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e

(xvi) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

Oferta Não Institucional

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas, deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de um ou mais Pedido(s) de Reserva, o(s) qual(is) será(ão) de forma cumulativa, sendo certo que, no caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será considerado o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados. O Investidor Não Institucional deverá indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva ter sido cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Na Oferta destinada aos Investidores Não Institucionais, os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta,

em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição.

Os Pedidos de Subscrição que serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, exceto pelo disposto abaixo, observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, de acordo com as seguintes condições e observados os procedimentos e normas de liquidação da B3:

a) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) da integralidade do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

   a.1) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

   a.2) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da do Anúncio de Encerramento.

b) a quantidade de Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10h00 (dez horas) do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Colocação da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).

c) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11h00 (onze horas) da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, o Pedido de Reserva será automaticamente cancelado pela Instituição Participante da Oferta.

d) até as 16h00 (dezesseis horas) da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva e o Preço de Emissão, ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas acima e a possibilidade de rateio prevista abaixo. Caso tal relação resulte em fração de Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Cotas, desprezando-se a referida fração.

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

Os Investidores Não Institucionais devem indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Cotas ofertadas (considerando as Cotas Adicionais), não será permitida a colocação de Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, conforme o caso, enviarão o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO(S) DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 97 A 119 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E AS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) PEDIDO(S) DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO(S) PEDIDO(S) POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) PEDIDO(S) DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Os Coordenadores da Oferta destinarão aos Investidores Não Institucionais, inicialmente de 1.568.000 (um milhão, quinhentas e sessenta e oito) Cotas, ou seja, 40% (quarenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo certo que os Coordenadores da Oferta, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderão aumentar ou diminuir a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta acrescido das Cotas do Lote Adicional, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 40% (quarenta por cento) das Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional os Coordenadores da Oferta, será realizado rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo

de R$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido a exclusivo critério do Coordenador Líder em virtude da quantidade de Cotas que vier a ser objeto dos Pedidos de Reserva; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem "i", acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Cotas em valores superiores a R$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, a critério do Coordenador Líder, conforme acima), observando-se o montante de Cotas da Emissão indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Cotas. No caso de Pedidos de Reserva disponibilizados por mais de uma Instituição Participante da Oferta, apenas será(ão) considerado(s) o(s) Pedido(s) de Reserva da Instituição Participante da Oferta que disponibilizar primeiro perante a B3 e os demais serão cancelados.

A quantidade de Novas Cotas a serem subscritas por cada Investidor Não Institucional deverá representar sempre um número inteiro, não sendo permitida a subscrição de Novas Cotas representadas por números fracionários. Eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Caso seja aplicado o rateio indicado acima, o Pedido de Reserva poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada.

Oferta Institucional

Após o término dos períodos do Direito de Preferência e do atendimento da Oferta Não Institucional, as Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio dos Coordenadores da Oferta, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

a) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento aos Coordenadores da Oferta, na Data de Recebimento das Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais, indicando a quantidade de Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Montante Mínimo de Investimento.

b) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento a sua condição ou não de Pessoa Vinculada, nos termos do descrito no item "Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional" desta seção, na página 81 deste Prospecto.

c) tendo em vista a possibilidade de Distribuição Parcial, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta a que haja a distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta ou; (ii) de quantidade entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta. Adicionalmente, o Investidor que optar pelo cumprimento da condição constante no item (ii) anterior, deverá indicar o desejo de adquirir: (1) o total das Cotas indicadas no seu Pedido de Reserva, ordens de investimento e aceitação da Oferta; ou (2) a proporção entre a quantidade de Cotas efetivamente distribuídas até o encerramento da Oferta e a quantidade total de Cotas originalmente objeto da Oferta. Para o Investidor que fizer a indicação do item (ii) acima, mas deixar de optar entre os itens (1) ou (2) acima, presumir-se-á o seu interesse em optar pela hipótese prevista no item (1).

c.1) Caso o Investidor condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, se o Investidor Institucional não houver realizado qualquer desembolso, todos os atos de aceitação serão automaticamente cancelados, não sendo devidas quaisquer restituições ao Investidor.

c.2) Caso o Investidor Institucional condicione sua adesão definitiva à Oferta nos termos acima e tal condicionante não seja implementada, os valores até então desembolsados pelo Investidor serão integralmente devolvidos sem juros, acrescidos de eventuais rendimentos auferidos no período, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

d) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar sua ordem de investimento.

e) até o Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, os Coordenadores da Oferta informarão aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o respectivo valor do investimento, incluindo o valor da Taxa de Distribuição Primária.

f) Os Investidores Institucionais integralizarão as Nova Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

g) As ordens de investimento serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto no item "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" da seção "Características da Oferta", na página 84 deste Prospecto.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as ordens de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Cotas remanescentes após o atendimento do Direito de Preferência e da Oferta Não Institucional, os Coordenadores da Oferta darão prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender dos Coordenadores da Oferta, melhor atendam aos objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de investidores, integrada por investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas objeto da Oferta, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência, durante o Período de Direito de Preferência e o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota, tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente ocorrer a disponibilização do Anúncio de Encerramento, a disponibilização do anúncio de distribuição de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, o recibo de Nova Cota não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 dos Pedidos de Reserva colhidos do âmbito da Oferta. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Subscrição feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor.

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

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar da Oferta, sem qualquer limitação em relação ao Montante Inicial da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Pedidos de Reserva e as ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável

ao Direito de Preferência. O investimento nas Cotas por Investidores da Oferta que sejam Pessoas Vinculadas poderá reduzir a liquidez das Cotas no mercado secundário. **A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 118 DESTE PROSPECTO.**

Procuração de Conflito de Interesses

Considerando a intenção do Gestor de destinar parte dos recursos da Oferta para aquisição de cotas do TRXB11, fundo gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador, será disponibilizado modelo procuração que poderá ser outorgada pelos Cotistas às Instituições Participantes da Oferta ou pessoas por elas designadas, de forma facultativa, por meio digital ou por meio físico, para viabilizar o exercício do direito de voto, em seu nome no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas a ser realizada após o encerramento da Oferta.

Referida procuração não poderá ser outorgada para o Administrador, para o Gestor ou a pessoas a eles vinculadas, tendo em vista que, nos termos da Instrução CVM 472, tal aquisição configura potencial conflito de interesse.

A Procuração de Conflito de Interesses conferirá opção de aprovar, rejeitar e/ou se abster de votar em relação à matéria em pauta, observados os procedimentos operacionais da respectiva Instituição Participante da Oferta.

A Procuração de Conflito de Interesses é (i) facultativa ao Cotista, (ii) outorgada sob a condição suspensiva de que o Investidor outorgante se torne Cotista do Fundo, (iii) revogável a qualquer tempo até a data da realização da Assembleia Geral de Cotista mediante comunicação entregue ao Administrador em sua sede (Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi São Paulo - SP) ou no seguinte endereço eletrônico: fii@brltrust.com.br.

A Procuração de Conflitos de Interesses somente poderá ser outorgada por Cotista que obteve acesso a todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto, bem como para as aquisições a serem votadas em Assembleia Geral de Cotistas, conforme disposto neste Prospecto, no "Manual de Exercício de Voto" e nos demais documentos da Oferta.

Em que pese a disponibilização da Procuração de Conflito de Interesses, o Administrador e o Gestor destacam a importância da participação dos Cotistas na Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre a aquisição das cotas do TRXB11, durante o prazo de duração do Fundo, tendo em vista que referida aquisição é considerada como uma situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sendo certo que tal conflito de interesses somente será descaracterizado mediante aprovação prévia de Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas, conforme quórum previsto no Regulamento e na Instrução CVM 472.

A aprovação pela aquisição de cada ativo em situação de conflito de interesses, na Assembleia de Cotistas, que será realizada após o encerramento da Oferta, será tratada de forma individual em deliberação específica para cada uma delas, de modo que tais deliberações serão independentes entre si, ou seja, a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de um ativo conflitado não implicará a aprovação do conflito de interesses para a aquisição de outros ativos em situação de conflito que não tenham sido objeto da aprovação específica.

Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.

Alocação e Liquidação da Oferta

Os Pedidos de Reserva recebidos por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelos Coordenadores da Oferta, devendo assegurar que o tratamento conferido aos Investidores Não Institucionais da Oferta seja justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400 e que as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica, dos Coordenadores e do Fundo, em hipótese alguma poderão ser consideradas na alocação dos Investidores não Institucionais.

Com base nas ordens recebidas pela B3 e pelos Coordenadores da Oferta, incluindo aquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, e nas ordens recebidas dos Investidores Institucionais, os Coordenadores da Oferta, na data do Procedimento de Alocação, conforme o cronograma estimado da Oferta previsto neste Prospecto para ocorrer após o registro da Oferta, verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; e (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido, não considerando a emissão de Lote Adicional de Cotas, e houve excesso de demanda e se haverá emissão de Cotas do Lote Adicional, a critério do Administrador e do Gestor, em comum acordo com os Coordenadores; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

No caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Cotista que, ao exercer seu Direito de Preferência, condicionou, no seu exercício do Direito de Preferência, a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, terá devolvido os valores já depositados (incluindo a Taxa de Distribuição Primária) com eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação do Direito de Preferência, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data do Anúncio de Encerramento. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Cotistas estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Adicionalmente, no caso de captação abaixo do Montante Inicial da Oferta, o Investidor da Oferta que, ao realizar seu(s) Pedido(s) de Reserva ou ordens de investimento, condicionou a sua adesão à Oferta, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, a que haja distribuição da integralidade do Montante Inicial da Oferta, este Investidor não terá o seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento acatado, e, consequentemente, o mesmo será cancelado automaticamente. Caso determinado Investidor da Oferta já tenha realizado qualquer pagamento, estes valores depositados serão devolvidos aos Investidores acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data de divulgação do Anúncio de Encerramento. Nesta hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Assim, na data do Procedimento de Alocação, será definido pelos Coordenadores da Oferta o valor efetivamente colocado na Oferta.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, inclusive das Cotas do Lote Adicional, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente canceladas. Esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Emissão, ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, ou seja, considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavos), não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio proporcional, à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva e/ou ordem de investimento, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio proporcional.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação física e financeira dos Pedidos de Reserva e das ordens de investimento se dará na Data de Liquidação, observados os procedimentos operacionais da B3. As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Emissão, ou pelo Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Formador de Mercado

Não será contratado Formado de Mercado.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

Os Coordenadores da Oferta poderão requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, os Coordenadores da Oferta poderão modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser adiado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelos Coordenadores da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundo.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento de comunicação que lhes for encaminhada diretamente pelos Coordenadores da Oferta e que informarão sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio será presumido que os Investidores pretendem manter a declaração de aceitação. As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 16h00 (dezesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido,

todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Pedido de Reserva ou intenção de investimento comunicará ao investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento, da revogação da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Boletins de Subscrição, conforme o caso, das Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Negociação e Custódia das Cotas no Mercado Negociação no Mercado

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas e liquidadas no mercado secundário, por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. Durante a colocação das Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota, tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota depois de, cumulativamente ocorrer a divulgação do Anúncio de Encerramento, a divulgação do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3, o recibo de Nova Cota não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável.

A admissão à negociação das Cotas do Fundo foi deferida em 19 de julho de 2018 pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

Inadequação de investimento

O investimento nas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados com a liquidez das Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Adicionalmente, o investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas Cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção "5. Fatores de Risco", nas páginas 97 a 119 deste Prospecto Preliminar, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

Admissão à Negociação das Novas Cotas do Fundo na B3

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

É vedada a negociação das Novas Cotas do Fundo fora do ambiente de negociação da B3.

As Novas Cotas somente poderão ser negociadas após a divulgação do Anúncio de Encerramento, a divulgação do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e a obtenção de autorização da B3 para o início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou os Coordenadores da Oferta, para atuar como instituições intermediárias da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas perante o Público Alvo da Oferta para aplicação de recursos no Fundo.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta, a partir da data de divulgação do Aviso ao Mercado, no endereço indicado na Seção "Identificação do Administrador, dos Coordenadores da Oferta e Demais Entidades Envolvidas na Oferta" deste Prospecto.

Regime de Distribuição das Cotas

As Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme abaixo definidas), sob a liderança dos Coordenadores, sob o regime de melhores esforços de colocação.

Condições Precedentes

Adicionalmente ao disposto nos documentos da Oferta e na legislação aplicável, a distribuição das Cotas estará sujeita às seguintes Condições Precedentes:

(a) conclusão da *due diligence* do Gestor, da Administradora, do Fundo e dos imóveis de forma satisfatória aos Coordenadores;

(b) fornecimento pelo Fundo, pelo Gestor e pelo Administrador, em tempo hábil, aos Coordenadores e aos respectivos assessores jurídicos, de todos os documentos e informações corretas, completas, consistentes, suficientes, verdadeiras, precisas e necessárias para atender às normas aplicáveis à Oferta. Os Coordenadores analisarão qualquer nova informação, alteração ou incongruência nas informações solicitadas pelos Coordenadores que lhe tenham sido prestadas e decidirá sobre a continuidade da Emissão. O Fundo, o Gestor e o Administrador serão responsáveis pelas informações fornecidas de maneira dolosa, e obrigam-se a indenizar os Coordenadores por eventuais prejuízos por eles sofridos e decorrentes da incorreção, incompletude, inconsistência, insuficiência, inveracidade ou imprecisão das informações solicitadas pelos Coordenadores, nos termos da cláusula de Indenização abaixo, ressalvada ainda desta obrigação a incorreta incompreensão e utilização de tais informações pelos Coordenadores e a alteração de informações que não estejam sob o domínio do Fundo, do Gestor e do Administrador;

(c) que todas as declarações feitas pelo Gestor e pelo Administrador e constantes nos Documentos da Oferta (conforme abaixo definido) sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, observando o quando previsto no item anterior;

(d) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, a Gestora, ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos grupos econômicos condição fundamental de funcionamento;

(e) manutenção do registro do Gestor e do Administrador perante a CVM, bem como disponibilização de seus respectivos formulários de referência na CVM, na forma da regulamentação aplicável;

(f) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias e não pecuniárias assumidas pela Gestora junto aos Coordenadores ou qualquer sociedade de seu grupo econômico, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devida e pontualmente adimplidas;

(g) não ocorrência de alteração do controle societário, direto ou indireto, do Gestor e/ou do Administrador;

(h) negociação, preparação, assinatura e registro (se aplicável), de toda documentação necessária à constituição do Fundo e à efetivação da Oferta, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes ("Documentos da Oferta");

(i) verificação de que todas as aprovações e autorizações (inclusive societárias) para que o Gestor, o Administrador e o Fundo possam desenvolver regularmente suas atividades foram devidamente obtidas e permanecem válidas;

(j) não ocorrência de alteração das normas aplicáveis ao setor de atuação do Gestor e/ou do Administrador que, a critério dos Coordenadores, tenham impacto negativo sobre a Oferta;

(k) recebimento, pelos Coordenadores, com antecedência de 1 (um) dia útil da data da primeira liquidação da Oferta, de *legal opinion* emitida pelos Assessores Legais, em termos satisfatórios aos Coordenadores, atestando a legalidade dos Documentos da Oferta e a viabilidade de sua estrutura, a consistência das informações apresentadas e a realização da *due diligence* de maneira satisfatória e conclusiva, bem como a inexistência de quaisquer pontos relevantes para a conclusão da Oferta;

(l) autorização prévia pelo Gestor e pelo Administrador para que os Coordenadores possam, nos limites das normas vigentes, divulgar a Emissão por qualquer meio;

(m) aceitação pelos Coordenadores da contratação de todos os prestadores de serviços necessários para a adequada estruturação e execução da Emissão;

(n) obtenção do registro das Cotas para distribuição e negociação nos mercados administrados e operacionalizados pela B3;

(o) recolhimento, pelo Fundo, de todos tributos, tarifas e emolumentos necessários à realização da Oferta;

(p) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Gestora e/ou do Administrador, que, a critério dos Coordenadores, tenha comprovadamente um impacto negativo sobre a Emissão;

(q) não ocorrência de (conforme aplicável) (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência da Gestora e/ou do Administrador; (ii) pedido de autofalência da Gestora e/ou do Administrador; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face do Gestor e/ou do Administrador; (iv) propositura pelo Gestor e/ou pelo Administrador, de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, que impacte a Oferta no entendimento dos Coordenadores; (v) ingresso do Gestor e/ou do Administrador em juízo, com requerimento de recuperação judicial; (vi) qualquer procedimento similar aos previstos nos itens anteriores;

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

(s) cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e/ou qualquer sociedade dos seus respectivos grupos econômicos na realização de suas atividades e atuação em conformidade com as leis de prevenção à corrupção e à lavagem de dinheiro previstas na legislação brasileira - dentre elas o Código Penal Brasileiro, a Lei de Improbidade Administrativa (Lei 8.429/1992), a Lei 9.613/1998 (Crimes de lavagem ou ocultação de bens direitos e valores), a Lei 12.846/2013 e seus regulamentos - e de quaisquer outras disposições nacionais ou internacionais referentes ao Combate à Corrupção - como a lei

anticorrupção norte-americana (FCPA - Foreign Corrupt Practices Act) e a lei anti-propina do Reino Unido (UK Bribery Act) - que venham a ser aplicáveis ao objeto dodeste Contrato de Distribuição (em conjunto, "Leis Anticorrupção"), comprometendo-se ainda, por si, por seus sócios, administradores, empregados, prepostos, contratados e/ou subcontratados a cumpri-las fielmente e absterem-se da prática de qualquer conduta que constitua ou possa constituir um ato anticoncorrencial ou lesivo à administração pública, nacional ou estrangeira;

(t) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações previstas na Instrução CVM nº 400/03, incluindo as normas relativas ao período de silêncio previstas no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03;

(u) cumprimento pela Gestora e pelo Administrador de todas as obrigações previstas nesta Proposta e nos Documentos da Oferta exigíveis até a data de encerramento da Oferta;

(v) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Cotas e/ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Cotas aos potenciais investidores, tornando-a inviável ou desaconselhável a critério dos Coordenadores;

(w) obtenção do registro da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas nos prospectos, no Contrato de Distribuição e no Regulamento;

(x) participação de representantes da Gestora no *roadshow* e reuniões individuais com potenciais investidores;

(y) que a Emissão seja estruturada de forma a não simular a existência de negócios/operações para auferir benefícios fiscais e tributários;

(z) aprovação da Emissão pelos comitês internos dos Coordenadores; e

(aa) encerramento da Terceira Emissão do Fundo e divulgação do Ato do Administrador.

Comissionamento dos Coordenadores da Oferta e dos Participantes Especiais

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, os Coordenadores, a Plural, o Gestor e a Safra Assessoria, conforme o caso, farão jus A um comissionamento de 3,60% (três inteiros e sessenta centésimos por cento) ("Comissionamento"), a ser dividido da seguinte forma:

(i) Comissão de Estruturação: 1,00% (um por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores no âmbito da Oferta, onde a Plural e o Safra receberão 0,40% (quarenta centésimos por cento) cada e o Gestor 0,20% (vinte centésimos por cento); e

(ii) Comissão de Distribuição: 2,60% (dois virgula sessenta por cento) flat, incidente sobre o valor total das Novas Cotas efetivamente subscritas e integralizadas pelos Investidores no âmbito da Oferta que deverá ser pago aos Coordenadores, sendo certo que o valor referente às Novas Cotas integralizadas durante a Oferta pela base de investidores do Coordenador Líder e do Safra será devido exclusivamente ao respectivo Coordenador.

Caso os Coordenadores da Oferta desejem convidar Participantes Especiais, a comissão de tais participantes será descontada da Comissão de Distribuição e poderá ser paga diretamente às referidas instituições convidadas.

O Safra Assessoria, a Plural e o Gestor são responsáveis exclusivamente pela prestação dos serviços de estruturação da Oferta, sendo certo, portanto, que não realizam serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Fundo pagará aos Coordenadores, ao Safra Assessoria, à Plural ou ao Gestor, conforme o caso, a remuneração acima descrita, por meio da B3, de acordo com os seus procedimentos operacionais na Data da Liquidação, à vista em moeda corrente nacional. Caso ocorra qualquer falha operacional no âmbito da B3, o pagamento do Comissionamento deverá ser realizado mediante transferência de recursos para as contas correntes a serem indicadas pelas partes, à vista, em moeda corrente nacional, em até 1 (um) Dia Útil da Data de Liquidação.

Observados os termos e condições estabelecidos no Ato do Administrador, será devida pelos investidores da Oferta quando da subscrição e integralização das Cotas da Emissão, inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência, a Taxa de Distribuição Primária equivalente a um percentual fixo de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois centésimos por cento) sobre o Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, de cada Nova Cota para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo ("Taxa de Distribuição Primária").

Todos os Tributos, incluindo impostos, contribuições e taxas, bem como quaisquer outros encargos que incidam ou venham a incidir, inclusive em decorrência de majoração de alíquota ou base de cálculo, com fulcro em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos feitos pelo Fundo aos Coordenadores, Plural, Gestor e a Safra Assessoria, no âmbito do Contrato de Distribuição serão integralmente suportados pelo Fundo, com os recursos decorrentes do pagamento pelos Investidores quando da aquisição ou subscrição e integralização de Cotas, de modo que deverão acrescer a esses pagamentos valores adicionais suficientes para que os Coordenadores Plural, Gestor e a Safra Assessoria recebam tais pagamentos líquidos de quaisquer Tributos, como se tais Tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

Data de Liquidação
A Data de Liquidação das Cotas está prevista para ocorrer em 14 de dezembro de 2020 ("**Data de Liquidação**").

Cópia do Contrato de Distribuição
O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto aos Coordenadores da Oferta, nos endereços indicados na Seção "4. Termos e Condições da Oferta - Outras Informações" deste Prospecto Preliminar, na página 93.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeitos aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas ("**Participantes Especiais**" e, em conjunto com os Coordenadores, "**Instituições Participantes da Oferta**"). Para formalizar a adesão dos Participantes Especiais ao processo de distribuição das Cotas, o Coordenador Líder enviará uma Carta Convite às Participantes Especiais, sendo certo que, após o recebimento da Carta Convite, os Participantes Especiais poderão outorgar mandato à B3 para que esta, em nome dos Participantes Especiais, possa celebrar um termo de adesão ao Contrato de Distribuição ("**Termo de Adesão**").

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelos Coordenadores.

Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por quaisquer Instituições Participantes, de qualquer das obrigações previstas no respectivo termo de adesão ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável no âmbito da Oferta, incluindo, sem limitação, as normas previstas na Instrução CVM nº 400/03, especialmente as normas referentes ao período de silêncio, emissão de relatórios de pesquisa e de *marketing*

da Oferta, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM nº 400/03, tal Instituição Contratada, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas por eles julgadas cabíveis, (i) deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, sendo cancelados todos os Pedidos de Reserva que tenha recebido e a Instituição Participante deverá informar imediatamente aos respectivos investidores sobre referido cancelamento, devendo ser restituídos pela Instituição Participante integralmente aos respectivos investidores os valores eventualmente dados em contrapartida às Novas Cotas, no prazo máximo de 3 (três) dias úteis contados da data de divulgação do descredenciamento da Instituição Participante, sem reembolso de custos incorridos e com dedução de quaisquer tributos eventualmente incidentes, se a alíquota for superior a zero, (ii) arcará integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Instituição Participante da Oferta, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações judiciais em ações propostas por investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais investidores, e (iii) poderá ter suspenso, por um período de 6 (seis) meses contados da data da comunicação da violação, o direito de atuar como instituição intermediária em ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários sob a coordenação dos Coordenadores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsáveis por quaisquer prejuízos, perdas ou danos causados aos investidores que tiverem suas intenções de investimento, Pedidos de Reserva e/ou boletins de subscrição por força do descredenciamento da Instituição Participante.

Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta Pública:

Encontra-se abaixo cronograma estimado das etapas de distribuição da Oferta:

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)(3)
I.	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	03/09/2020
II.	Data de Corte do Direito de Preferência	09/10/2020
III.	Divulgação do Aviso ao Mercado Divulgação do Prospecto Preliminar	13/10/2020
IV.	Registro da Oferta	26/10/2020
V.	Divulgação do Anúncio de Início Divulgação do Prospecto Definitivo Início das Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow*)	13/11/2020
VI.	Início do período para exercício do Direito de Preferência e negociação do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	16/11/2020
VII.	Divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão	20/11/2020
VIII.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência na B3	24/11/2020
IX.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência na B3	26/11/2020
X.	Encerramento da negociação do Direito de Preferência no Escriturador	26/11/2020
XI.	Encerramento do exercício do Direito de Preferência no Escriturador Data de Liquidação do Direito de Preferência	27/11/2020
XII.	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	30/11/2020
XIII.	Início do Período de Reserva	01/12/2020
XIV.	Encerramento do Período de Reserva – Oferta Não Institucional Data de Recebimento de Ordens de Investimento dos Investidores Institucionais	08/12/2020
XV.	Data de realização do Procedimento de Alocação	09/12/2020
XVI.	Data de Liquidação da Oferta	14/12/2020

Evento	Etapa	Data prevista (1)(2)(3)
XVII.	Data máxima para encerramento da Oferta e divulgação do Anúncio de Encerramento	12/05/2021

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério dos Coordenadores da Oferta. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta, seguindo o disposto nos artigos 25 e 27 da Instrução CVM nº 400/03.
(2) A principal variável do cronograma tentativo é o processo com a CVM.
(3) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja as Seções "Alteração das Circunstâncias, Revogação ou Modificação da Oferta" e "Suspensão ou Cancelamento da Oferta", página 84 deste Prospecto.

O Aviso ao Mercado, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, dos Coordenadores, dos demais Participantes Especiais, da CVM, do Fundo e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

Administrador: www.brltrust.com.br (neste *website* clicar em "Produtos", depois clicar em "FII", escolher o em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário" e então selecionar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Coordenador Líder: http://www.genialinvestimentos.com.br (neste website, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em "Oferta Pública", e, então, e, então, clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Safra: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste website, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – TRX Real Estate", em seguida clicar em "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta")

CVM: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas ou Dispensadas", selecionar "2020" e clicar em "Entrar", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início", "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "*Home*", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – 4ª Emissão" e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundo: http://www.trxf11.com.br (neste website clicar em Menu, clicar em "Governança", depois clicar em "Emissões de Cotas" e, então, localizar o Aviso ao Mercado, Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento,

"Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência", ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Fundos.Net: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Aviso ao Mercado", "Anúncio de Início" ou "Anúncio de Encerramento" ou "Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência" ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas compõe a Taxa de Distribuição Primária e serão arcadas pelo Investidores:

Custos para o Fundo	Montante (R$)(1)	% sobre o total da Oferta(2)
Comissão de Estruturação para o Coordenador Líder	3.806.712,00	1,0000%
Impostos Sobre a Comissão de Estruturação	406.582,96	0,1068%
Comissão de Distribuição	9.897.451,20	2,6000%
Impostos Sobre a Comissão de Distribuição	1.057.115,71	0,2777%
Taxa de registro da Oferta na CVM	317.314,36	0,0834%
Marketing, Prospecto Definitivo e outras despesas	100.000,00	0,0263%
Taxa B3 de Liquidação	185.653,82	0,0488%
Taxa de registro na ANBIMA	15.993,10	0,0042%
Assessores Legais	262.000,00	0,0688%
Outros	23.176,84	0,0061%
Total dos custos	**16.071.999,99**	**4,2220%**
Volume Oferta + Custos	**396.743.199,99**	**104,2220%**

Preço por Cota (R$)	Custo por Cota (R$)	% em relação ao valor unitário da Cota	Valor Líquido por Cota (R$)
97,11	**4,1000**	**4,2220%**	**101,21000**

(1) Os valores descritos foram calculados com o acréscimo de tributos.
(2) Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais).
O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida aos Coordenadores, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.
(4) para mais informações sobre o cálculo e as comissões dos Coordenadores e dos demais Participantes Especiais da Oferta, veja esta seção "Termos e Condições da Oferta - Contrato de Distribuição – Comissionamentos dos Coordenadores e dos Participantes Especiais", na página 88 deste Prospecto Preliminar.

Os custos da distribuição primária das Novas Cotas serão arcados por meio da Taxa de Distribuição Primária, sendo que caso após a Data de Liquidação das Novas Cotas seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa primária de Distribuição seja superior ao montante necessário para cobrir os custos previstos, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo, em benefício dos Cotistas.

Não obstante, na hipótese de colocação do Montante Mínimo da Oferta ou de colocação parcial das Cotas, os recursos obtidos com o pagamento, pelos Cotistas e pelos Investidores quando da subscrição e integralização das Novas Cotas, da Taxa de Distribuição Primária, serão direcionados prioritariamente para o pagamento dos prestadores de serviço contratados para a consecução da Oferta, incluindo a remuneração das Instituições Participantes da Oferta, e os recursos eventualmente remanescentes serão destinados ao pagamento das despesas fixas vinculadas à Oferta, observado que, caso não haja recursos suficientes para o pagamento de referidas despesas fixas, tais custos serão arcadas pelo Fundo, com exceção do custo de estruturação que deve ser arcado pelo Gestor.

Outras informações

Para maiores esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, dos Coordenadores da Oferta, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Administrador:

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi
CEP 01451-011 - São Paulo - SP
At.: Danilo Barbieri/ Sérgio Dias
Telefone: 3133-0360
E-mail: jurídico.fundos@brltrust.com.br / fii@brltrust.com.br
Website: https://www.brltrust.com.br/?administracao=fii-trx-real-estate (neste *website* clicar em "Prospecto Preliminar")

Coordenador Líder:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Rua Surubim, nº 373 – 4º andar
São Paulo, SP
CEP: 04571-050
At.: Distribuição
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: http://www.genialinvestimentos.com.br (neste website, clicar em "ONDE INVESTIR" (no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website), depois clicar em "Oferta Pública", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar")**.**

Safra:

BANCO SAFRA S.A.
Avenida Paulista, nº 2.100, 17º andar
CEP 01310-930, São Paulo – SP
At.: Sr. Rafael Werner
Tel.: (11) 3175-4309
E-mail: rafael.werner@safra.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.safra.com.br/sobre/banco-de-investimento/ofertas-publicas.htm (neste *website*, clicar em "Fundo de Investimento Imobiliário – TRX Real Estate", em seguida clicar em "Prospecto Preliminar")

Gestor:

TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.
Rua Gomes de Carvalho nº 1.507, 6º andar - Vila Olímpia
CEP 04547-005 - São Paulo - SP
At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto
Telefone: (11) 4872-2600
E-mail: fundos@trx.com.br
Website: www.trx.com.br
Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: http://www.trxf11.com.br (neste *website*, clicar em Menu, clicar em "Governança", depois clicar em "Emissões de Cotas" e, então, clicar em "Prospecto Preliminar")

Comissão de Valores Mobiliários:

Rio de Janeiro
Rua Sete de Setembro, nº 111 andares 2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
CEP 20050-901 - Rio de Janeiro – RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: www.cvm.gov.br

São Paulo
Rua Cincinato Braga, nº 340, andares 2º, 3º e 4º

CEP 01333-010 – São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Central de Sistemas", clicar em "Ofertas Públicas", clicar em "Ofertas de Distribuição", em seguida em "Ofertas Registradas", acessar em "R$" em "Quotas de Fundo Imobiliário", clicar em "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar")

Para acesso a este Prospecto Preliminar pelo Fundos.net, consulte: http://www.cvm.gov.br (neste *website* acessar "Informações Sobre Regulados", clicar em "Fundos de Investimento", clicar em "Consulta a Informações de Fundos", em seguida em "Fundos de Investimento Registrados", buscar por "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário", acessar "TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário ", clicar em "Fundos.NET", e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antonio Prado, nº 48, 7º andar, Centro
CEP 01010-901 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 3233-2000
Fax: (11) 3242-3550
Website: www.b3.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar, consulte: www.b3.com.br (neste *website* e clicar em "*Home*", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar " TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – 4ª Emissão" e, então, localizar o "Prospecto Preliminar").

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador e o Coordenador Líder prestaram declarações de veracidade das informações, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400. Estas declarações de veracidade estão anexas a este Prospecto Preliminar nos Anexos III e IV.

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

O Administrador, mediante prévia consulta ao Gestor, poderá alterar livremente os prestadores de serviços do Fundo, quais sejam, o Auditor Independente, o Escriturador e o Custodiante, observadas as disposições do Regulamento.

Observados os termos do Regulamento, a eventual substituição do Administrador e/ou do Gestor dependerá de deliberação dos Cotistas reunidos em Assembleia Geral.

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 Preliminar 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 a expectativa dos Cotistas, ou de que o Fundo siga tendências de rentabilidade passada.

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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas, totais ou parciais, 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 por não ter impacto relevante no Fundo 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 e negociados 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, parcial ou total, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Tais impactos podem afetar significativamente a marcação a mercado dos ativos financeiros do Fundo, conforme melhor detalhado no fator de risco “V. Risco da Marcação a Mercado”.

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, perda 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;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e tributação relacionada ao setor imobiliário.

II. Risco de crédito.

Consiste no risco de os devedores de direitos creditórios emergentes dos Ativos Imobiliários, locatários de imóveis de propriedade do Fundo e os emissores de Valores Mobiliários e Ativos Financeiros que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o Fundo. 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 de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos (incluídos os de natureza pessoal) 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.

III. 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 e 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. Em 5 de outubro de 2020 foi realizada e apurada a consulta formal realizada pelo Administrador sobre a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no que tange à ratificação da contratação da TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Gomes de Carvalho, nº 1.507, 6º andar, Vila Olímpia, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 22.199.365/0001-20, como consultor imobiliário do Fundo, por ser uma sociedade ligada ao Gestor do Fundo, a qual foi aprovada por cotistas representando 44,88% das cotas emitidas do Fundo. Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 – CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do

devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Ao final da Oferta, será convocada uma assembleia de cotistas para deliberar sobre a aquisição de cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, nos termos previstos na Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto. Caso a aquisição de cotas do TRXB11 não seja aprovada na Assembleia de Conflito de Interesses, o Gestor e o Fundo poderão não encontrar outro ativo que garanta a mesma rentabilidade, de forma os cotistas do Fundo poderão ser negativamente afetados.

Risco de potencial conflito de interesse em relação aos Ativos

Nos termos da aprovação em assembleia geral de Cotistas do Fundo realizada em 06 de março de 2020, os Cotistas aprovaram a aquisição e/ou venda pelo Fundo de Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários emitidos pelo Administrador ou pelo Gestor, ou Pessoas Vinculadas, ou detidos por fundos de investimentos administrados ou geridos pelo Administrador ou pelo Gestor, sendo, no caso do Gestor, a aquisição e/ou venda restrita a cotas de fundo de investimento geridos pelo Gestor, inclusive cotas do TRXB11. Tais situações, ainda que já aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas e os resultados do Fundo, bem como distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Risco de não aprovação de conflito de interesse

Caso a aquisição das cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, conforme acima exposto, não seja aprovada em Assembleia Geral de Cotistas, e caso haja recursos no Fundo para outras aquisições, o Fundo deverá destinar os recursos da Oferta para a aplicação primordialmente em outros Ativos Imobiliários, a serem selecionados pelo Gestor, na medida em que surgirem oportunidades de investimento, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá não encontrar outro ativo disponível no mercado que possua características semelhantes às do TRXB11 ou, ainda, com condições comerciais tais quais as obtidas na negociação destes ativos, o que poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

IV. Riscos relativos ao setor imobiliário.

O Fundo poderá, a critério do Gestor e conforme seu Regulamento, 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 (SPE's). 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, mas não se limitando a, fatores como: (i) fatores macroeconômicos, que afetem toda a economia, sejam esses derivados de eventos no Brasil ou no exterior (ii) mudanças de zoneamento, legais ou regulatórios que impactem diretamente o local do(s) empreendimento(s), seja possibilitando maior oferta de imóveis (e, consequentemente, depreciando os preços dos alugueis no futuro) ou eventualmente restringindo 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, ainda 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 nas SPE e/ou veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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; e (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

(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, o que pode incluir necessidade de aportes adicionais pelos Cotistas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertos pelas apólices, tais como, mas não limitados a 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, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir 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. Nessas hipóteses, as atividades do Fundo poderão ser impactadas e, consequentemente, seus resultados.

(v) *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.

(vi) *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 ou outros 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 em que o Fundo investe, 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.

(vii) *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) assumidos durante a vacância do(s) empreendimento(s) poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

(viii) *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 observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar 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. É possível que a análise do Fundo não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados do fundo e o valor de suas Cotas.

(ix) *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, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

(x) *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 ou possam ser previstas com determinada antecedência 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 e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais necessários 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, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas.

(xi) *Riscos ambientais*

Os imóveis que poderão ser adquiridos pelo Fundo estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação de suas atividades e outras atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos Ativos Imobiliários que compõem o portfólio do Fundo; (iii) ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Ativos Imobiliários 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, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, sua reputação 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 multas que podem chegar a R$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é propter rem, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

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 na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, consequentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. 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.

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

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados e 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.

(xiii) *Risco relacionado à aquisição de imóveis*

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em 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 em 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.

(xiv) *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 adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

(xv) *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.

(xvi) *Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis cuja exploração está vinculada a títulos investidos pelo Fundo*

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

(xvii) *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 garante determinados direitos ao locatário, a exemplo da 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 pelo Fundo: (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 à interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, o que pode diminuir os rendimentos distribuídos aos Cotistas.

(xviii) *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 por seguradora, 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.

(xix) *Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias*

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, a exemplo do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (AVCB), 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.

(xx)*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, operacionais ou outros 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.

(xxi) *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.

(xxii) *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. A propriedade remanescente (sem abranger os direitos reais de superfície que são detidos pelo Fundo) dos Imóveis Sendas / CBD estão na data deste Prospecto alienados fiduciariamente em favor dos CRI Bari, de modo que em caso de execução da tal garantia, o patrimônio e rentabilidade das cotas do Fundo pode ser afetada.

(xxiii) *Riscos Relacionados ao Direito de Superfície*
Com exceção do Imóvel Sodimac, o Fundo detém o direito real de superfície sobre os demais imóveis pelo período de 15 (quinze) anos, sendo a propriedade remanescente de titularidade da Cookei e /ou Lewini, conforme o caso, sociedades detidas pelo Fundo, tendo sido previsto que em caso de rescisão do contrato de locação, o direito de superfície do Fundo também será antecipadamente vencido, consolidando-se a propriedade plena na Cookei e /ou Lewini, o que poderá ensejar um custo adicional de registros e transmissão, que poderá impactar na distribuição de resultados aos Cotistas.

(xxiv) *Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica*
A auditoria jurídica dos Ativos Imobiliários pode não ser capaz de avaliar todos os riscos passíveis de materialização futura, algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como, novos gravamos podem surgir entre a data da auditoria e o registro da competente escritura perante o registro de imóveis, os quais podem acarretar prejuízo ao Fundo e aos cotistas.

A - Risco das Ocorrências Construtivas
Os Contratos de Locação dos Imóveis Sendas / CBD preveem a obrigação de as locatárias realizarem diversas benfeitorias necessárias e reparos nos imóveis, bem como a regularização da averbação de determinadas construções junto à matrícula do Imóvel, sendo certo que não foi retida nenhuma parcela do preço ou obtida nenhuma garantia quanto a realização de tais benfeitorias, reparos e regularizações, de modo que, caso as locatárias não realizem tais obras, o imóvel poderá ter uma desvalorização, o que poderá afetar a garantia da Alienação Fiduciária do Imóvel e, consequentemente, pode afetar a rentabilidade do Fundo.

B – Gravames
Na data da assinatura deste Prospecto ainda constam nas matrículas de alguns dos Imóveis Sendas / CBD arrolamento de bens e registro de indisponibilidade de bens da CBD e Sendas, assim, mesmo já tendo recebido as decisões judiciais para baixa dos referidos ônus, pode haver dificuldades ou demoras para

baixa dos referidos ônus quando do registro da propriedade em nome do Fundo. Entre a data deste Prospecto e do registro da propriedade e das garantais, novos ônus ou gravames podem vir a incidir sobre os Imóveis, o que poderá impactar os registros da propriedade dos imóveis em nome do Fundo, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

C – Ambiental

Juntamente com a atividade de varejo desenvolvida pelas locatárias, alguns dos Imóveis CBD / Sendas que compõe a carteira de ativos do Fundo possuem postos de gasolina, que são atividades potencialmente poluidoras, com risco de contaminação de solo, caso não observada toda regulamentação vigente, sendo que referida atividade e observância das normas e até mesmo realização de remediação de eventual passivo ambiental é de responsabilidade das locatárias. Assim, caso haja qualquer contaminação e não sejam tomadas as medidas necessárias pelas locatárias, o valor dos Imóveis poderá ser afetado e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor..

D – Construtivo

Parte dos Imóveis possui algumas pendências de regularização das áreas construídas perante as prefeituras e registro de imóveis e AVCB, cuja responsabilidade de regularização é das locatárias, e podem afetar o valor dos imóveis e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

E - Tributário e Enfiteuse

Parte das matrículas dos Imóveis Sendas / CBD possui certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade das locatárias e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida propter rem, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas. O imóvel situado em Recife (Loja 1371) possui aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel.

F - Riscos relacionados à regularidade dos registros

O Fundo ainda não recebeu as escrituras dos imóveis das Lojas 1833 e 1164, visto ainda estar pendente o registro de determinados atos societários da CBD e Sendas perante os registros de imóveis competentes. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades do Fundo e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor. Na data deste Prospecto parte dos Imóveis CBD / Sendas ainda se encontram pendentes de registro perante os cartórios de registros de imóveis competente, as quais podem sofrer exigências que impeçam ou dificultem o exercício da propriedade plena pelo Fundo e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do Investidor.

V. 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.

VI. 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 possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação 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. 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, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim 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.

VII. 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 e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, 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 serem 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.

VIII. 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.

IX. 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 que não eram aplicáveis antes 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 Ativos e dos investimentos realizados pelos Cotistas, bem como nas condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Cotas.

X. 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 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.

XI. Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis.

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, processos e procedimentos, públicos ou privados, nas esferas cível, tributária e trabalhista e outras. 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 para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

XII. Riscos institucionais.

O Governo Federal pode intervir na economia do Brasil e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país, incluindo aqueles nos quais se inserem os Ativos do Fundo. Assim, 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 e, consequentemente, o valor do investimento inicial realizado pelos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política e institucional pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados, além de outros ativos em que o Fundo possa investir. 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.

A incapacidade do governo em reverter a crise política e econômica do país e de aprovar as reformas sociais, pode produzir efeitos negativos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira do Fundo, considerando tanto possíveis impactos nos Ativos quanto no cenário geral do mercado de capitais brasileiro.

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 registrando 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 está sendo investigada 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.

XIII. 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 Coordenadores 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, bem como oscilações do valor das Cotas no mercado.

XIV. Risco decorrente de alterações do Regulamento.

O Regulamento poderá ser alterado sem assembleia geral de Cotistas 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.

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

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 descritos no Regulamento e no fator de risco relacionado à liquidez acima, 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 quando da alienação dos Ativos.

XVI. 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.

XVII. Riscos de prazo.

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

XVIII. Risco de concentração da carteira do Fundo.

O Fundo poderá, a critério do Gestor ou por condições do mercado, 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 pela CVM e demais órgãos reguladores ou autorreguladores, 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 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.

XIX. Risco de desenquadramento passivo involuntário.

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira 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.

XX. Risco de disponibilidade de caixa.

Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis em caixa 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, o que afetará o número de Cotas detidas.

XXI. 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 e podendo impactar na tributação do Fundo, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. 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 de Cotistas que somente podem ser aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outras consequências, a liquidação antecipada do Fundo.

XXII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo.

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como 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 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 montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e o retorno aos investidores.

XXIII. 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. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) do Administrador e do Gestor impactem na condução das atividades do Fundo, o que poderá afetar seus resultados.

06 de março de 2020 Imobiliários , inclusive cotas do TRXB11

XXIV. 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, o que considera 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.

XXV. Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pelo Gestor do Fundo.

O Estudo de Viabilidade se baseia em suposições e expectativas atuais com respeito a eventos futuros e tendências financeiras e não se pode assegurar ao Investidor que estas projeções serão comprovadamente exatas, pois foram elaboradas de acordo com determinadas suposições limitadas e simplificadas. 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 e, por essas razões, não deve ser interpretado como uma garantia ou recomendação sobre tal assunto. Ademais, devido à subjetividade e às incertezas inerentes às estimativas e projeções, bem como devido ao fato de que as estimativas e projeções são baseadas em diversas suposições sujeitas a incertezas e contingências significativas, não existe garantia de que as estimativas do Estudo de Viabilidade serão alcançadas.

XXVI. Relacionados à Pandemia do COVID-19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde ("OMS") decretou a pandemia decorrente do novo coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

No Brasil, a propagação do coronavírus (Covid-19), com a consequente decretação de estado de calamidade pública pelo Governo Federal, trouxe instabilidade ao cenário macroeconômico e às ofertas públicas de valores mobiliários em andamento, observando-se uma maior volatilidade na formação de preço de valores mobiliários, bem como uma deterioração significativa na marcação a mercado de tais ativos. Neste momento, ainda é incerto quais serão os impactos da pandemia do Covid-19 e os seus reflexos nas economias global e brasileira, sendo certo que tal acontecimento poderá causar um efeito adverso relevante no nível de atividade econômica brasileira, bem como nas perspectivas de desempenho do Fundo.

Adicionalmente, a propagação do coronavírus resultou em restrições à viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias primas e outros insumos, fatores que ,conjuntamente, exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade do Fundo de investir em Ativos, havendo até mesmo risco de não se atingir o Volume Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta.

Por fim, o presente Prospecto e o Estudo de Viabilidade contêm, na presente data, informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que não consideram e não refletem os potenciais impactos relacionados à pandemia do Covid-19, haja vista a impossibilidade de prever tais impactos de forma precisa nas atividades e nos resultados do Fundo. Desta forma, é possível que as análises e projeções adotadas no âmbito deste Prospecto e do Estudo de Viabilidade não se concretizem, o que poderá resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

XXVII. 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 de "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, o que gera pulverização de Cotas, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias.

XXVIII. 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 indicação de que deseja exercê-lo e 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 ou prefira não fazê-lo, 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.

XXIX. 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.

XXX. Risco relativo a 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, conforme destacado no fator de risco relativo ao risco de liquidação do Fundo.

XXXI. 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, bem como influenciar a formação de concentração de carteira do Fundo.

XXXII. Risco de discricionariedade de investimento.

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 Administrador e do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e ao Fundo.

XXXIII. 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, causando prejuízo ao Fundo e, consequentemente aos Investidores.

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, dos Coordenadores, de qualquer mecanismo de seguro, ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC, podendo ocorrer perda parcial ou total do capital investido pelos Cotistas. Considerando que o investimento no Fundo é um investimento de longo prazo, este estará sujeito também 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 buscará adquirir direitos relativos a imóveis, de acordo com a política de investimentos prevista no Regulamento e poderá adquirir Valores Mobiliários com retorno atrelado à exploração de imóveis. O valor dos imóveis que eventualmente venha 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. Em qualquer dos casos acima, o Investidor poderá ter a rentabilidade esperada afetada, com a perda do valor do patrimônio do Fundo ou o valor das Cotas.

XXXVII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos

A propriedade das Cotas não confere aos Cotistas qualquer 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.

XXXVIII. Risco da alteração da Taxa de Administração.

Por mera liberalidade dos prestadores de serviço do Fundo, até 16 de julho de 2021, a Taxa de Administração está subordinada ao pagamento de R$ 0,64 (sessenta e quatro centavos) ao mês por Cota. Após referido período a Taxa de Administração poderá voltar a ser integralmente cobrada, de modo que os rendimentos do Fundo podem sofrer diminuição, afetando a rentabilidade esperada.

XXXIX. Não existência de garantia de eliminação de riscos.

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, dos Coordenadores e/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. 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, o que pode incluir novos aportes financeiros.

XL. 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, o que poderá ser deliberado. 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 e, até o momento de adimplemento, os resultados do Fundo poderão sofrer efeitos adversos. 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 perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

XLI. 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, devendo também ser considerado o risco de liquidação do Fundo, conforme destacado acima.

XLII. Risco de Execução das Garantias Atreladas a Valores Mobiliários.

O Fundo poderá investir em Valores Mobiliários, (incluindo ativos com lastro imobiliário) que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e consequente execução das garantias outorgadas à 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, na qualidade de investidor dos Valores Mobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Valores Mobiliários pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

Desta forma, uma série de eventos relacionados ao inadimplemento dos Valores Mobiliários investidos e/ou à execução de garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

XLIII. 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, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, a critério do Gestor, 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.

XLIV. Riscos relativos à Não Superação das Condições Precedentes para Aquisição dos Galpões Logísticos previstos no Fato Relevante divulgado no dia 29 de setembro de 2020 pelo Fundo.

A aquisição dos galpões logísticos previstos no fato relevante divulgado no dia 29 de setembro de 2020 pelo Fundo está condicionada à superação de certas condições precedentes. Assim, caso alguma das condições precedentes não sejam atendidas, seja em relação ao ativo localizado no Estado de São Paulo ou ao ativo localizado no Estado do Rio de Janeiro, o Fundo poderá não vir a concretizar a aquisição desses ativos, de forma que os recursos que seriam destinados a tais ativos serão utilizados em outros Ativos Imobiliários que atendam à Política de Investimento do Fundo. Nesta hipótese, caso o Administrador não encontre outro Ativo Imobiliário que atenda a Política de Investimento do Fundo para substituir a aquisição de mencionados ativos, a rentabilidade do Fundo poderá ser adversamente impactada.

XLV. 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 12.024/09, 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.

XLVI. 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, qualquer multa ou penalidade, aos Investidores, a qualquer título, em decorrência desse fato.

XLVII. Riscos Tributários e de não atendimento das condições impostas para a isenção tributária

Nos termos da Lei nº 9.779/99, 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.

XLVIII. 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.

XLIX. Risco de substituição 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.

L. 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 para 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.

LI. Riscos relativos à Oferta.

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

<u>Risco de não concretização da Oferta</u>

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores terão seus pedidos cancelados. Neste caso, caso, os Investidores já tenham realizado o pagamento das Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários realizados no período, o que poderá ocasionar perdas para os Investidores.

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Pedido de Reserva, na forma prevista no artigo 31 da Instrução CVM 400 e no item "Distribuição Parcial" na página 69 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Reserva, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Acontecimentos e a percepção de riscos em outros países, sobretudo em países de economia emergente e nos Estados Unidos, podem prejudicar o preço de mercado dos valores mobiliários brasileiros, inclusive o preço de mercado das Cotas

O valor de mercado de valores mobiliários de emissão de fundos de investimento imobiliário é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países da América Latina, Ásia, Estados Unidos, Europa e outros. A reação dos Investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o valor de mercado dos valores mobiliários emitidos no Brasil, bem como oscilação na cotação das Cotas. Crises no Brasil e nesses países podem reduzir o interesse dos Investidores nos valores mobiliários emitidos no Brasil, inclusive com relação às Cotas, conforme explicitado no fator de risco relacionado às condições macroeconômicas. No passado, o desenvolvimento de condições econômicas adversas em outros países considerados como mercados emergentes resultou, em geral, na saída de investimentos e, consequentemente, na redução de recursos externos investidos no Brasil. Qualquer dos acontecimentos acima mencionados poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Indisponibilidade de negociação das Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta

Em complemento ao previsto no item "Negociação e Custódia das Cotas no Mercado" na página 85 deste Prospecto, conforme procedimento padrão da B3, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, divulgação dos rendimentos *pro rata* e autorização da B3.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto, as Pessoas Vinculadas poderão adquirir até 100% (cem por cento) das Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (a) reduzir a quantidade de Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (b) prejudicar a rentabilidade do Fundo. O Administrador, o Gestor e os Coordenadores não têm como garantir que o investimento nas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Cotas fora de circulação.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

Este Prospecto contém informações acerca do Fundo, do mercado imobiliário e dos Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo, bem como das perspectivas acerca do desempenho futuro do Fundo, que envolvem riscos e incertezas. Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com as perspectivas deste Prospecto. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto.

Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas, com o consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou

em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo dos Coordenadores da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

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

LII. 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.

Informações contidas neste Prospecto.

Este Prospecto Preliminar contém, e o Prospecto Definitivo conterá, 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. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto, 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. 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.

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. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Coordenador Líder ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento do Administrador com o Coordenador

O Administrador não possui qualquer outro relacionamento relevante com os Coordenadores, além de atuação como administrador em operações que tenham sido distribuídas pelos Coordenadores.

O Administrador e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Gestor

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

Na data deste Prospecto, o Administrador presta serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários a fundos de investimento cujas carteiras são geridas pelo Gestor.

O Administrador e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Consultor Imobiliário

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

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

Relacionamento dos Coordenadores com o Gestor

Na data deste Prospecto, além do relacionamento decorrente (a) desta Oferta, e (b) da distribuição das cotas de outros fundos de investimento sob gestão do Gestor, os Coordenadores e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes em operações regulares de mercado. O Gestor recebe parte da Comissão de Estruturação, como parte do Contrato de Distribuição, no âmbito da Oferta, como intuito de remunerá-lo pelas atividades desenvolvidas para viabilizar a realização da presente Oferta.

Os Coordenadores e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com os Coordenadores

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e os Coordenadores não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e os Coordenadores não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Administrador

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Administrador não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e o Administrador não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Auditor Independente com o Gestor

Na data deste Prospecto, o Auditor Independente e o Gestor não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

O Auditor Independente e o Gestor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento dos Coordenadores com o Consultor Imobiliário

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

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

Relacionamento do Gestor com o Consultor Imobiliário

Na data deste Prospecto, o Gestor e o Consultor Imobiliário pertencem ao mesmo grupo econômico, de modo que a contratação do Consultor Imobiliário foi objeto de aprovação por cotistas representando 44,88% das cotas emitidas pelo Fundo por meio de consulta formal aos cotistas apurada em 05 de outubro de 2020.

Relacionamento do Auditor Independente com o Consultor Imobiliário

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

O Auditor Independente e o Consultor não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento dos Ativos com a Gestora

Conforme assembleia geral de cotistas realizadas em 06 de março de 2020, foi aprovada a aquisição pelo Fundo, de Valores Mobiliários geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, ficando expressamente aprovada a aquisição de cotas do TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11"). Em 31 de agosto de 2020, o Fundo possui investimento no TRXB11 equivalente a 1.071.928, que correspondem a 19,70% das receitas do Fundo. Após o encerramento da Oferta nova assembleia geral de cotistas poderá ser realizada para retificar referida deliberação e possibilitar a aquisição de novos Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários em situação de conflito de interesse. Os Investidores da Oferta serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de novas cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472. **Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.**

Relacionamento dos Ativos com a Administradora

Conforme assembleia geral de cotistas realizadas em 06 de março de 2020, foi aprovada a aquisição pelo Fundo, de Valores Mobiliários geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, nos termos do artigo 34 c/c artigo 20, parágrafo único, ambos da Instrução CVM 472 de 31 de outubro de 2008, até o limite de 100% (cem por cento) do patrimônio líquido do Fundo, ficando expressamente aprovada a aquisição de cotas do TRX

REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11"). Atualmente, o Fundo possuir investimento no TRXB11 equivalente a 19,70%. Após o encerramento da Oferta nova assembleia geral de cotistas poderá ser realizada para retificar referida deliberação e possibilitar a aquisição de novos Ativos Imobiliários e Valores Mobiliários em situação de conflito de interesse. Os Investidores da Oferta serão convidados a outorgar Procuração de Conflito de Interesses para fins de deliberação, em Assembleia Geral de Cotistas para aquisição, pelo Fundo, de novas cotas do TRXB11 em situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.**Para maiores informações, vide Seção "Termos e Condições da Oferta – Procurações de Conflito de Interesses", na página 82 deste Prospecto Definitivo, bem como "Termos e Condições da Oferta – Destinação dos Recursos - Potencial conflito de interesses na aquisição de cotas do TRXB11", na página 75 deste Prospecto.**

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I - REGULAMENTO DO FUNDO

ANEXO II - ATO DO ADMINISTRADOR

ANEXO III - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

ANEXO V - ESTUDO DE VIABILIDADE

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO I

REGULAMENTO DO FUNDO

(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	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

("**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;

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

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

Página 000012/000055 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

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	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

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	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

(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

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

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

trx

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.

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

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

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

trx

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

trx

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

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DocuSign Envelope ID: 8B7DE6A4-27AA-4BC5-A021-1F226A57C91B

ATO DO ADMINISTRADOR DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRO – FII
CNPJ nº 28.548.288/0001-52

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 (Parte), CEP 01451-011, Itaim Bibi, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (**"**CVM**"**) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), na qualidade de instituição administradora do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), resolve o quanto segue:

1. Nos termos do artigo 35 do regulamento do Fundo ("Regulamento"), que permite ao Administrador realizar novas emissões de cotas no montante total de até R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), para atender à política de investimentos do Fundo, independentemente de prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e consoante comunicação e recomendação prévia da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, na qualidade de gestora da carteira do Fundo ("Gestora"), **aprovar** a 4ª (quarta) emissão de cotas do Fundo ("4ª Emissão" e "Cotas", respectivamente), a serem distribuídas publicamente nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), da Instrução da CVM nº 472, de 31.10.2008, conforme alterada, do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis ("Oferta"), no montante de, no mínimo, 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo") e, no máximo, 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) Cotas ("Montante Inicial"), todas escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) cada Cota ("Preço de Emissão"), sem considerar a taxa de distribuição primária, totalizando inicialmente R$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais), e, no mínimo, R$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais). O Montante Inicial poderá, nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM nº 400/03, ser aumentado em razão da emissão de Lote Adicional (conforme definida no Anexo I) equivalente a 20% (vinte por cento) do Montante Inicial. O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item "i" da alínea "a" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de agosto de 2020. O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado em até 05 (cinco) dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência (conforme previsto no Anexo I). Adicionalmente ao Preço de Emissão, será cobrada uma taxa de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado (conforme definido no Anexo I) ("Taxa de Distribuição Primária") a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta. Nos termos da alínea "b" da Cláusula 37 do Regulamento, fica assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do pregão da data do Ato do Administrador ("Data de Corte"), e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência para a subscrição de Cotas ("Direito de Preferência"), na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,85533586661, direito este concedido para exercício em prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, contados da comunicação do Fundo neste sentido. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas ("Distribuição

Parcial"). As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. Aprovar a contratação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição distribuidora líder, para, em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28, intermediarem a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação para totalidade da Oferta (incluindo as Cotas emitidas no âmbito do Lote Adicional, caso emitidas), bem como aprovar a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiros, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão, convidadas a participar da Oferta, exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Cotas da 4ª Emissão.

São Paulo, 9 de outubro de 2020

DocuSigned by:
Daniela Assarito Bonifacio Borovicz
Assinado por: DANIELA ASSARITO BONIFACIO BOROVICZ
CPF: 32033464865
Hora de assinatura: 10/9/2020 | 9:44:06 AM BRT
ICP Brasil
6D2AE9CC1C2045EB86AB014CB7A91D1D

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

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRO – FII
SUPLEMENTO DA 4ª EMISSÃO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a esse Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

(a) ***Número da emissão.*** A presente emissão representa a 4ª (quarta) emissão de Cotas do Fundo ("4ª Emissão");

(b) ***Tipo de Distribuição.*** Primária;

(c) ***Montante Inicial da Oferta***. Inicialmente, R$ 380.671.200,00 (trezentos e oitenta milhões, seiscentos e setenta e um mil e duzentos reais) ("Montante Inicial"), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), podendo o Montante Inicial ser reduzido em razão da Distribuição Parcial (conforme definido abaixo), desde que observado o Montante Mínimo (conforme definido abaixo), ou aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme definido abaixo) ou alterado em razão do Preço de Emissão Atualizado (conforme abaixo definido);

(d) ***Quantidade Total de Cotas***. Inicialmente 3.920.000 (três milhões, novecentos e vinte mil) cotas da 4ª Emissão ("Cotas"), podendo a quantidade de Cotas inicialmente ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo (conforme abaixo definido), ou aumentada em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido);

(e) ***Montante Mínimo***. O montante mínimo da Oferta será de R$ 29.133.000,00 (vinte e nove milhões, cento e trinta e três mil reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), correspondente a 300.000 (trezentas mil) Cotas ("Montante Mínimo");

(f) ***Lote Adicional***: Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29.12.2003, conforme alterada ("Instrução CVM nº 400/03"), a quantidade de novas Cotas inicialmente ofertada poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento). Nesse sentido, o Administrador, em comum acordo com os Coordenadores e o Gestor, poderá optar por emitir um lote adicional de Cotas, nas mesmas condições das novas Cotas inicialmente ofertadas, aumentando em até 20% (vinte por cento) a quantidade das Cotas originalmente ofertadas, totalizando 784.000 (setecentas e oitenta e quatro mil) Cotas ("Lote Adicional"), equivalente a R$ 76.134.240 (setenta e seis milhões, cento e trinta e quatro mil, duzentos e quarenta reais), considerando o Preço de Emissão (conforme abaixo definido), até a data de encerramento da Oferta. As Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Não haverá opção de distribuição de lote suplementar de cotas, nos termos do artigo 24 da Instrução CVM nº 400/03, considerando que a Oferta não contará com agente estabilizador de preços das Cotas.

(g) ***Preço de Emissão***: R$ 97,11 (noventa e sete reais e onze centavos) por Cota, nos termos do item "i" da alínea "a" do artigo 37 do Regulamento, com base no valor patrimonial da cota em 31 de agosto de 2020 ("Preço de Emissão");

DocuSign Envelope ID: 8B7DE6A4-27AA-4BC5-A021-1F226A57C91B

(h) ***Preço de Emissão Atualizado***: O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado até o 5º (quinto) dia útil do Período de Exercício do Direito de Preferência. O preço de emissão atualizado deverá corresponder: (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 (dez) pregões imediatamente anteriores à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, descontado 7% (sete por cento), sem que haja alteração na quantidade de Novas Cotas objeto da Emissão ou (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante de Atualização do Preço de Emissão, o que for menor. Caso o Preço de Emissão seja atualizado, os Cotistas que não tiverem o interesse em exercer o Direito de Preferência em relação ao Preço de Emissão Atualizado poderão cancelar as suas ordens para exercício do Direito de Preferência até o término do Prazo para Exercício de Direito de Preferência, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, sendo certo que, caso não haja manifestação do Cotista no prazo mencionado, será considerado que o referido Cotista deseja manter a sua ordem de subscrição, a qual ocorrerá pelo Preço de Emissão Atualizado. Caso o Preço de Emissão não seja atualizado, os Cotistas e potenciais Investidores serão informados a respeito da manutenção do Preço de Subscrição através do Fato Relevante de Atualização de Preço.

(i) ***Preço de Subscrição***: Corresponde ao Preço de Emissão ou Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição"). Considerando o Preço de Emissão, o Preço de Subscrição é de R$ 101,21 (cento e um reais e vinte e um centavo).

(j) ***Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.*** Será cobrada uma taxa de distribuição de 4,22% (quatro inteiros e vinte e dois por cento) sobre o Preço de Emissão ou sobre o Preço de Emissão Atualizado, conforme o caso ("Taxa de Distribuição Primária"), inclusive por aqueles investidores que subscreverem e integralizarem Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência (conforme abaixo definido), para fins de cobertura dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Cotas, que poderá incluir, entre outros custos relacionados à Oferta, (a) comissão de estruturação; (b) comissão de distribuição; (c) honorários de advogados contratados para atuação no âmbito da Oferta; (d) taxa de registro da Oferta na CVM e na ANBIMA; (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3; e (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito da Oferta, conforme o caso; sendo certo que caso após a Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos nos item "(a)" acima, o Gestor deverá arcar com o valor remanescente e nos demais itens, o Fundo arcara com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, incluindo os previstos nos itens "(a) a (f)" acima, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(k) ***Demais taxas***. Além da Taxa de Distribuição Primária, não serão cobradas outras taxas dos subscritores das Cotas, tais como de ingresso ou de saída;

(l) ***Destinação dos recursos.*** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados à aquisição de Ativos Imobiliários (conforme definidos no regulamento do Fundo), observada a Política de Investimento do Fundo, descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento, preferencialmente, com a seguinte ordem de prioridade: (a) os Ativos Imobiliários objeto do fato relevante publicado em 29 de setembro de 2020 e/ou outros imóveis que atendam à Política de Investimento do Fundo, (b) recompra facultativa de créditos imobiliários cedidos para aquisição dos atuais Ativos Imobiliários do Fundo, e (c) aquisição de cotas

do TRX Real Estate II Fundo de Investimento Imobiliário (TRXB11), desde que aprovado em assembleia geral de cotistas para descaracterização do conflito de interesses;

(m) ***Número de séries.*** Série única;

(n) ***Colocação e Procedimento de Distribuição***. A Oferta será objeto de registro ordinário na CVM e consistirá na distribuição pública primária das Cotas, no Brasil, sob a coordenação e distribuição da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), na qualidade de instituição distribuidora líder, em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"), sob o regime de melhores esforços de colocação para a totalidade da Oferta (incluindo em relação às Cotas do Lote Adicional, caso emitidas), com a participação de determinadas instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitai brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta pelos Coordenadores, exclusivamente, para efetuar esforços de colocação das Cotas, conforme abaixo definido, junto aos Investidores (conforme abaixo definidos), nos termos da Instrução CVM nº 400/03, da Instrução CVM nº 472/08 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

(o) ***Público Alvo***. A Oferta será destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais (em conjunto "Investidores"). São considerados Investidores Não Institucionais as pessoas físicas residentes e domiciliadas no Brasil ("Investidores Não Institucionais"). São considerados Investidores Institucionais os as pessoas jurídicas, os fundos de investimentos, fundos de pensão, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades abertas e fechadas de previdência complementar e de capitalização, carteiras administradas discricionárias, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento ("Investidores Institucionais"). É vedada a colocação para clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.

(p) ***Aplicação Mínima Inicial***: os potenciais Investidores deverão subscrever e integralizar no mínimo 10 (dez) Cotas na Oferta ("Aplicação Inicial Mínima"), totalizando um montante mínimo de investimento de R$ 1.012,10 (um mil e doze reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e a Taxa de Distribuição Primária (ou R$ 971,10 (novecentos e setenta e um reais e dez centavos), considerando o Preço de Emissão e desconsiderando a Taxa de Distribuição Primária), observado que a quantidade de Cotas atribuídas ao Investidor poderá ser inferior ao mínimo acima referido se ao final do Período de Distribuição (conforme abaixo definido): (i) restar um saldo de Cotas inferior ao montante necessário para se atingir a Aplicação Inicial Mínima, hipótese em que será autorizada a subscrição e a integralização do referido saldo para que se complete integralmente a distribuição da totalidade das Cotas; ou (ii) houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Cotas superar o Montante Inicial. A Aplicação Inicial Mínima não é aplicável ao exercício do Direito de Preferência.

(q) ***Registro para Distribuição e Negociação das Cotas***. As Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do DDA – Sistema de Distribuição de Ativos, e (ii) negociação no mercado secundário exclusivamente por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3.

(r) ***Distribuição Parcial.*** Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme abaixo definido) serão canceladas ("Distribuição Parcial"). Considerando a possibilidade de Distribuição Parcial, na forma determinada no artigo 31 da Instrução CVM nº 400/03, será facultado ao Cotista, no ato de aceitação da Oferta, condicionar sua adesão a que haja distribuição da totalidade do Montante Inicial, ou o Montante Mínimo, sendo certo que, no momento da aceitação, o Cotista e/ou o Investidor deverá indicar se, uma vez implementada a condição por ele imposta, pretende receber a totalidade das Cotas por ele subscritas ou uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Cotas da 4ª Emissão efetivamente distribuídas e o número de Cotas da 4ª Emissão originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Cotista em receber a totalidade das Cotas da 4ª Emissão por ele subscritas. Caso não seja atingido o Montante Mínimo, a Oferta será cancelada. Caso haja integralização e a Oferta seja cancelada, os valores integralizados serão devolvidos aos respectivos Cotistas ou Investidores, conforme o caso, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em investimentos temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da data de liquidação do Direito de Preferência ou da data de liquidação da Oferta, conforme aplicável, no prazo de até 05 (cinco) dias úteis contados do cancelamento da Oferta.

(s) ***Direito de Preferência***. Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do pregão da data do Ato do Administrador ("Direito de Preferência") e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo, o direito de preferência na subscrição e integralização das Cotas objeto da Oferta, na proporção do número de Cotas 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 Cotistas, para exercício de tal direito. Os Cotistas poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios Cotistas ou a terceiros, respeitando-se os prazos operacionais estabelecidos pela B3 e pelo Escriturador.

(t) **Direitos das Cotas**: As Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das cotas já existentes, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta deverão dispor sobre o direito das Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo.

(u) ***Período de Distribuição***. As Cotas da 4ª Emissão deverão ser distribuídas em até 180 (cento e oitenta) dias após o seu início, ou até a data de divulgação do anúncio de encerramento da Oferta, o que ocorrer primeiro ("Período de Distribuição").

(v) ***Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 4ª Emissão***. As Cotas deverão ser integralizadas em moeda corrente nacional, em parcela única, na data de liquidação do Direito de Preferência, ou na data de liquidação da Oferta, conforme o caso, junto ao seu respectivo agente de custódia e/ou do escriturador das Cotas pelo Preço de Subscrição.

DocuSign Envelope ID: 8B7DE6A4-27AA-4BC5-A021-1F226A57C91B

(w) **Coordenadores. GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A**, sociedade por ações, com endereço na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 4º andar, CEP 04571-050, inscrito no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder"), em conjunto com o **BANCO SAFRA S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida Paulista, nº 2.100, inscrita no CNPJ sob o nº 58.160.789/0001-28 ("Banco Safra" e, em conjunto com o Coordenador Líder, "Coordenadores"). Os Coordenadores poderão contratar terceiros integrantes do sistema de distribuição para distribuir Cotas no âmbito da Oferta.

(x) **Demais termos e condições da Oferta**. Os demais termos e condições da 4ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO III

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com endereço na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Surubim, n°373, 1º andar, CEP 04571-050, inscrita no CNPJ sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representada nos termos de seu estatuto social, na qualidade de coordenador líder ("Coordenador Líder") da oferta pública de distribuição primária de cotas da 4ª emissão do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** ("Fundo"), inscrito no CNPJ/MF nº 30.248.180/0001-96 ("Fundo" e "Oferta", respectivamente), administrado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador"), cujo pedido de registro está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), expor e declarar o quanto segue: (i) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Administrador durante o período de realização da Oferta sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o período de realização da Oferta, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e aquelas constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira dos ativos imobiliários nos quais o Fundo aplicará seus recursos e que integram o prospecto do Fundo e da Oferta são suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; (ii) os documentos referentes ao Fundo estão regulares e atualizados perante a CVM; e (iii) o prospecto do Fundo e da Oferta contém e conterá na datas de sua divulgação, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor.

São Paulo, 08 de outubro de 2020.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Evandro Luiz de Almeida Pereira
Nome: EVANDRO LUIZ DE ALMEIDA PEREIRA
Cargo: Diretor

Fabio Morais
Nome:
Cargo: Fabio Morais
Procurador

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

DECLARAÇÃO DA ADMINISTRADORA
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, 19º andar (parte), Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011 ("Administrador") do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO ("Fundo"), inscrito no CNPJ nº 28.548.288/0001-52, o qual realizará a sua 4ª oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro automático está sob análise da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM"), vem, nos termos do artigo 56 da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), expor e declarar o quanto segue:

A Administradora declara que:

(i) o prospecto do Fundo e da Oferta contém e conterá as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, da Oferta, das Cotas ofertadas, do Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, bem como dos riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes, tendo sido elaborado de acordo com as normas pertinentes em vigor;

(ii) As informações contidas no prospecto do Fundo e da Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da oferta

(iii) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro da Oferta perante a CVM e fornecidas ao mercado durante o período de distribuição das Cotas.

São Paulo, 08 de outubro de 2020

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

Nome:
Cargo:

Camilo Barbieri
CPF: 287.297.108-47
Diretor

Nome:
Cargo:

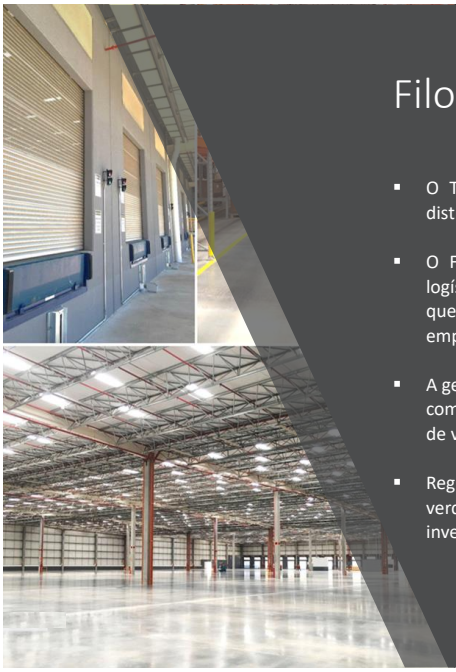
(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

ANEXO V

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

trx
TRX REAL ESTATE FII | TRXF11
Estudo de Viabilidade – 4ª Emissão de Cotas



Filosofia de Investimento do Fundo

- O TRXF11 é um Fundo prioritariamente de properties, ou seja tijolo, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores
- O Fundo tem por objetivo investir ou desenvolver imóveis com vocação de uso logístico, varejo, industrial e corporativo que tenham características técnicas atuais, que permitam flexibilidade de uso futuro e que estejam locados para grandes empresas, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo
- A gestão do Fundo é realizada por uma equipe experiente, que trabalha junta há anos e com grande histórico no desenvolvimento e aquisições de imóveis, sejam galpões, lojas de varejo e edifícios corporativos, tanto no Brasil, quanto nos Estados Unidos
- Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada

trx

Estudo de Viabilidade – 4ª Emissão de Cotas do TRXF11

1 – MOMENTO DO MERCADO

2 – ATUALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO FUNDO

3 – SELEÇÃO E AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

4 – 4ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11

3

O MOMENTO DO MERCADO PARA FUNDOS IMOBILIÁRIOS

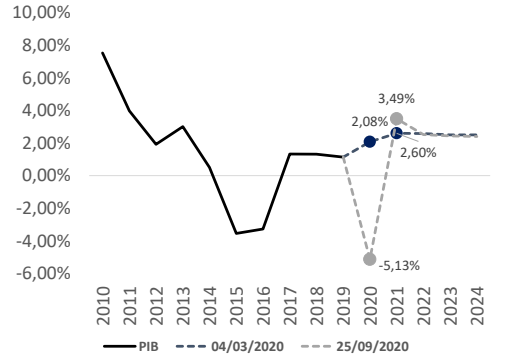
Objetivo

- Avaliar as condições atuais e perspectivas para o mercado de Fundos Imobiliários

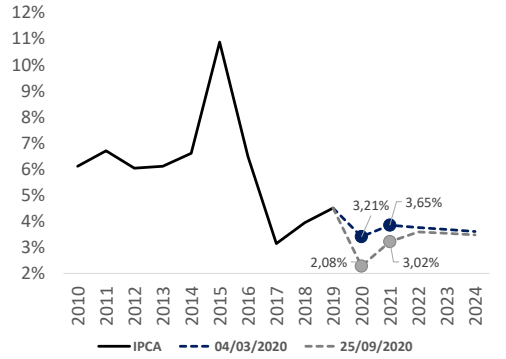
Projeções Macro | Expectativas de Mercado

Após a forte crise vivida na economia brasileira entre 2014 e 2016, o cenário e as expectativas eram de manutenção do crescimento econômico, entre 2% e 3% ao ano, e inflação dentro da meta para os anos de 2020 a 2024. Com a pandemia do Covid-19, o cenário mudou drasticamente para o ano de 2020, mas as projeções para os anos a frente estão convergindo paras as expectativas pré-crise

Expectativas de Mercado – PIB



Expectativas de Mercado – IPCA



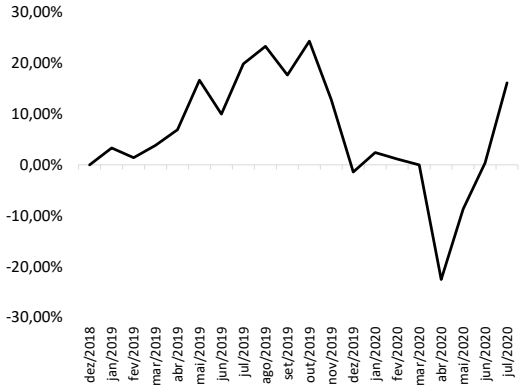
Fonte: BCB
Site: https://www3.bcb.gov.br/expectativas/publico/consulta/serieestatisticas

5

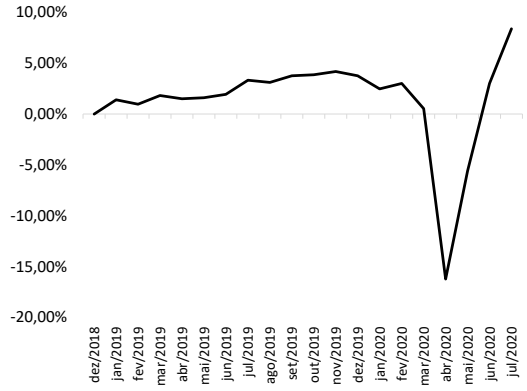
Sinais de Retomada para o 2º Semestre de 2020

Embora o setor de serviços ainda não tenha demonstrado força de recuperação, outros setores da economia, como a Produção Industrial e Vendas no Varejo já estão apresentando dados positivos, mesmo quando comparados ao mesmo período de 2019, o que faz com que as projeções para a economia no 2º semestre de 2020 sejam mais positivas do que era esperado no auge da crise

Produção Industrial - Acumulado



Vendas Varejo (Geral) - Acumulado

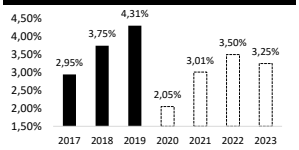


Fonte: IBGE
PIM: https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/industria/9294-pesquisa-industrial-mensal-producao-fisica-brasil.html?=&t=o-que-e **PMC:** https://www.ibge.gov.br/estatisticas/economicas/comercio/9227-pesquisa-mensal-de-comercio.html?=&t=o-que-e

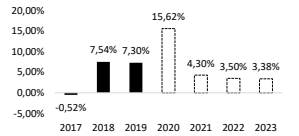
Projeções do Mercado | Relatório Focus do Banco Central

Pelas projeções dos analistas de mercado, a inflação permanece ancorada para os próximos anos e o viés para a SELIC segue em patamares baixos, sendo que para o final de 2021 a projeção atual é de uma taxa de 2,50% a.a.

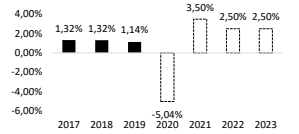
IPCA (Variação Anual %)



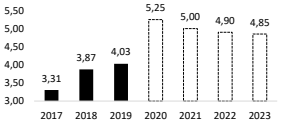
IGPM (Variação Anual %)



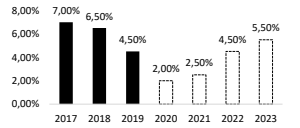
PIB (Variação Anual %)



Câmbio (FIM DO PERÍODO R$/US$)



SELIC (FIM DO PERÍODO %)

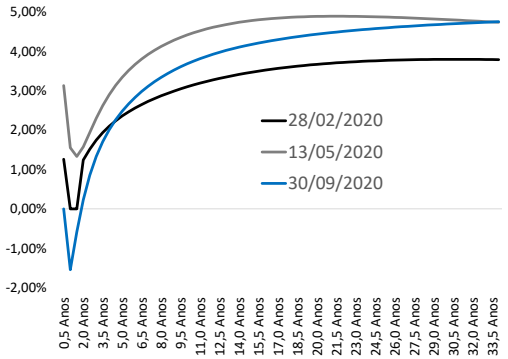


Fonte: Boletim Focus
Data base 25/09/2020
Site: https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/cronologicos

Títulos Públicos Pré-Fixados e Indexados à Inflação seguem Voláteis

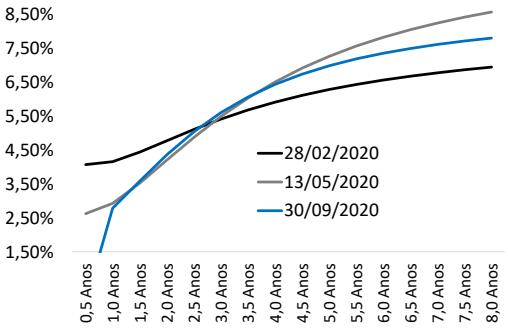
Títulos Públicos Federais pré-fixados ou indexados à inflação, que são comumente usados por investidores na comparação com Fundos Imobiliários, continuam apresentando grande volatilidade, que pode ser explicada pelas preocupações fiscais e políticas internas

Estrutura das Taxas (cupons) dos Títulos Públicos Indexados ao IPCA



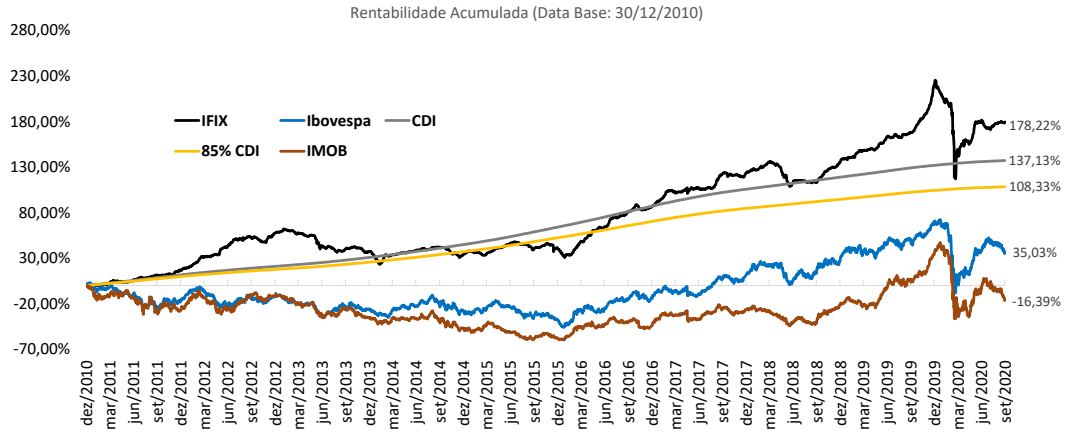
Fonte: ANBIMA
Data base set/20
Site: https://www.anbima.com.br/pt_br/informar/curvas-de-juros-fechamento.htm

Estrutura das Taxas de Juros dos Títulos Públicos Pré-Fixados



Performance Histórica dos Fundos Imobiliários

IFIX segue superando o Ibovespa e, mesmo depois da queda abrupta de 2020, permanece entregando um resultado histórico 40% acima do CDI

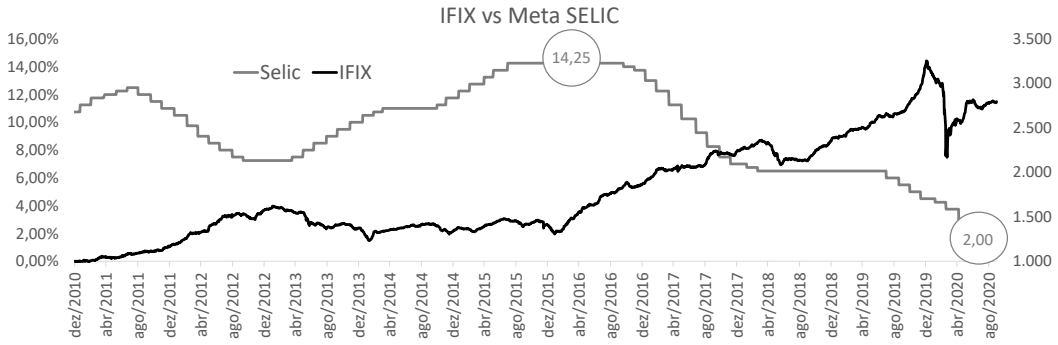


Fonte: Quantum
Data base set/20
Site: https://www.quantumaxis.com.br/

9

Performance Histórica dos Fundos Imobiliários

Após o primeiro impacto na cotação dos Fundos Imobiliários, causado pela crise do Covid-19, o IFIX se recuperou parcialmente, mas ainda se encontra longe do patamar máximo histórico alcançado entre dezembro/19 e janeiro/20. Novas ofertas com volumes expressivos e dúvidas em relação ao segmento de shoppings e lajes corporativas são fatores que justificam a performance lateralizada do IFIX, mesmo com a SELIC atualmente em 2,00% a.a., menor taxa básica histórica, mas que abrem oportunidades de investimento para investidores que procuram alternativas a renda fixa tradicional atrelada ao CDI



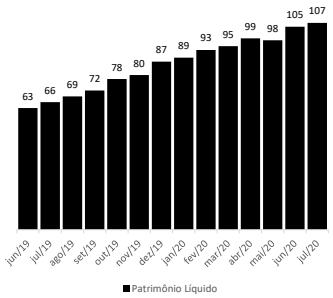
Fonte: Quantum
Data base set/20
Site: https://www.quantumaxis.com.br/

Evolução da Indústria dos Fundos Imobiliários

trx

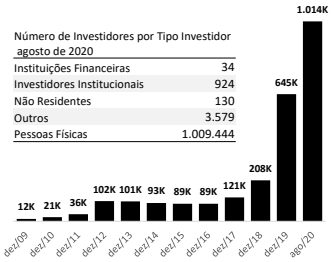
Mesmo em meio a crise, o número de investidores em Fundos Imobiliários na B3 seguiu crescendo e superou a expressiva marca de 1 milhão de investidores

Patrimônio Líquido (R$ bilhões)

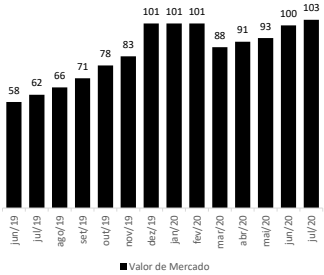


Número de Investidores (mil)

Número de Investidores por Tipo Investidor agosto de 2020	
Instituições Financeiras	34
Investidores Institucionais	924
Não Residentes	130
Outros	3.579
Pessoas Físicas	1.009.444



Valor de Mercado (R$ bilhões)



Fonte: B3
Data base ago/20
Site: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

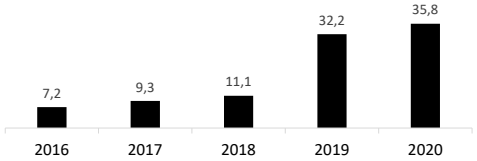
11

Evolução da Indústria dos Fundos Imobiliários

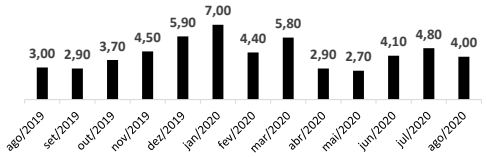
trx

Mesmo com meses de forte retração na liquidez do mercado, como abril e maio, o volume de FIIs negociados na B3 até agosto de 2020 já é maior do que o volume negociado em todo o ano de 2019

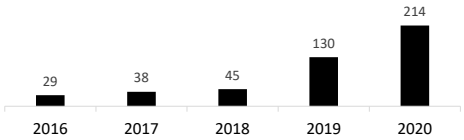
Negociação Total no Mercado à Vista por Ano
(R$ bilhões)



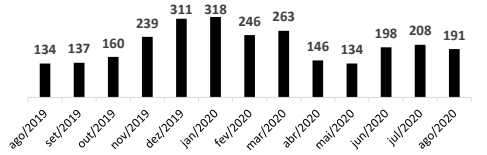
Média Mensal de Negociação do Mercado à Vista por Mês
(R$ bilhões)



Média Diária de Negociação do Mercado à Vista por Ano
(R$ milhões)



Média Diária de Negociação do Mercado à Vista por Mês
(R$ milhões)



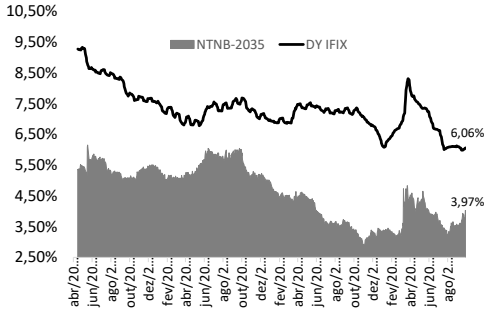
Fonte: B3
Data base ago/20
Site: http://www.b3.com.br/pt_br/produtos-e-servicos/negociacao/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/boletim-mensal/

12

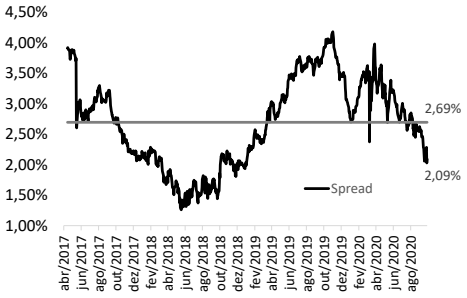
Média de Distribuição dos Fundos Imobiliários

A Média do Dividend Yield dos FII's que compõem o IFIX segue pressionada pelos resultados dos Fundos de Shopping e Lajes Corporativas, enquanto as NTN-Bs tem apresentado alta nas taxas com os vencimentos mais longos, fazendo com que o spread entre os FIIs e o título público com vencimento em 2035 apresente um valor menor do que a média histórica momentaneamente

Dividend Yield IFIX vs Cupom NTN-B 2035



Spread Yield IFIX



Fonte: Tesouro Nacional e Quantum
Data base: Set/20
Tesouro Nacional: https://sisweb.tesouro.gov.br/apex/f?p=2031:2:0:::: **Quantum:** https://www.quantumaxis.com.br/

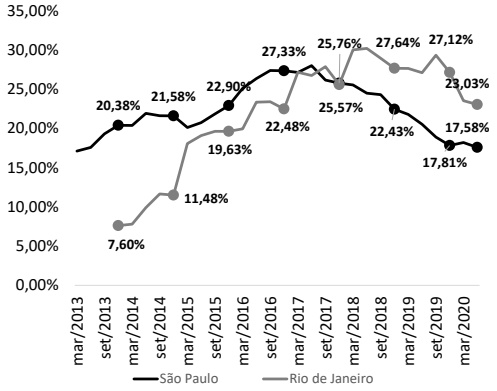
13

Mercado Imobiliário – Galpões Logísticos

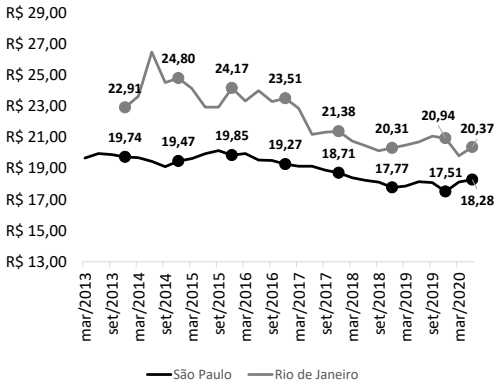
trx

Após a forte crise vivida entre os anos de 2014 e 2016, onde a vacância aumentou consideravelmente, principalmente no Rio de Janeiro, os níveis de vacância tem mostrado diminuição e os preços pedidos de locação por m² apresentam estabilidade

Taxa da Vacância (%)



Média do Preço de Locação por m² (R$)

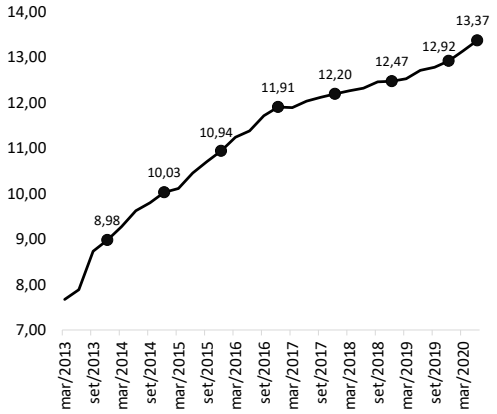


Fonte: Buildngs
Data base jun/20
Site: https://cretool.buildings.com.br/

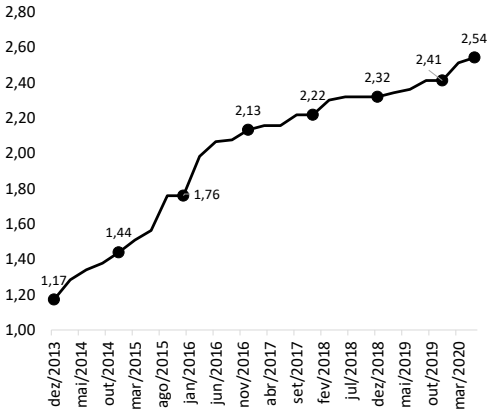
Mercado Imobiliário – Galpões Logísticos

Entrega de novos empreendimentos tem apresentado desaceleração, mas ainda é crescente. Demanda do comércio eletrônico deve sustentar uma absorção líquida positiva, principalmente para galpões com bom padrão construtivo e bem localizados

Estoque Total São Paulo (milhões m²)

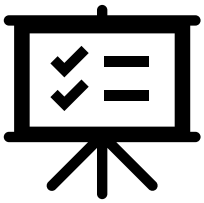


Estoque Total Rio de Janeiro (milhões m²)



Fonte: Buildngs
Data base jun/20
Site: https://cretool.buildings.com.br/

ATUALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO FUNDO



Objetivo

- Apresentar e atualizar os principais indicadores do TRXF11

Cotas, Valor Patrimonial, Mercado Secundário e Principais Números do TRXF11

Cotas Emitidas:
4.583.926

Nº de Cotistas:
9.211

Área Bruta Locável (ABL) Total:
366.992,24 m²

Valor Patrimonial por m²:
Imóveis Logísticos: R$ 2.167,15
Imóveis Varejo: R$ 4.193,82

Valor Patrimonial:
R$ 460.827.599,23

Cota Patrimonial:
R$ 100,53

Número de Imóveis:
43 imóveis

Valor Médio de Locação por m²:
Imóveis Logísticos: R$ 15,62
Imóveis Varejo: R$ 24,44

Valor de Mercado:
R$ 462.059.740,80

Cota de Mercado:
R$ 100,80

Localização dos Imóveis:
Portfólio distribuído em 11 estados

*Data Base: 30/09/2020

17

Histórico de Resultados e Distribuições

trx

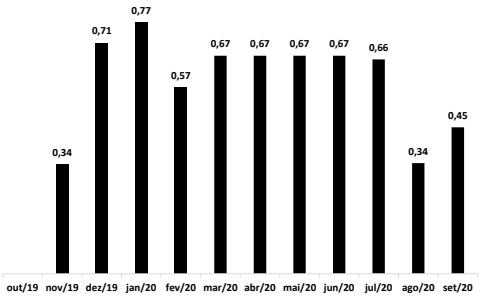
Após a conclusão da 2ª emissão e aquisição da 3ª tranche de lojas, o Fundo mais do que dobrou as cotas em circulação, porém as receitas não acompanharam esse crescimento no mesmo ritmo, já que há um descasamento entre a aquisição dos imóveis e o pagamento do aluguel/dividendos do TRXB11. Sendo assim, o Fundo distribuiu dividendos menores por cota durante os meses de agosto e setembro, e deve retomar o patamar de no mínimo R$ 0,64 por cota a partir de outubro

Demonstração dos Resultados (R$)

	setembro	Acumulado Semestre	Acumulado 12 meses
Receitas Imobiliárias	3.177.898,93	6.716.370,74	15.523.662,01
Rendimentos Mobiliarios	351.592,39	852.645,45	852.645,45
Receitas Financeiras	5.644,01	155.656,63	536.893,35
Ganho de Capital	234.088,64	234.088,64	234.088,64
Despesas Operacionais (-)	71.325,68	488.142,80	1.166.406,37
Despesas Financeiras (-)	1.447.079,95	2.747.375,70	3.923.055,58
Resultado Operacional	2.250.818,34	4.723.242,96	12.057.827,50
Resultado Operacional por Cota	0,52	1,41	4,72
Distribuição	1.930.226,85	4.620.233,97	11.686.412,44
Distribuição por Cota	0,45	1,45	4,40
Rendimentos Total Acumulado	371.415,06	371.415,06	371.415,06
Rendimentos Total Acumulado por Cota	0,09	0,09	0,09

*Data Base: 30/09/2020

Histórico de Distribuição por Cota (R$)



RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS ESTIMATIVAS APRESENTADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

Performance Histórica e Liquidez

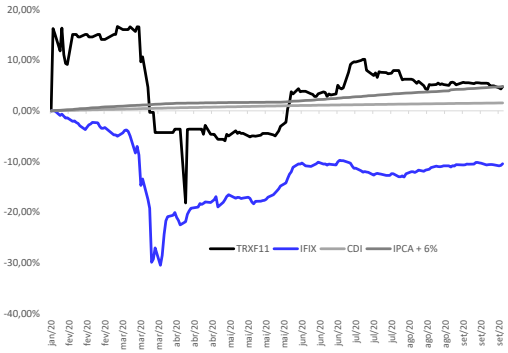
trx

Desde a divulgação do acordo de aquisição de lojas do GPA, o TRXF11 aumentou exponencialmente o número de cotistas e a liquidez no mercado secundário. O Fundo segue mantendo performance consideravelmente melhor do que o IFIX e CDI

Rentabilidade e Negociação

RENTABILIDADE	MÊS	ANO [4]	12 MESES [4]
Valor Referencial da Cota (R$)	101,50	101,50	101,50
Variação da Cota [1]	-0,69%	-0,79%	-0,79%
Dividend Yield [2]	0,45%	5,43%	6,47%
CDI Líquido no Período [3]	0,13%	1,71%	1,71%
IFIX no Período	0,46%	-10,43%	-10,43%
Volume Negociado (R$ milhões)	52,29	203,37	203,37
Giro (% do total de cota negociados)	11,99%	46,34%	46,34%
Presença nos Pregões	100,00%	94,80%	94,80%

Retorno Acumulado



RENTABILIDADE PASSADA NÃO É GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA. AS ESTIMATIVAS APRESENTADAS NÃO REPRESENTAM E NEM DEVEM SER CONSIDERADAS, SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE.

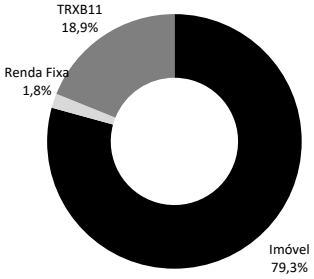
*Data Base: 30/09/2020

19

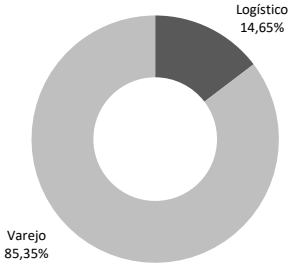
Diversificação da Carteira

trx

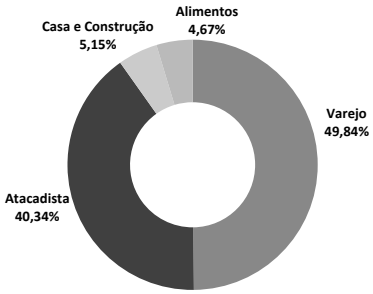
Alocação da Carteira



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



*Data Base: 30/09/2020

20

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Diversificação da ABL

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	7,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	7,25%
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	4,00%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,44%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,73%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,82%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,60%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,69%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	1,00%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,74%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,35%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	2,03%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,31%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	2,38%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,80%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	1,18%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	1,28%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,84%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,70%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	1,21%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	1,21%

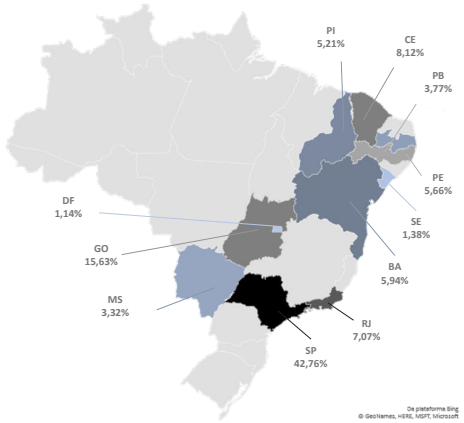
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Assaí	TRXB11	Atacadista	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,87%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	3,30%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	3,10%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	5,13%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	4,73%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Dourados	SP	80.000,00	13.467,00	3,67%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	3,32%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Bauru	MS	20.682,00	6.279,00	1,71%
Assaí	TRXB11	Atacadista	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,72%
Assaí	TRXF11	Atacadista	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	4,57%
Assaí	TRXF11	Atacadista	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	1,13%
Assaí	TRXF11	Atacadista	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,42%
Assaí	TRXF11	Atacadista	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,95%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	6,68%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	3,44%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,91%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	1,00%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,65%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,90%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,57%
Total					**683.463,79**	**366.992,24**	**100,00%**

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

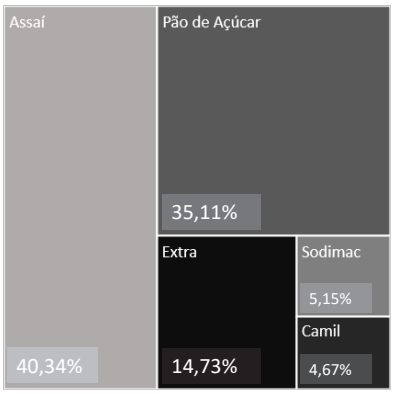
Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Diversificação da Receita por Estado (%)



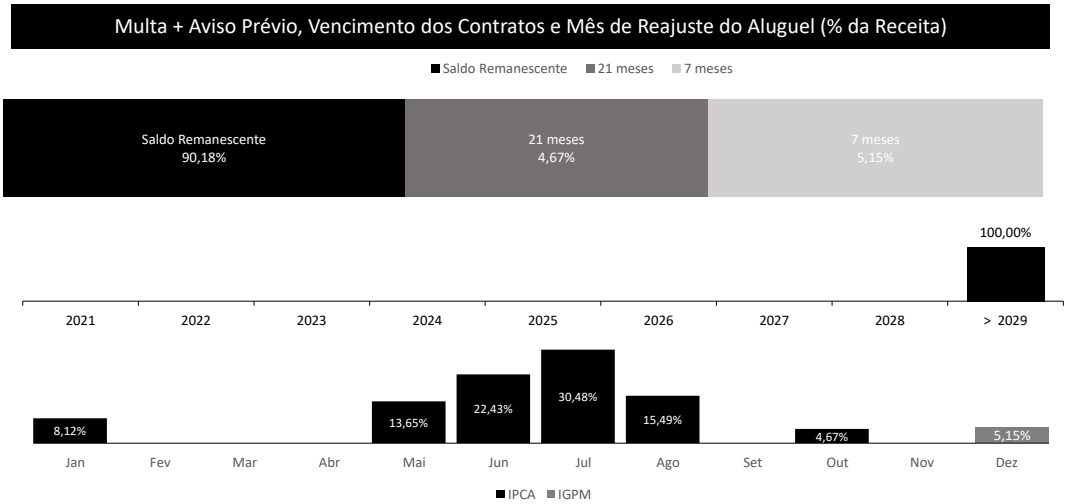
Diversificação da Receita Por Locatário (%)



*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

22

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Características dos Contratos de Locação*



*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Centro de Distribuição Camil – Rio de Janeiro/RJ

Locatário	Camil Alimentos S.A.
Endereço	Av. Brasil, 51000 – Santa Cruz
Área do Terreno	64.863,00 m²
ABL total	27.896,74 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Out/2029

Centro de Distribuição Pão de Açúcar – Caucaia/CE

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/Nº - Tabapuá
Área do Terreno	53.013,67 m²
ABL total	26.596,15 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

Loja Sodimac – Ribeirão Preto/SP

Locatário	Sodimac Home Center
Endereço	Avenida Fábio Barreto nº 251
Área do Terreno	24.538,48 m²
ABL total	14.666,56 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2045

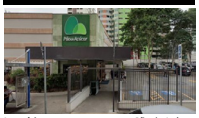
Loja Pão de Açúcar – Teresina/PI

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Homero Castelo Branco, 1945
Área do Terreno	7.600,00 m²
ABL total	2.994,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno	3.690,00 m²
ABL total	4.318,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Maranhão, 975 – Santa Paula
Área do Terreno	7.530,00 m²
ABL total	8.718,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua das Figueiras, nº 1.021 – Operário
Área do Terreno	2.450,00 m²
ABL total	4.816,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Miguel Dahma, 1.805
Área do Terreno	5.736,00 m²
ABL total	4.907,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São José do Rio Preto/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Bady Bassitt, 5.300
Área do Terreno	6.127,00 m²
ABL total	2.930,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP

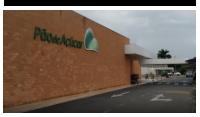
Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada
Área do Terreno	3.296,00 m²
ABL total	4.961,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Loja Pão de Açúcar – Indaiatuba/SP

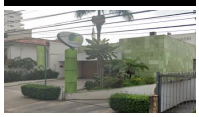


Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Presidente Vargas, S/N – Vila Vitoria
Área do Terreno	12.664,00 m²
ABL total	3.673,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde
Área do Terreno	3.872,00 m²
ABL total	4.708,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Altino Arantes, 268 – Vila Clementino
Área do Terreno	3.469,00 m²
ABL total	6.737,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Maria Amalia Lopes de Azevedo, 852 – Vila Albertina
Área do Terreno	8.489,00 m²
ABL total	2.570,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panamby
Área do Terreno	2.429,00 m²
ABL total	4.441,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno	3.760,00 m²
ABL total	4.458,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

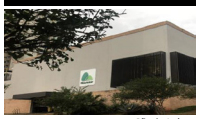
Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno	6.597,00 m²
ABL total	7.442,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. Antônio Carlos C de Barros, 365 – Vila José Lório
Área do Terreno	8.628,00 m²
ABL total	2.725,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105
Área do Terreno	4.646,00 m²
ABL total	6.398,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Brasília/DF

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Praça Tuím – Lote 02 – Quadra 206
Área do Terreno	5.450,00 m²
ABL total	2.550,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Av. República do Líbano – Quadra 56 – Setor 56
Área do Terreno	4.307,00 m²
ABL total	5.290,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Aracajú/SE

Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua José Seabra Batista, 30
Área do Terreno	5.706,00 m²
ABL total	2.187,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

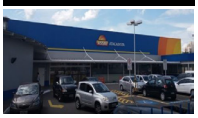
Loja Assaí – Bauru/SP

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Nações Unidas, S/N - Centro
Área do Terreno	20.682,00 m²
ABL total	6.279,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Independência, s/n
Área do Terreno	21.647,00 m²
ABL total	11.386,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Regente Feijó, nº 823
Área do Terreno	10.174,00 m²
ABL total	14.480,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

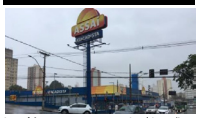
Loja Assaí – Santo André/SP

Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Av Capitão Mário Toledo de Camargo nº 5.855
Área do Terreno	10.635,00 m²
ABL total	10.000,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Paulínia/SP

Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida José Paulino, nº 2.600
Área do Terreno	11.475,00 m²
ABL total	5.206,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Campinas/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Avenida Senador Saraiva, 835
Área do Terreno	6.552,00 m²
ABL total	4.159,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Jequié/BA

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. Cesar Borges, s/n - São Judas Tadeu
Área do Terreno	22.700,00 m²
ABL total	10.535,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

trx

Loja Assaí – Caucaia/CE

Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	Rodovia Federal BR-222, S/N° - Tabapuá
Área do Terreno	36.293,64 m²
ABL total	16.771,79 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2030

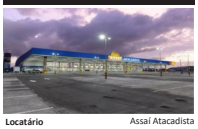
Loja Assaí – Dourados/MS

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Rua Coronel Ponciano de Mattos, 785
Área do Terreno	40.554,00 m²
ABL total	13.467,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO

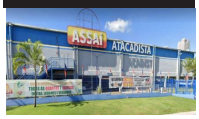
Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Padre Orlando de Morais, nº 2.147
Área do Terreno	41.080,00 m²
ABL total	18.834,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Av. do Aeroporto, 13 - Jardim Bahia
Área do Terreno	24.378,00 m²
ABL total	12.098,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Mai/2035

Loja Assaí – Goiânia/GO



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Milão, Quadra 50/51
Área do Terreno	15.782,00 m²
ABL total	17.354,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Campina Grande/PB

Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	Avenida Assis Chateaubriand – nº 1.110
Área do Terreno	34.833,00 m²
ABL total	12.170,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Recife/PE

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Benfica, 715 – Madalena
Área do Terreno	30.542,00 m²
ABL total	24.438,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Teresina/PI

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Presidente Kennedy – nº 501
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Praia Grande/SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Guadalajara, s/nº - Jardim Glória
Área do Terreno	5.436,00 m²
ABL total	3.312,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rodovia Amaral Peixoto – s/n
Área do Terreno	9.600,00 m²
ABL total	3.687,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

trx

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

Loja Extra – Araruama/RJ

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua México – nº 160 – Centro
Área do Terreno	4.826,00 m²
ABL total	3.357,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Peruibe/SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Padre Anchieta, 4.580 – Vila Vermelha
Área do Terreno	6.198,00 m²
ABL total	2.400,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP

Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Maria Servidei Demarchi, 1897 – Demarchi
Área do Terreno	6.144,00 m²
ABL total	2.100,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

*Data Base: 30/09/2020. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

SELEÇÃO E AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Objetivo

- Apresentar quais são os critérios de avaliação dos ativos imobiliários que são selecionados para a carteira do Fundo

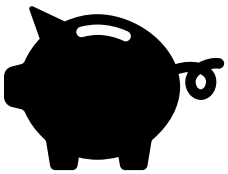
A Avaliação dos Ativos prospectados para o Fundo devem ser feitas através do *Investment Memo* (IM) e Validada pelo Comitê de Investimentos TRX

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

4ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11



Objetivo

- Captar os recursos necessários para realizar a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline desse material, além da possibilidade de pré-pagar parcialmente as securitizações existentes e comprar cotas do TRXB11 e, com esses movimentos, diminuir a alavancagem relativa do TRXF11

Resumo dos Principais Objetivos e Números da 4ª Emissão de Cotas*

trx

1. **Redução da Alavancagem Relativa do Fundo de 48,5% para 35%**
2. **Diversificação da Base de Inquilinos**
3. **Diversificação da Base de Investidores do Fundo e com isso potencialmente aumentar a Liquidez no Mercado Secundário**
4. **Distribuição por cota em 2021 mantida em no mínimo R$ 0,64 por mês**
5. **Diversificação do Perfil de Imóveis, passando a relação entre Ativos de Varejo e Ativos Logísticos para 66%/34%**

*Considerando o Cenário Base, ou seja, captação de R$ 380 milhões e aquisição dos imóveis 1 e 2 apresentados no pipeline

Objetivos da 4ª Emissão de Cotas do TRXF11

O objetivo da 4ª Emissão de Cotas é dar sequência na estratégia de crescimento e evolução do TRXF11, fazendo com que o Fundo aumente e diversifique sua base de investidores, incremente sua ABL, diversifique sua carteira em termos de perfil de imóveis e de inquilinos, mantendo o atual nível de qualidade dos ativos, segurança e rentabilidade, além de diminuir a alavancagem. Para tanto, há um pipeline de ativos que estão em fase de negociações avançadas e/ou diligência, conforme apresentado nesse material. A 4ª emissão visa captar os recursos para realizar a aquisição desses ativos, pré-pagar securitizações e comprar cotas do TRXB11 e, com isso, solidificar os benefícios abaixo:

Características dos Imóveis / Ativos Alvo

- Galpões Logísticos com excelentes características técnicas e locados prioritariamente para grandes empresas por meio de contratos típicos e atípicos, com valores de locação que apresentam bom potencial de valorização
- Pré-pagamento das securitizações com maiores taxas de desconto e sem taxas de pré-pagamento
- Aumentar a participação no TRXB11, no qual o TRXF11 já é o maior investidor

Efeitos da Aquisição para o TRXF11

- Diversifica a carteira do Fundo em relação ao perfil dos ativos e inquilinos, além de aumentar a representatividade de São Paulo e Rio de Janeiro na carteira do Fundo
- Agrega mais ABL ao Fundo, que potencialmente passará a ter mais de 475 mil m2 de ABL e aproximadamente 970 mil de m2 de área de terreno*
- Diminui a alavancagem relativa*
- Passa a ter 45 imóveis, cujo valor patrimonial será equivalente a R$ 1,8 bilhão*

*Considerando o Cenário Base, ou seja, captação de R$ 380 milhões e aquisição dos imóveis 1 e 2 apresentados no pipeline. Considera a participação direta ou indireta nos imóveis, por meio do TRXB11

4ª Emissão de Cotas TRXF11 – Condições da Oferta

trx

Quantidade de Cotas	3.920.000
Montante Total da Oferta	R$ 380.671.200,00
Volume Mínimo da Oferta	R$ 29.133.000,00
Possibilidade de Colocação de Lote Adicional	Sim, +20% em relação ao número de cotas ofertadas
Preço de Emissão	R$ 97,11
Custo Unitário de Distribuição	Até 4,27% do valor da Cota de Emissão, totalizando o valor de R$ 4,15 (quatro reais e quinze centavos) por cota a ser paga pelos investidores adicionalmente ao Preço por Cota
Preço de Emissão Atualizado	O Preço de Emissão poderá ser atualizado e comunicado aos cotistas e potenciais Investidores por meio de fato relevante a ser divulgado em até 05 dias úteis antes do término do Período de Exercício do Direito de Preferência. O preço de emissão atualizado deverá corresponder ao menor valor entre (i) a média do preço de fechamento das cotas do Fundo nos 10 pregões anteriores, descontado 7% e (ii) o valor patrimonial da cota no dia útil imediatamente anterior à divulgação do Fato Relevante.

Forma de Distribuição	Distribuição pública para investidores em geral, sob o regime de melhores esforços, pelos Coordenadores, nos termos da Instrução CVM nº 400
Regime de Colocação	Primária
Público Alvo	Investidores em geral
Coordenador Líder	Genial Investimentos
Coordenador Especial	Banco Safra
Assessor Legal da Gestora	Lacaz Martins, Pereira Neto, Gurevich & Schoueri Advogados
Assessores Legais dos Coordenadores	PMK e Mayer Brown
Prazo da Oferta	A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição
Destinação dos Recursos	Conforme slides a seguir

4ª Emissão de Cotas – Pipeline de Ativos

Os recursos obtidos serão utilizados para a aquisição dos imóveis listados abaixo, 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	Valor	Tipo do Contrato	Prazo de Contrato	Estágio da Negociação
1	Centro de Distribuição com Diversos Locatários	São Paulo	Logístico	R$ 178,5 milhões	Atípico e Típico	Média de 6 anos	Opção de Exclusividade Assinada*
2	Centro de Distribuição com Diversos Locatários	Rio de Janeiro	Logístico	R$ 124,5 milhões	Típico	Média de 6,3 anos	Opção de Exclusividade Assinada*
Total Ativos Opcionados				**R$ 303,0 milhões***			
3	4 lojas de Grande Empresa do Setor Varejista	São Paulo	Varejo	R$ 255 milhões	Atípico	15 anos	Estágio Avançado de Negociações
Total				**R$ 558 Milhões**			

Eventuais recursos remanescentes deverão ser utilizados para:

- Pré-pagamento das securitizações com maiores taxas de desconto e sem taxas de pré-pagamento
- Aquisição de cotas do TRXB11
- Imóveis nº 3 da tabela acima ou em conformidade com a Política de Investimentos descrita no Regulamento do Fundo

*Conforme fato relevante divulgado no dia 29 de setembro de 2020.

Pipeline de Ativos | Aquisição de Ativos Logísticos em São Paulo e Rio de Janeiro

Imóvel	Perfil	Nº de Inquilinos	Área do Terreno*	Área Construída*	Valor de Aquisição	Valor médio/m²
1	Logístico	9			R$ 178.500.000,00	R$ 2.766,50
2	Logístico	3			R$ 124.500.000,00	
Total		12	285.750	108.725,18	R$ 303.000.000,00	

Sudeste

*Maiores detalhes serão divulgados quando assinado o compromisso de compra e venda

Projeções e Premissas | 4ª Emissão de Cotas

trx

Premissas	
Captação TRXF11 | 4ª Emissão	R$ 380.000.000,00
Imóveis Adquiridos	1 e 2, além do pré-pagamento de securitizações e aquisição de cotas do TRXB11
Perfil dos Imóveis	Logístico
Perfil dos Inquilinos	Em sua grande maioria grandes empresas listadas e com excelente perfil de crédito
Estimativa da Média de Distribuição por cota em 2021	R$ 0,64

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 | 4ª Emissão de Cotas

trx

	Atual	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Receitas Imobiliárias (R$ milhões)		76,73	79,43	82,09	84,78	87,56	90,42	93,39	96,45	99,61	102,87
Receitas Financeiras e Mobiliárias (R$ milhões)		17,73	19,58	22,35	23,05	25,84	26,72	29,26	30,56	33,10	35,20
Receita Total (R$ milhões)		94,45	99,02	104,44	107,83	113,39	117,14	122,64	127,01	132,71	138,07
Despesas Correntes (R$ milhões)		8,62	9,39	10,06	10,64	11,43	11,90	12,66	13,18	13,83	14,39
Despesas de Juros (R$ milhões)		19,38	21,85	20,60	19,26	17,68	16,01	14,18	12,47	10,82	9,23
Resultado Operacional (R$ milhões)		66,46	67,77	73,78	77,93	84,28	89,23	95,81	101,36	108,06	114,45
Resultado por Cota média ao mês (R$)		0,65	0,63	0,63	0,64	0,65	0,66	0,66	0,67	0,69	0,70
PL no Final do Período (R$ milhões)	456,07	902,83	902,83	1.012,31	1.088,24	1.133,39	1.206,70	1.257,04	1.318,15	1.374,34	1.431,70
Relação Securitizações/Patrimônio Imobiliário	48,52%	33,57%	31,96%	27,96%	24,90%	22,46%	19,72%	17,36%	14,93%	12,61%	10,74%

Observações:

- Considera Emissões periódicas para o pagamento das amortizações normais dos CRIs
- O percentual das securitizações é calculado sobre o valor total das securitizações, dividido pelo valor de todos os ativos detidos pelo TRXF11

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 | 4ª Emissão de Cotas

trx

Captação estimada

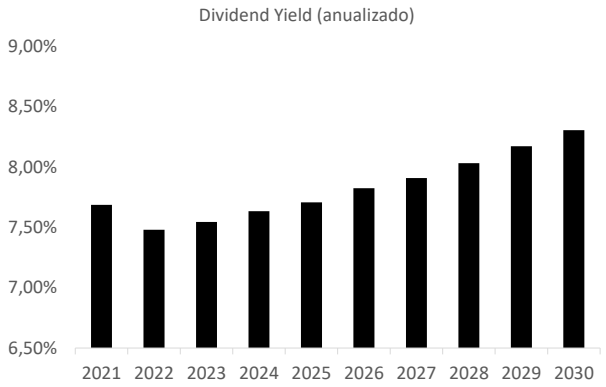
R$ 380 milhões

Ativos a serem adquiridos

- **#1 – Galpão Logístico**
- **#2 – Galpão Logístico**

Dividend Yield Médio Projetado para o 1º ano pós aquisições:

TRXF11 – 7,63%



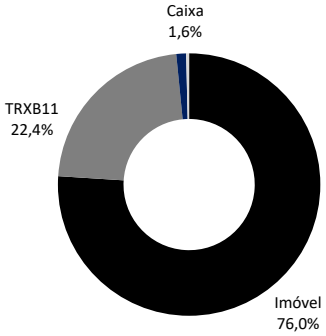
AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE.

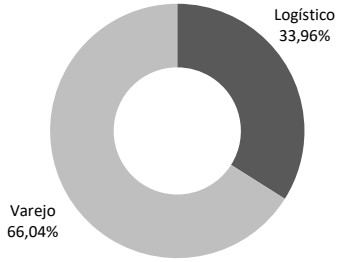
39

Diversificação da Carteira – Pós Aquisições da 4ª Emissão de Cotas

trx

Alocação dos Recursos	Perfil dos Imóveis (% do ABL)





*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Pós Aquisições da 4ª Emissão de Cotas

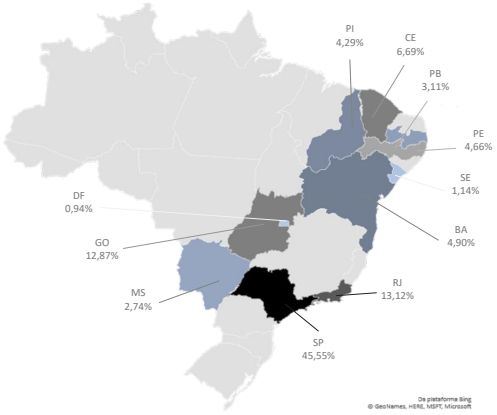
Diversificação da ABL por Inquilino

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Camil	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	64.863,00	27.896,74	5,86%
Pão de Açúcar	TRXF11	Logístico	Caucaia	CE	53.013,67	26.596,15	5,59%
# 2	TRXF11	Logístico	Rio de Janeiro	RJ	285.750,00	108.725,18	22,86%
# 1	TRXF11	Logístico	Estado de São Paulo	SP			
Sodimac	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	24.538,48	14.666,56	3,08%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	4.307,00	5.290,00	1,11%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	5.625,00	6.365,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	7.600,00	2.994,00	0,63%
Pão de Açúcar	TRXB11	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Brasília	DF	5.450,00	2.550,00	0,54%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,57%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Indaiatuba	SP	12.664,00	3.673,00	0,77%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	1,34%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	1,03%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	1,04%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santana de Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,56%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	1,01%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,83%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,62%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.690,00	4.318,00	0,91%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.872,00	4.708,00	0,99%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	3.469,00	6.737,00	1,42%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	8.489,00	2.570,00	0,54%

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% ABL Total
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	São Paulo	SP	2.429,00	4.441,00	0,93%
Pão de Açúcar	TRXF11	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,94%
Assaí	TRXB11	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	2,21%
Assaí	TRXB11	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	2,54%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	21.647,00	11.386,00	2,39%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	41.080,00	18.834,00	3,96%
Assaí	TRXB11	Varejo	Goiânia	GO	15.782,00	17.354,00	3,65%
Assaí	TRXB11	Varejo	Dourados	SP	80.000,00	13.467,00	2,83%
Assaí	TRXB11	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,56%
Assaí	TRXB11	Varejo	Bauru	MS	20.682,00	6.279,00	1,32%
Assaí	TRXB11	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	2,10%
Assaí	TRXF11	Varejo	Caucaia	CE	36.293,64	16.771,79	3,53%
Assaí	TRXF11	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,87%
Assaí	TRXF11	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,09%
Assaí	TRXF11	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	3,04%
Extra	TRXB11	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	5,14%
Extra	TRXB11	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,65%
Extra	TRXB11	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,71%
Extra	TRXB11	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,78%
Extra	TRXF11	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,50%
Extra	TRXF11	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,70%
Extra	TRXF11	Varejo	SBC	SP	6.144,00	2.100,00	0,44%
Total					**969.213,79**	**475.717,42**	**100,00%**

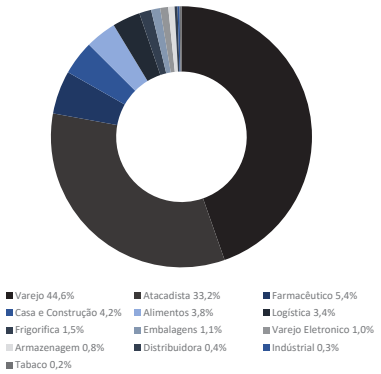
Diversificação do Portfólio Imobiliário – Pós Aquisições da 4ª Emissão de Cotas

Diversificação da Receita por Estado

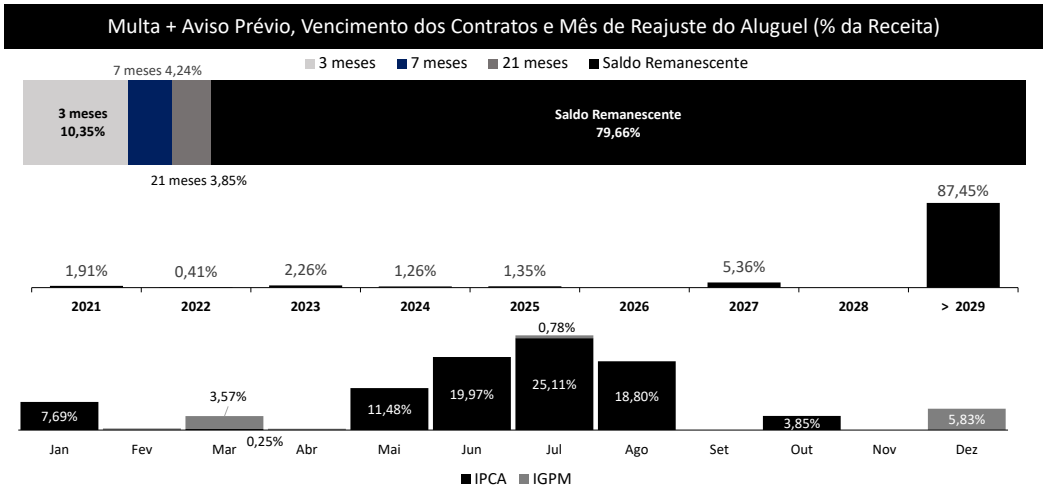


*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Segmento de Atuação do Inquilino



Diversificação do Portfólio Imobiliário – Pós Aquisições da 4ª Emissão de Cotas



*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

43

trx
Site do Fundo: www.trxf11.com.br
Email do RI: ri@trx.com.br
Fone: (55 11) 4872-2600

ANEXO VI

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:**	4.582.995,00
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:**	fii@brltrust.com.br
Competência:	10/2020		

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
CBD_INDAIATUBA	Benefícios futuros	297.770,08	Mercado
CBD_PERUÍBE	Benefícios futuros	82.153,19	Mercado

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:

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 em REGULAMENTO, observando-se a política de Política de Investimentos.

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**

O Ifix, índice de referência dos fundos imobiliários, fechou o mês de setembro com leve alta de 0,5%. O desfecho ainda indefinido da pandemia do coronavírus coloca alguns pontos de interrogação diante do investidor de fundos imobiliários (FII).

4.3 **Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira**

Fundos imobiliários do segmento "Híbrido" tendem a diversificar a carteira, contribuindo para a maximização da fronteira eficiente, ou seja, ajudam na relação entre risco e retorno.

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$)		
1005 - EXTRA - PERUÍBE	5.559.032,44	SIM	0,00%
1499 - EXTRA - PRAIA GRANDE	7.599.825,64	SIM	0,00%
154 - ASSAÍ - CAMPINAS	12.823.794,58	SIM	0,00%
167 - ASSAÍ - PIRACICABA	22.840.338,49	SIM	0,00%
168 - ASSAÍ - PAULÍNIA	14.113.904,21	SIM	0,00%
1722 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	8.140.625,70	SIM	0,00%
1724 - PÃO DE AÇÚCAR - RIB.	10.304.066,63	SIM	0,00%
1867 - EXTRA - SBC	6.429.825,50	SIM	0,00%
1878 - PÃO DE AÇÚCAR - CAMPINA	8.644.969,55	SIM	0,00%
2053 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	14.406.503,46	SIM	0,00%
22 - PÃO DE AÇÚCAR - VALINHOS	6.129.976,04	SIM	0,00%
2372 - PÃO DE AÇÚCAR - DF	8.885.497,50	SIM	0,00%
2380 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	9.821.090,05	SIM	0,00%
2381 - PÃO DE AÇÚCAR - SANT. P	21.282.466,23	SIM	0,00%
2383 - PÃO DE AÇÚCAR - SJRP	8.936.362,93	SIM	0,00%
2385 - PÃO DE AÇÚCAR - INDAIAT	15.211.629,86	SIM	0,00%
2424 - PÃO DE AÇÚCAR - SJRP	9.999.093,85	SIM	0,00%
2461 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	11.937.444,95	SIM	0,00%
2464 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	7.738.385,86	SIM	0,00%
2468 - PÃO DE AÇÚCAR - STO AND	12.625.283,60	SIM	0,00%
2469 - PÃO DE AÇÚCAR - SCS	17.656.351,55	SIM	0,00%
3 - PÃO DE AÇÚCAR - RIB.	10.958.229,81	SIM	0,00%

PRETO			
CAMIL	53.150.415,58	SIM	0,00%
SODIMAC - RIBEIRÃO PRETO	58.229.554,20	SIM	0,00%
SUPERFÍCIE_CAUCAIA_2.125	57.454.078,14	SIM	0,00%

6.1 **Critérios utilizados na referida avaliação**

Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transação, sem que represente uma operação forçada, conforme instrução CVM 516, Art. 7º §1º.

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 patrímonio 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:
383.272,53	0,09%	0,09%

12. Governança

12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Danilo Christófaro Barbieri	**Idade:**	39

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	9.388,00	2.224.360,00	51,48%	26,85%	24,63%
Acima de 5% até 10%	2,00	510.407,00	11,81%	0,00%	11,81%
Acima de 10% até 15%	3,00	1.586.126,00	36,71%	0,00%	36,71%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%

14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008

Não possui informação apresentada.

15. Política de divulgação de informações

15.1 **Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.**

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. Fatores de Risco

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)