TRX

TRX EDIFICIOS CORPORATIVOS FII

Assembleia Extraordinária de Cotistas

Junho 2019

Este material foi preparado pela TRX, para apresentar aos Cotistas do Fundo TRX Edifícios Corporativos FII, as principais informações que serão discutidas em Assembleia Geral a ser realizada no dia 17 de junho de 2019, às 9h00min. Tais informações possuem o intuito de embasar as referidas deliberações da reunião.

A apresentação foi elaborada pela TRX para fins meramente informativos e para uso exclusivo dos Cotistas no âmbito da assembleia geral de Cotistas.

Quaisquer projeções ou previsões contidas nesta apresentação são baseadas em suposições e estimativas subjetivas e sobre circunstâncias que estão sujeitas a variações significativas. Dessa forma, não é possível assegurar que quaisquer resultados oriundos de projeções serão efetivamente realizados.

Prefácio TRX – Razões dessa Assembleia e Nova Emissão de Cotas

O Fundo foi criado em 2012 para gerar renda por meio de uma carteira de prédios de escritórios prontos e locados para monousuários com contratos de longo prazo.

Na época, o Fundo adquiriu dois prédios, ambos alugados por 10 anos para duas grandes empresas. O Atlântico Office em Macaé-RJ, locado para a Petrobras, e o GT Plaza em São Paulo/SP, alugado para a Citroen/Peugeot. Naquele momento dois inquilinos que eram desejados por qualquer fundo do mercado.

E essa era a tese do XTED: investir em prédios alugados para grandes empresas e distribuir renda aos seus investidores.

O Fundo sofreu drasticamente com a crise econômica, pois além de afetar os setores de atuação dos inquilinos, a crise atingiu o mercado imobiliário como um todo. A vacância chegou a patamares jamais vistos e isso fez com que os imóveis ficassem vagos por muito tempo e o Fundo ficasse sem caixa.

Hoje o Fundo tem apenas o ativo de Macaé-RJ, pois vendeu no ano passado o GT Plaza, mesmo desocupado. A cota se desvalorizou consideravelmente, o volume de transações no mercado secundário é praticamente inexistente e o Fundo não gera resultado para distribuir dividendos aos seus mais de 2.800 cotistas.

A TRX, na qualidade de Gestora do Fundo, enxerga a possibilidade de recuperação e melhora do desempenho no fundo, pois, de um lado, temos um fundo sem receitas e com apenas um imóvel, em uma região difícil, mas com perspectivas de recuperação. De outro temos um cenário de aquecimento no mercado imobiliário e de fundos imobiliários.

Nós acreditamos que o universo de investidores de fundos imobiliários deve aumentar significativamente nos próximos anos. Esse tipo de investimento deve ser democratizado, assim como é nos Estados Unidos.

A TRX passou recentemente por um grande processo de reestruturação, simplificou sua estrutura e foco de atuação. E dentro desse contexto, somado ao fato de acreditarmos na retomada do País, resolvemos fazer desse Fundo o nosso principal veículo de gestão ativa e vertente de crescimento, e assim canalizar para o XTED nossa grande capacidade de originação de ativos imobiliários locados para grandes empresas.

Esse material de apoio busca ilustrar as perspectivas pretendidas para o XTED11, buscando torná-lo um fundo relevante, com rentabilidade e liquidez. Teremos como objetivo primordial a desconcentração do Fundo, por meio da ampliação do perfil dos imóveis alvos, dentre os quais galpões e lojas de varejo *(Big Box),* possibilitando, com a nova emissão de cotas proposta, a aquisição de ativos prontos, com potencial de geração de renda com contratos de longo prazo.

O XTED precisa ser reinventado e isso se inicia agora.

Índice

I. Objetivo de Futuro do Fundo

II. O Momento de mercado

III. Principais Informações do Momento Atual do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento

V. Condições para a 3ª Emissão de Cotas

VI. Anexos

Objetivo

- As propostas de alterações do Regulamento do Fundo e desta nova emissão de cotas, em linhas gerais, buscam:

  - Manter o foco do Fundo na distribuição de renda e dividendos aos seus cotistas, porém com um regulamento atualizado e condizente com as melhores praticas de uma gestão ativa, moderna e ágil para buscar maximizar seu retorno por meio da aquisição, do desenvolvimento e da venda de imóveis locados preferencialmente para grandes empresas

  - Diversificar e aumentar significativamente a carteira de ativos do Fundo no curto prazo, por meio da aquisição **de imóveis já locados para grandes empresas** e **geradores de renda**, e com **contratos de aluguel superiores a 10 anos (apresentamos nesse material a carteira de imóveis que já foram originados)**

  - Com esse primeiro movimento, fazer com que o Fundo já passe a ser distribuidor de dividendos e de o primeiro passo para se tornar um dos principais fundos do mercado de fundos imobiliários do Brasil com porte, rentabilidade e liquidez no mercado secundário

Índice

I. Objetivo de Futuro do Fundo

II. O Momento de Mercado

III. Principais Informações do Momento Atual do Fundo

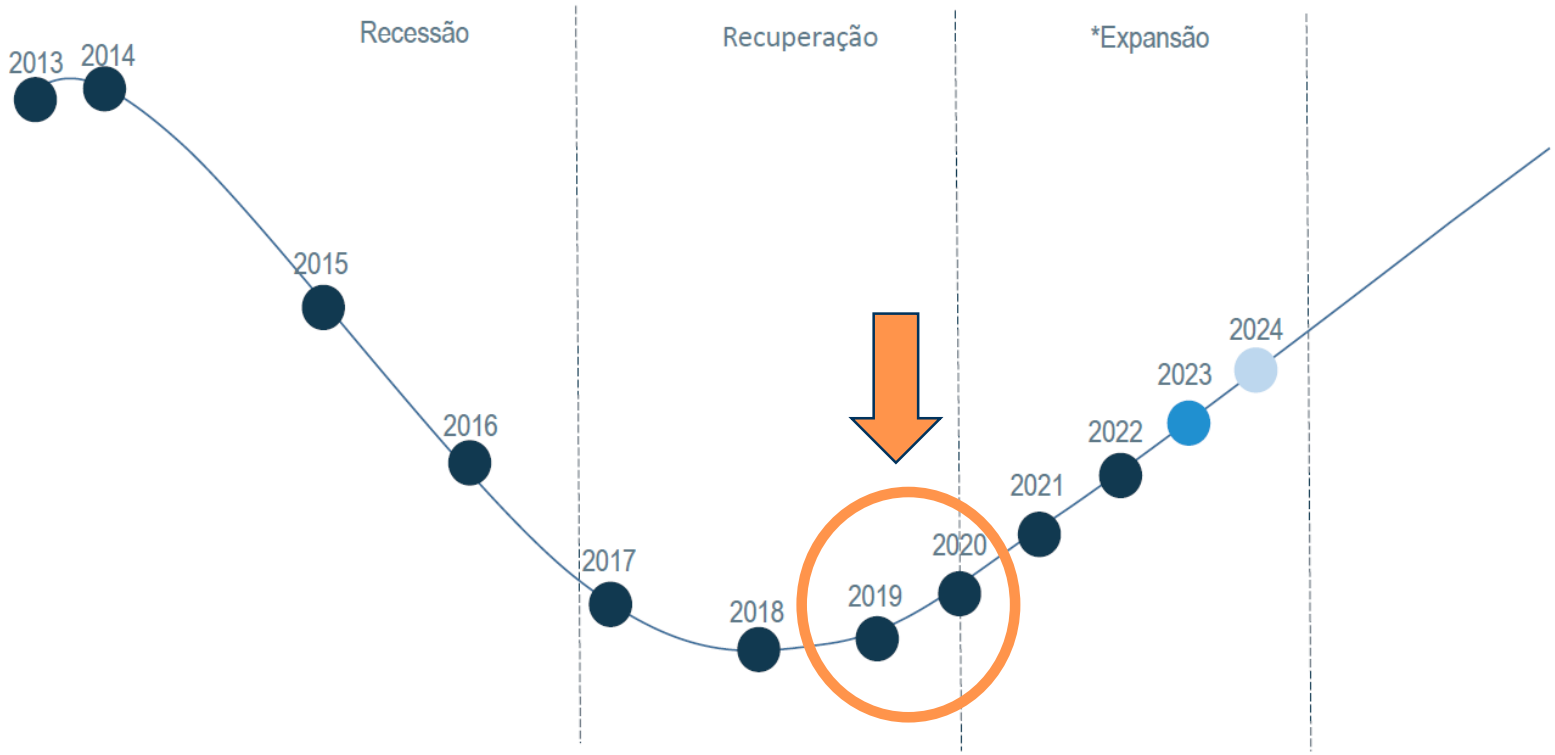
IV. Proposta de Alterações no Regulamento

V. Condições para a 3ª Emissão de Cotas

VI. Anexos

O Momento de Mercado – A Hora é AGORA

Ciclo Imobiliário: Em que ponto estamos? O mercado imobiliário no Brasil passou por sua pior crise. O momento é de início de retomada. Portanto estamos no ponto de INFLEXÃO.



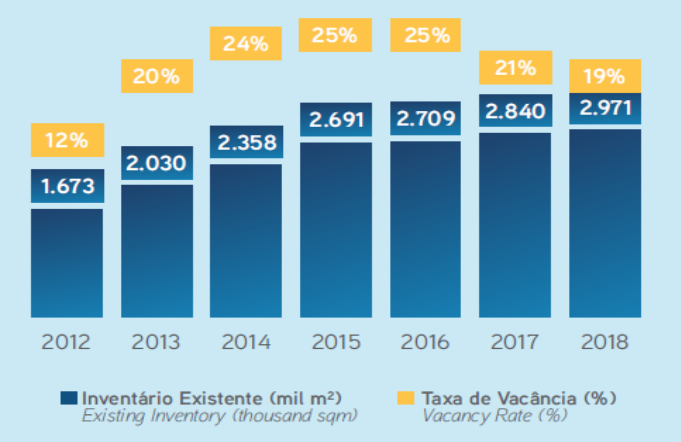
**Expansão considerando as aprovações das reformas estruturais, potencial aumento da absorção líquida e uma oferta controlada.*

Fonte: Relatório Colliers – relatório de mercado do 1º Trimestre 2019

Histórico e Projeção para Condomínios Logísticos, Corporativos e de Varejo

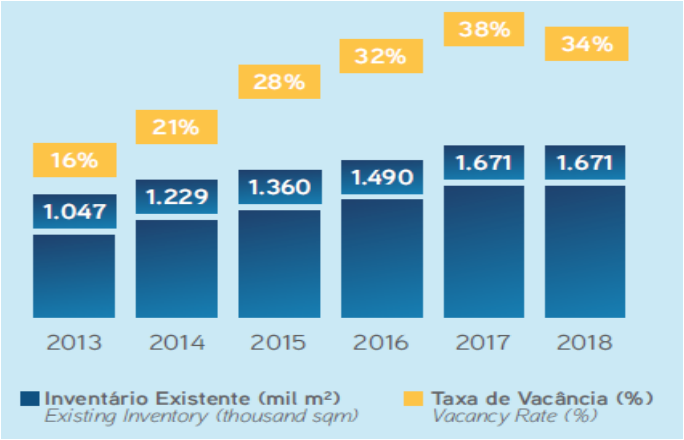
A vacância começou a diminuir e os preços de locação se mantiveram estáveis (pararam de cair). Observa-se uma tendência de melhora.

Escritórios São Paulo



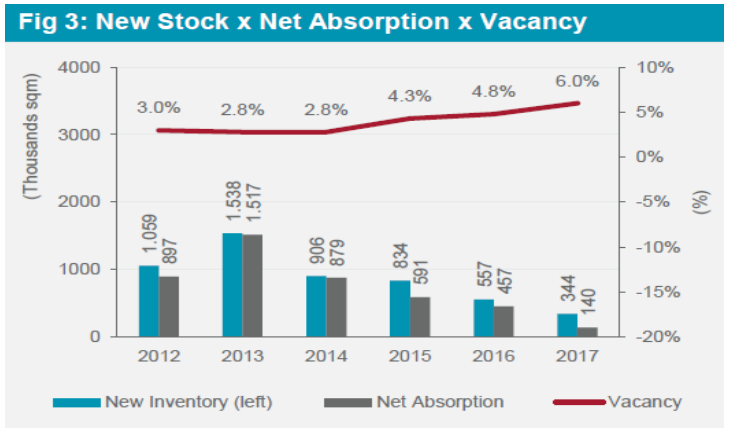
Fonte: Relatório Colliers – Market Overview | 4º Trimestre 2018

Escritórios Rio de Janeiro



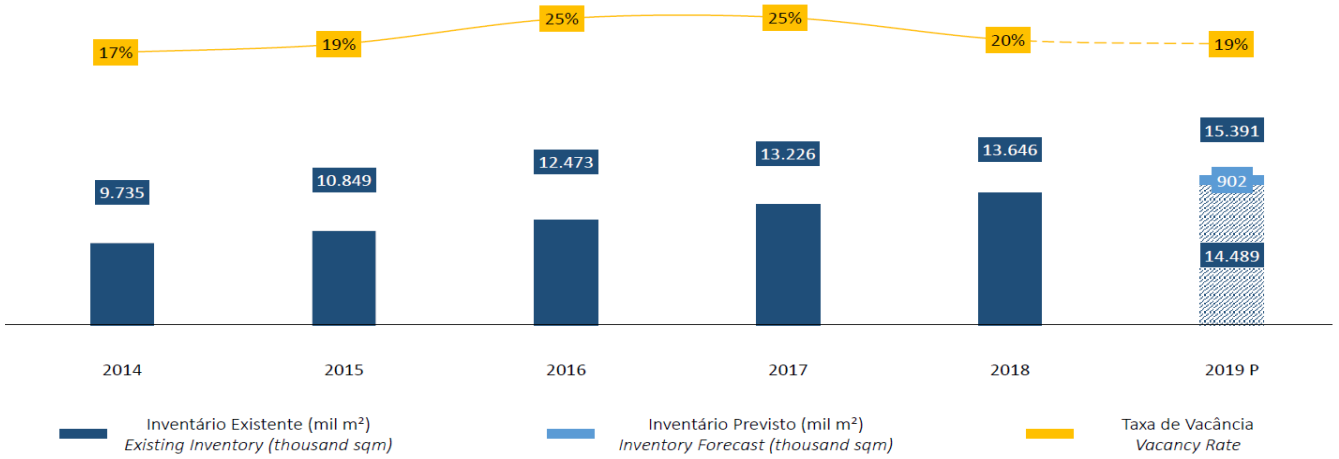
Fonte: Relatório Colliers – Market Overview | 4º Trimestre 2018

Varejo Brasil



Fonte: Abrasce e Cushman & Wakefield

Condomínios Logísticos Brasil



Fonte: Relatório Colliers – Condomínios Logísticos | Brasil – 1º Trimestre 2019

Índice

I. Objetivo de Futuro do Fundo

II. O Momento de Mercado

III. Principais Informações do Momento Atual do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento

V. Condições para a 3ª Emissão de Cotas

VI. Anexos

TRX Edifícios Corporativos FII – Principais Informações – Cenário Atual

Objetivo	Aquisição de edifícios e empreendimentos corporativos já construídos, com o intuito de auferir renda decorrente do recebimento de receitas de locação dos imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos ativos imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ativos imobiliários.
Início	Novembro/2012
Prazo	Indeterminado
Público Alvo	Investidores em Geral
CNPJ	15.006.267/0001-63
Remuneração Prestadores	1,00% sobre o VM (*)
Quantidade de Cotas	1.792.557

(*) Conforme aprovado pelos cotistas em Assembleia Geral Extraordinária realizada no dia 14/11/2018, a taxa de gestão passou a ser calculada como sendo 1,00% ao ano sobre 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. A taxa de gestão será apropriada mensalmente e quitada na efetivação do desinvestimento do ativo Atlântico Office no Rio de Janeiro. A remuneração dos demais prestadores de serviços permaneceu inalterada.

Valor Patrimonial (30.04.19)	R$ 26.307.384,64
Valor de Mercado (30.04.19)	R$ 11.651.620,50
Valor Patrimonial da Cota (30.04.19)	R$ 14,67
Valor de Mercado da Cota (30.04.19)	R$ 6,50
Quantidade de Investidores (30.04.19)	2.862
Quantidade de Ativos	01
Total de Área Bruta Locável	7.012,06 m²
Valor Patrimonial por m²	R$ 3.751,73
Valor de Mercado por m²	R$ 1.661,65
Gestor	TRX Gestora de Recursos Ltda.
Administrador	BTG Pactual Serviços Financeiros
Custodiante	BTG Pactual Serviços Financeiros

TRX Edifícios Corporativos FII – Histórico com os Principais Eventos

2012

2013

Novembro

(i) Constituição do Fundo

(ii) Aquisição dos Ativos: Peugeot/SP; Petrobras/RJ

2013

Junho

(i) Amortização de Cotas referente ao imóvel de Itambé

2014

2015

Dezembro

(i) Desocupação parcial da Peugeot/SP

2016

Maio

(i) Desocupação total Petrobras/RJ

(ii) Celebração de Contrato de Locação BR Connection (Cipher)

2017

Janeiro

(i) Notificação de desocupação residual Peugeot

Junho

(i) Desocupação residual Peugeot

Maio

(i) Início da 2ª emissão de Cotas

Julho

(i) Encerramento 2ª emissão de Cotas

2018

Dezembro

(i) Venda Imóvel GT Plaza por R$ 21.500.000,00

2019

Fevereiro

(i) Amortização das cotas referente a venda do GT Plaza

Situação Atual do Fundo e da Carteira de Imóveis

Com a conclusão da venda do imóvel GT Plaza, localizado em São Paulo, o Fundo passou a possuir apenas um imóvel, localizado na cidade de Macaé/RJ, que está 100% desocupado

Construído em 2007, o edifício possui uma torre com 14 pavimentos, divididos em 4 andares de garagem, térreo, mezanino, 6 pavimentos destinados para escritórios, cobertura com terraço e um pavimento de heliponto e área técnica

Para cobrir os custos do Fundo e do imóvel, o Fundo possui caixa para adimplir aproximadamente 24 meses das despesas recorrentes, provenientes dos recursos obtidos no âmbito da 2ª emissão de cotas, realizada em 2017

A CBRE foi contratada para realizar a comercialização do imóvel, tão logo aconteceu a desocupação por parte da Petrobras, visando a venda do ativo prioritariamente, nos termos estabelecidos pela Assembleia Geral de Cotistas. Porém, há negociações em andamento para a locação do imóvel, fato que, se materializado, valorizará o ativo para uma possível alienação

O valor do imóvel atualmente está consideravelmente descontado, comparado com o valor atribuído pelo laudo de avaliação, custo de reposição ou potencial de locação, conforme demonstrado na tabela ao lado

Valor de Laudo	R$ 24.028.000,00
Área Bruta Locável	7.012,00 m²
Valor por m²	R$ 3.426,70

Valor de Mercado do Fundo (30.04.2019)	R$ 11.651.620,50
Valor em Caixa (30.04.2019)	R$ 2.308.050,52
Valor Intrínseco do Imóvel	R$ 9.343.569,98
Área Bruta locável	7.012,00 m²
Valor por m²	R$ 1.332,51

Índice

I. Objetivo de Futuro do Fundo

II. O Momento de Mercado

III. Principais Informações do Momento Atual do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento

V. Condições para a 3ª Emissão de Cotas

VI. Anexos

Proposta de Alterações no Regulamento

Conforme já mencionado neste material e visando a modernização e revitalização do Fundo, seguem abaixo as principais propostas de alterações no Regulamento*:

- Alteração na denominação do Fundo para TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário – FII;
- Alteração dos Prestadores de Serviço de Administração, Custódia, Escrituração e Controladoria;
- Alteração da Taxa de Administração do Fundo;
- Caso aprovada a substituição do Administrador:
  - (a) modificação da sede social do Fundo para o endereço do Novo Administrador;
  - (b) exclusão das menções ao Administrador, seus meios de contato e endereço, com a consequente inserção dos dados do Novo Administrador;
- Alterações no Regulamento, conforme evidenciado no Anexo deste material;
- Renumeração de artigos e parágrafos, em decorrências das alterações acima propostas; e
- Ajustes no texto do Regulamento em virtude das alterações das obrigações dos gestores, rol de matérias privativas da Assembleia Geral de Cotistas, inclusão de emissões autorizadas e alterações na Taxa de Administração.

*Acima estão as principais propostas de alterações no Regulamento do Fundo, sendo que a íntegra dos ajustes está disponível nas versões limpa e marcada do Regulamento do Fundo, disponível no site do Administrador e B3

Substituição dos Prestadores de Serviço do Fundo

	Prestadores de Serviços Atuais	Novos Prestadores de Serviços
Administrador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Gestor	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.	**TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**
Escriturador	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**
Custodiante	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.	**VÓRTX DISTRIBUIDORA DE TÍTULO E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**

Índice

I. Objetivo de Futuro do Fundo

II. O Momento de Mercado

III. Principais Informações do Momento Atual do Fundo

IV. Proposta de Alterações no Regulamento

V. Condições para a 3ª Emissão de Cotas

VI. Anexos

3ª Emissão de Cotas – Condições da Oferta

Volume Alvo da Oferta	R$ 250.000.000,00
Volume Mínimo da Oferta	R$ 30.000.000,00
Valor da Cota de Emissão	Será definido no dia da Assembleia, conforme Regulamento
Forma de Distribuição	Distribuição pública com esforços restritos de colocação, sob o regime de melhores esforços, pelo Coordenador Líder, nos termos da Instrução CVM nº 476, em mercado de balcão não organizado
Regime de Colocação	Primária
Público Alvo	Investidores profissionais, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos de investimento imobiliários previstas na regulamentação em vigor, sem prejuízo do direito de preferência que poderá ser exercido por qualquer cotista do Fundo

Número Máximo de Cotas Emitidas	Será definido no dia da AGC, conforme valor da cota e volume alvo
Número Mínimo de Cotas Emitidas	Será definido no dia da AGC, conforme valor da cota e volume mínimo
Coordenador Líder	A definir
Assessor Legal	A definir
Custo Unitário de Distribuição	Até 2,6% do valor da Cota
Prazo da Oferta	180 dias
Taxa de Gestão	O início da cobrança da taxa de gestão acontecerá após o mês em que a distribuição de dividendos mensal anualizada for equivalente a 7,00%, levando-se em consideração o valor da cota da nova emissão, ora proposta. Uma vez superada essa condição, será devida a taxa prevista no Regulamento
Destinação dos Recursos	Conforme slide a seguir

Indicações de Coordenador Líder e Assessor Legal da Oferta

Coordenador Líder

VORTX

Empresa: Vortx DTVM

Custo: R$ 30.000,00 (trinta mil reais)

Assessor Legal

LACAZ MARTINS, PEREIRA NETO, GUREVICH & SCHOUERI ADVOGADOS

Empresa: Lacaz Martins Advogados

Custo: R$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais)

Definição do valor das Cota de Emissão

Conforme regra o Regulamento do Fundo (artigos 36 e 42), compete à Assembleia Geral de Cotistas aprovar a nova emissão de cotas e fixar o valor da sua emissão

Durante a Assembleia Geral de Cotistas, realizada no dia 17/06/2019, os cotistas presentes solicitaram a suspensão da Assembleia para que pudessem decidir sobre a metodologia a ser utilizada para fixação do valor da cota da nova emissão, caso seja aprovada

Dessa forma, os cotistas apresentaram 2 fórmulas para o cálculo da cota de emissão:

- Média dos últimos 90 dias corridos do valor de mercado da cota de fechamento, com data base de 16/07/2019; ou
- 80% do valor da cota patrimonial, com data base de 16/07/2019.

Com o intuito de facilitar a análise dos investidores, caso as hipóteses acima tivessem utilizado como base a cota de fechamento do dia anterior ao da Assembleia, teríamos os valores a seguir demonstrados:

- Média dos últimos 90 dias corridos do valor de mercado da cota de fechamento: R$ 6,33*
- 80% do valor da cota patrimonial: R$ 11,70*

*Os valores acima apresentados sofrerão ajustes, considerando que o valor de mercado das cotas dos próximos 30 dias deverão fazer parte do cálculo

Destinação dos Recursos - Pipeline de Ativos

Os recursos obtidos no âmbito da 3ª Emissão serão utilizados, prioritariamente, para a aquisição de novos imóveis, sendo que os eventuais recursos remanescentes serão utilizados em conformidade com a Política de Investimentos descrita no Regulamento do Fundo

Pipeline de Ativos (com valores aproximados):

Imóvel	Inquilino	Região	Perfil	ABL m²	Valor	Cap Rate de Aquisição	Prazo de Contrato	Estágio da Negociação
1	Grande Varejista do setor de bricolagem	Região Metropolitana Interior de SP	Varejo	15.000,00	R$ 50 milhões	9,5%	30 anos	Opção de exclusividade de compra assinada
2	Grande empresa do setor de alimentos	Região Metropolitana do Rio de Janeiro	Logístico	27.000,00	R$ 50 milhões	9,3%	10 anos	Opção de exclusividade de compra assinada
3	Grande empresa do setor varejista	Região Metropolitana de São Paulo	Logístico	30.000,00	R$ 100 milhões	9,2%	20 anos	Estágio Avançado de Negociações
4	Grande empresa do setor de alimentos	Região Metropolitana de Salvador	Logístico	8.000,00	R$ 30 milhões	10,5%	7 anos	Estágio Avançado de Negociações
5	Grande empresa do setor varejista	Região Metropolitana de São Paulo	Varejo	17.000,00	R$ 80 milhões	9,5%	9 anos	Estágio Avançado de Negociações
6	Grande empresa do setor de bebidas	Região Metropolitana de São Paulo	Logístico	15.000,00	R$ 50 milhões	9,0%	10 anos	Estágio Avançado de Negociações
7	Grande empresa do setor de auto peças	Região Metropolitana de São Paulo	Industrial	14.000,00	R$ 55 milhões	10,0%	10 anos	Estágio Avançado de Negociações
Total				**114.000,00**	**R$ 415 milhões**	**9,48%**		

Há ainda outros ativos identificados e em fase intermediária de negociações, que totalizam um potencial de + R$ 650 milhões

Projeções do Novo Portfólio + Atlântico Office

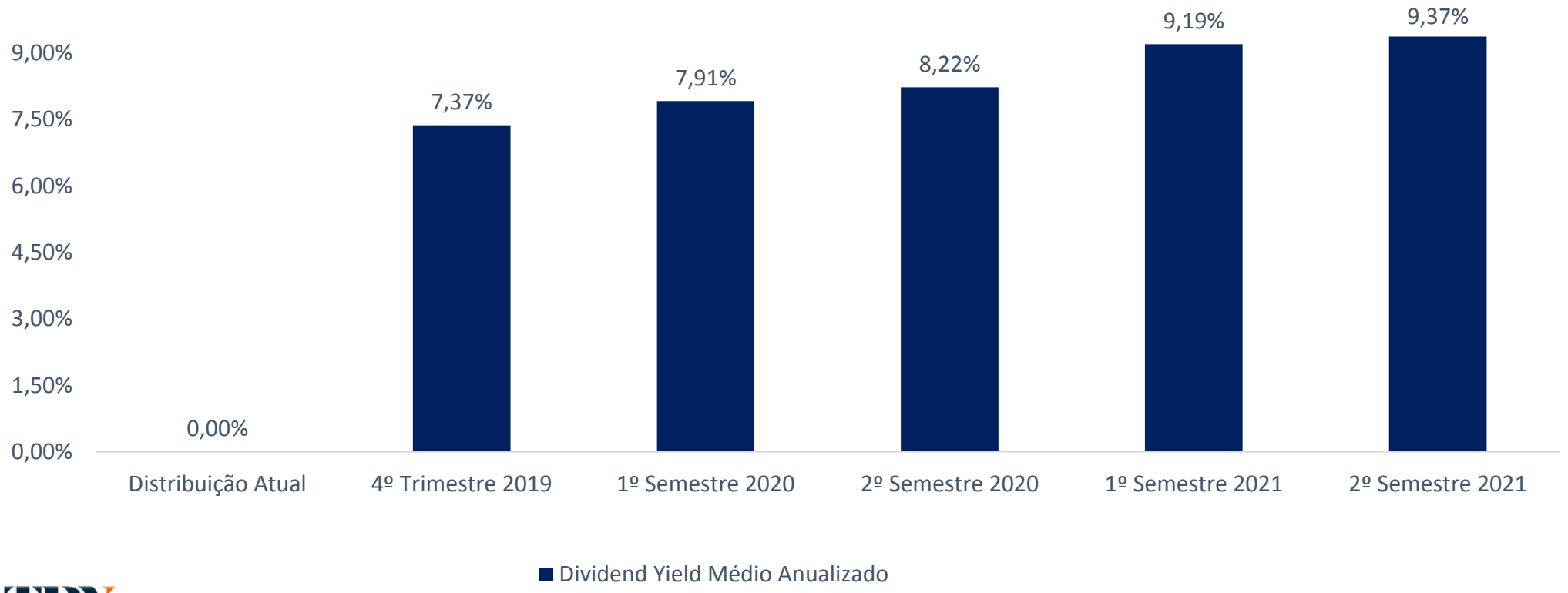
AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE MATERIAL SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES.

Premissas utilizadas para os Novos Ativos:

Valor Captado:	R$ 250 milhões
Imóveis no Pipeline Adquiridos:	1, 2, 3 e 4
Cap Rate de Aquisição Médio:	9,4% a.a

Premissas utilizadas para o Atlântico Office:

Locação do Atlântico Office:	Dez/19
Período de Carência:	12 Meses

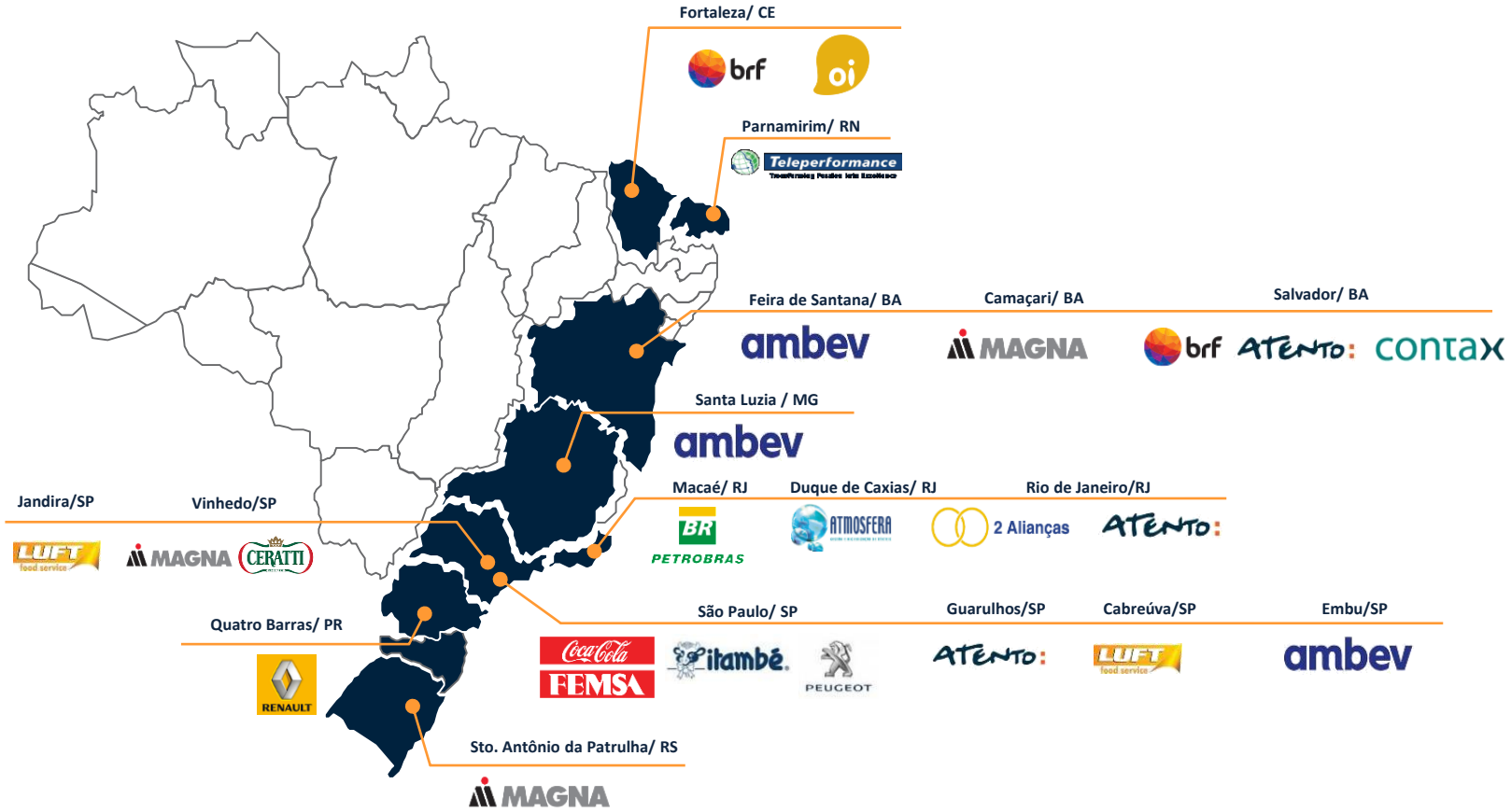


Anexo 1

A TRX

TRX

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



Em Números

+ de 1,5 milhão de metros quadrados de Área Bruta Locável desenvolvida

+ de 50 Operações de Ativos em BTS, SLB, Parques Logísticos e Condomínios Modulares

+ de R$ 5 bilhões de captação, entre *equity* e dívida, para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários

+ de 15 mil Investidores

Alguns Exemplos de Imóveis Desenvolvidos pela TRX, por meio de Contratos de Locação Built to Suit

ambev

Ambev Embu-SP

Ambev Santa Luzia-MG

brf

BRF Fortaleza-CE

BRF Salvador-BA

RENAULT

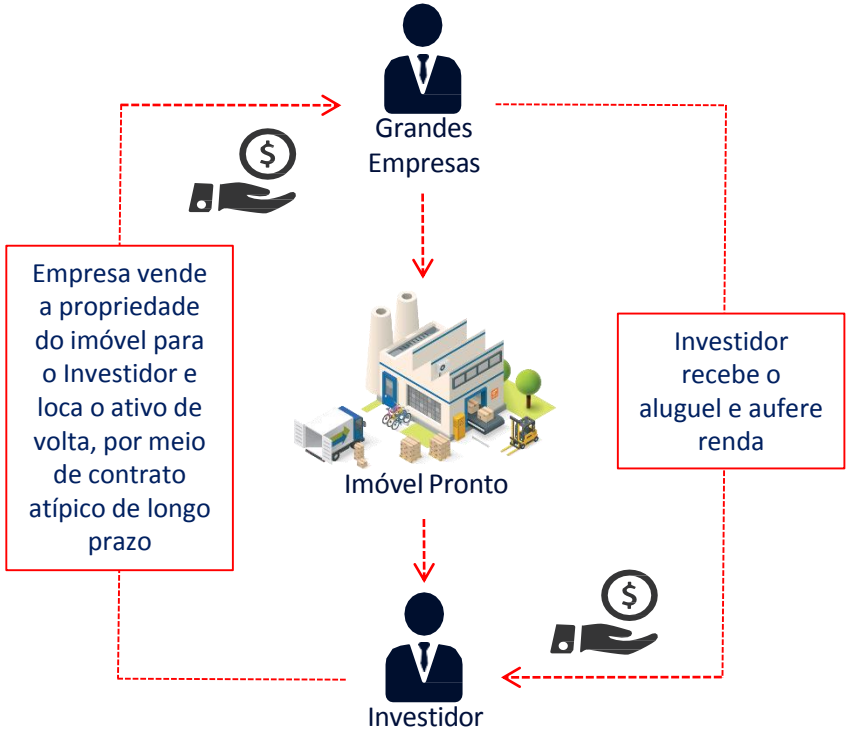
Renault Quatro Barras-PR

Renault Quatro Barras-PR

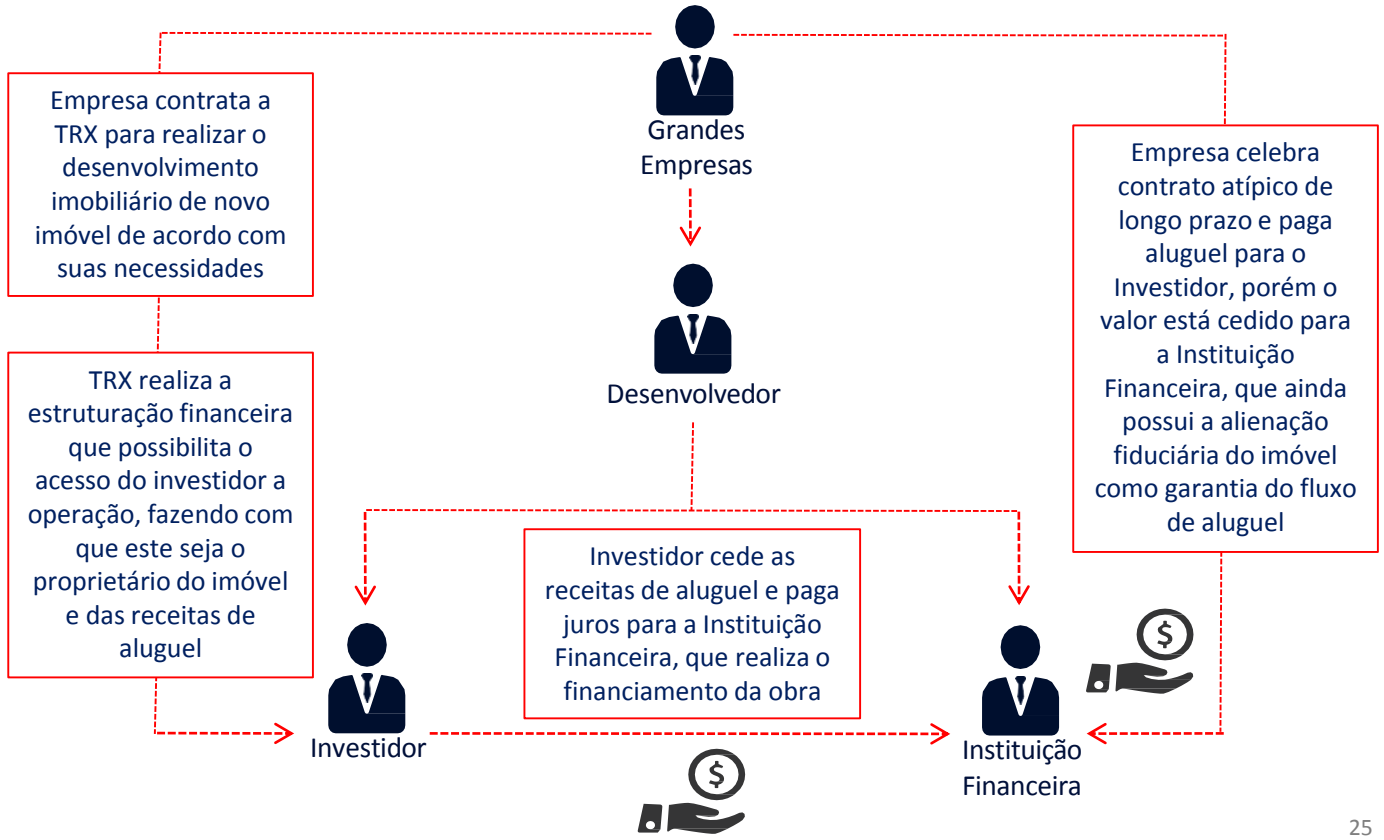
Grande Histórico de Operações Imobiliárias

Ao longo de seus 12 anos de atuação, a TRX se consolidou como uma das principais empresas com capacidade de originação de operações imobiliárias com grandes inquilinos, principalmente por meio de operações de *Sale and Lease Back* (SLB) e *Built to Suit* (BTS). Desde nossa fundação originamos estas operações junto a grandes empresas e através dos veículos que estruturamos ou gerimos damos acesso a investidores para esse tipo de operação imobiliária.

Operações SLB



Operação BTS



Diferencial TRX

O diferencial da TRX está na sua capacidade, já comprovada, de originação, estruturação e desenvolvimento de operações imobiliárias com grandes empresas como inquilino, seja comprando imóveis prontos, ou desenvolvendo ativos do zero através de contratos atípicos (BTS). Em operações de BTS, a margem é consideravelmente maior, como mostramos abaixo. Acreditamos que combinar esses perfis de operações com os diferentes momentos do Fundo e Mercado resultem numa distribuição diferenciada de rendimentos.

Operações SLB

- Aquisição de imóveis prontos, com renda imediata
- Contratos de aluguel de longo prazo e com grandes inquilinos
- Potencial de expansão no imóvel
- Potencial de renda conforme padrões de mercado

***Cap Rate* de aquisição entre 8,5% e 10,5% a.a**

Aquisição de Imóveis Prontos com Contratos de Longo Prazo

- Aquisição de imóveis prontos, com renda imediata
- Contratos de aluguel potencialmente de longo prazo e com inquilinos de porte
- Potencial de renda conforme padrões de mercado
- Possibilidade de revisional no caso de contrato típico

***Cap Rate* de aquisição entre 8,5% e 10,5% a.a**

Desenvolvimento de Operações BTS com renda desde o início

- Aquisição de operações de desenvolvimento imobiliário de novos imóveis já locados para grandes empresas
- Contratos de aluguel de longo prazo e com grandes inquilinos
- Potencial de renda maior, dado a eliminação dos intermediários financeiros e participação do projeto desde o início
- Grande potencial de ganho de capital

***Yield on Cost* entre 10,0% e 12,5% a.a**

Anexo 2

Comparação do Regulamento Atual com as Alterações Propostas

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. I, artigo 1	**Alteração Denominação**	"O TRX EDIFÍCIOS CORPORATIVOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII".	"O TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII."
Cap. II, artigo 2	**Inclusão Objeto**	"Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a aquisição de direitos reais de propriedade, de superfície, de usufruto, de compromissário comprador ou de domínio útil ("DIREITOS REAIS"), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos construídos ("IMÓVEIS")." -	"Artigo 2º. O FUNDO tem por objeto a aquisição de direitos reais de propriedade, de superfície, de usufruto, de compromissário comprador ou de domínio útil ou mesmo de compromissário comprador de tais direitos ("DIREITOS REAIS"), relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade built-to-suit ou modalidade típica; ("IMÓVEIS" ou "EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS").
Cap. II, artigo 2, parágrafo 2º	**Inclusão Objeto**	Parágrafo Segundo: Admite-se que o investimento do FUNDO nos DIREITOS REAIS relativos aos IMÓVEIS se dê diretamente ou por meio da aquisição de quotas representativas do capital social ou ações de emissão de sociedades de propósito específico ("SPE"), desde que (a) tais sociedades tenham como único ativo edifício ou empreendimento corporativo construído, e (b) o FUNDO adquira quotas ou ações que representem 100% (cem por cento) de seu capital social, excluída 1 (uma) ação ou quota, a qual será de titularidade do GESTOR (definido no Artigo 15) ("PARTICIPAÇÕES EM SPE"), observado o disposto no Parágrafo Terceiro deste Artigo. Para os fins deste REGULAMENTO, IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES EM SPE serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como "ATIVOS IMOBILIÁRIOS".	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"), podendo essa ser uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs. No caso do FUNDO adquirir quotas ou ações que representem 100% (cem por cento) do capital social de SPE, será excluída 1 (uma) ação ou quota, a qual será de titularidade do GESTOR (definido no Artigo 15) ("PARTICIPAÇÕES EM SPE"), observado o disposto no Parágrafo Terceiro deste Artigo. Para os fins deste REGULAMENTO, IMÓVEIS e PARTICIPAÇÕES EM SPE serão conjunta e indistintamente referidos simplesmente como "ATIVOS IMOBILIÁRIOS".
Cap. II, artigo 2 parágrafo 3º	**Exclusão**	Parágrafo Terceiro: Qualquer rendimento obtido pelo GESTOR (definido no Artigo 15) em razão de sua participação em SPE investidas pelo FUNDO será abatido da TAXA DE GESTÃO prevista no Artigo 25 deste REGULAMENTO. Para tanto, caberá ao GESTOR (definido no Artigo 15) notificar o FUNDO, por intermédio do ADMINISTRADOR, sempre que receber dividendos, juros sobre capital próprio ou qualquer outra remuneração advinda de PARTICIPAÇÕES EM SPE, para que tal valor seja abatido do próximo pagamento da TAXA DE GESTÃO (conforme definição do Artigo 25), apresentando, para tanto, ao ADMINISTRADOR, juntamente com a notificação, o comprovante do recebimento do depósito realizado pela SPE.	

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. II, artigo 3	**Inclusão Investimentos Alvo**	-	(f) Não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO IMOBILIÁRIO ou NOVO ATIVO IMOBILIÁRIO; ou (g) Nova captação de recursos, por meio de Oferta Pública de emissão de Cotas do FUNDO, a critério do GESTOR.
Cap. III, artigo 4	**Inclusão Política de Investimentos**	-	(c) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Certificados de Recebíveis Imobiliários ("CRI"); (d) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em Letras de Crédito Imobiliário ("LCI"); e (e) O FUNDO poderá aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio na compra de cotas de outros fundos de investimento imobiliários. -
Cap. III, artigo 4, parágrafo único	**Alteração**	Parágrafo Único: Não é objetivo primordial do FUNDO obter ganhos de capital com a compra e venda de ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou com a securitização de direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, em curto prazo.	Parágrafo Único: Além do investimento em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, o FUNDO poderá, sob a gestão e discricionariedade do GESTOR, manter recursos investidos em Ativos Financeiros, nos limites da regulamentação e conforme detalhado no Artigo 9º deste Regulamento.
Cap. III, artigo 5	**Inclusão**	-	(c) Até 100% (cem por cento) do patrimônio líquido quotas de outros fundos de investimentos imobiliários.
Cap. III, artigo 6, parágrafo único	**Alteração**	Nos termos da regulamentação vigente, entende-se por custo dos IMÓVEIS adquiridos pelo FUNDO o preço de aquisição acrescido de todos os gastos da transação diretamente atribuíveis à operação de compra, tais como, taxas cartorárias, tributos incidentes sobre a transferência de propriedade do IMÓVEL, corretagens e honorários advocatícios.	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, além de despesas com consultores técnicos especializados em diligências imobiliárias, assim como aqueles custos relacionados à construção e/ou à sua regularização do IMÓVEL como uma condição precedente para sua aquisição, caso aplicável.

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. III, artigo 7		Artigo 7º. Para a aquisição de NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS com a existência de ônus ou gravames, o GESTOR (definido no Artigo 15) informará sobre a intenção de aquisição desses NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS onerados ou gravados ao ADMINISTRADOR, com base em sua analise especifica dessa aquisição.	Artigo 7º. O FUNDO poderá, mediante orientação do GESTOR, adquirir NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS com a existência de ônus ou gravames, desde que: (i) com base em sua análise especifica dessa aquisição; e (ii) seja uma condição indispensável para viabilizar a aquisição e tais ônus ou gravames sejam posteriormente baixados, ou, ainda que perenes, desde que tais ônus ou gravames não resultem em risco de perda da propriedade dos NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS (servidões, etc).
Cap. II, artigo 9	**Alteração Investimentos Ativos Financeiros**	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) Até 100% (cem por cento) em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou (b) Até 100% (cem por cento) em 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 não poderão ser administrados ou geridos pelo GESTOR (definido no Artigo 15 abaixo) ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do GESTOR, salvo se autorizado pela Assembleia Geral de Quotistas, nos termos do Artigo 34 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) Até 100% (cem por cento) em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou (b) Até 100% (cem por cento) em 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 (definido no Artigo 15 abaixo) ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do GESTOR.
Cap. II, artigo 9, parágrafos	**Alteração Investimentos Ativos Financeiros**	Parágrafo Primeiro: Em razão da vedação prevista no inciso (b) do caput deste Artigo 9º, o GESTOR (definido no Artigo 15 abaixo) manterá lista atualizada de empresas pertencentes ao grupo econômico em que está inserido, lista esta encaminhada mensalmente ao ADMINISTRADOR, evidenciando os fundos de investimento que não poderão receber investimentos do FUNDO sem prévia autorização da Assembleia Geral de Quotistas. Parágrafo Segundo: 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 Terceiro: É vedado ao FUNDO realizar operações de day trade ou de renda variável.	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 Segundo: É vedado ao FUNDO realizar operações de day trade.

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. III, artigo 11	**Inclusão Riscos Imobiliários**	Artigo 11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR (definido no Artigo 15) 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 e de construção civil, bem como riscos relacionados aos ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR (definido no Artigo 15 abaixo) 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 prejuízos impostos aos quotistas, exceto na hipótese de tais prejuízos serem resultantes de dolo ou inobservância no presente REGULAMENTO por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR (definido no Artigo 15 abaixo), conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.	Artigo 11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR (definido no Artigo 15) 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 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 (definido no Artigo 15 abaixo) 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 (definido no Artigo 15 abaixo), conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.
Cap. III, artigo 12	**Exclusão Restrição de Investimento**	(d) Não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.	-
Cap. V, artigo 21	**Inclusão Obrigações Gestor**	-	(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; (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; (d) Propor a aquisição e venda de ATIVOS MOBILIÁRIOS, de acordo com a Política de Investimentos do FUNDO, prevista neste REGULAMENTO. No caso de delegação das responsabilidades do ADMINISTRADOR, nos 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;
Cap. V, artigo 22	**Ampliação Obrigações Gestor**	(d) Selecionar os prestadores de serviço relativamente aos IMÓVEIS do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários à reforma e manutenção dos IMÓVEIS, arquitetura, publicidade e vendas;	(d) Selecionar os prestadores de serviço relativamente aos IMÓVEIS do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários à construção, gerenciamento de obras, reforma e, 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;

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. VI, artigo 25, *caput* e parágrafo 1º	**Alteração do Texto da Taxa de Administração**	Artigo 25. O ADMINISTRADOR fará jus ao recebimento de "TAXA DE ADMINISTRAÇÃO" composta do valor equivalente (i) ao percentual de 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 avos, calculada (a.1)sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre 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, (ii) aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e a ser pago diretamente ao prestador dos serviços, nos termos deste Regulamento, e (iii) valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre 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, incluído na remuneração do ADMINISTRADOR e pago diretamente ao GESTOR. Caso por qualquer razão o valor da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO seja diminuido, o GESTOR irá arcar com eventual diferença deste percentual, de modo que a parte devida ao ADMINISTRADOR seja sempre equivalente a 0,20% (vinte décimos por cento) ao ano, calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do FUNDO. Parágrafo Primeiro: Conforme previsto no caput deste Artigo, a remuneração do GESTOR está compreendida na TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, de modo que parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO será destinada ao pagamento da remuneração do GESTOR a titulo de "TAXA DE GESTÃO", equivalente ao percentual de 1% (um por cento) ao ano calculada sobre o valor total dos ativos que integrarem o patrimônio do FUNDO no último dia útil do mês imediatamente anterior ao mês da prestação dos serviços, além do percentual adicional de 0,8% (oito décimos por cento) mencionado no caput deste Artigo. Parágrafo Quarto: O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos na sua remuneração, por período determinado pelo próprio GESTOR, sendo que nesta hipótese todos os quotistas do Fundo serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da BM&FBOVESPA na rede mundial de computadores.	Artigo 25. O FUNDO pagará a título de "TAXA DE ADMINISTRAÇÃO" o valor equivalente a 1% (um por cento) ao ano sobre 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. : 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.

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. VI, artigo 25, parágrafos 2º e 3º	**Inclusão Da Taxa de Desenvolvimento Imobiliário**	-	Parágrafo Segundo: Considerando a possibilidade de aquisição de ativos em fase de construção ou a serem construídos, fica determinado que o GESTOR e/ou a TRX EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade com sede na Rua Gomes de Carvalho, 1507, 6º andar, CEP 04547-005, inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20 ("TRX EMPREENDIMENTOS"), serão contratados pelo FUNDO ou pelas SPEs para 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 pelo GESTOR e/ou 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, o GESTOR e/ou a TRX EMPREENDIMENTOS serão remunerados a título de TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO, no montante de 4% (quatro por cento) sobre os todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento ("CAPEX"), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendido 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 até a conclusão da obra (assim compreendida pela emissão do Habite-se do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes). Caberá ao ADMINISTRADOR a remuneração equivalente a R$10.000,00 (dez mil reais) ao mês, por ativo em construção e durante o período de desenvolvimento imobiliário, valor esse que será descontado da TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO devida ao GESTOR e/ou TRX EMPREENDIMENTOS.
Cap. VI, artigo 25, parágrafos 4º e 5º	**Alteração Taxa de Administração e Escrituração**	Parágrafo Segundo: O valor mensal da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO não poderá representar valor inferior a R$ 35.000,00 (trinta e cinco mil reais) por mês e quando o cálculo previsto no caput resultar em valor inferior a este, ainda assim será devido pelo FUNDO o valor mínimo aqui previsto. O valor mínimo acima estabelecido será dividido da seguinte forma: (a) R$ 20.000,00 (vinte mil reais) para o ADMINISTRADOR; e (b) R$ 15.000,00 (quinze mil reais) para o GESTOR.	Parágrafo Quarto: O valor mensal da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO não poderá representar valor inferior a R$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês e quando o cálculo previsto no caput resultar em valor inferior a este, ainda assim será devido pelo FUNDO o valor mínimo aqui previsto. Parágrafo Quinto: Pela prestação dos serviços de escrituração, será devida ao ADMINISTRADOR, a remuneração mensal equivalente a R$ 2.000,00 (dois mil reais), que deverá ser pago diretamente pelo FUNDO, não sendo deduzida da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO.

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. VI, artigo 25, parágrafos 2º e 3º	**Exclusão**	Parágrafo Quarto: O GESTOR poderá, a seu exclusivo critério, conceder descontos na sua remuneração, por período determinado pelo próprio GESTOR, sendo que nesta hipótese todos os quotistas do Fundo serão informados anteriormente sobre o fato e tal informação será disponibilizada na página da CVM e da BM&FBOVESPA na rede mundial de computadores.	-
Cap. VI, artigo 28	**Inclusão Da Taxa de Performance**	-	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: TAXA DE PERFOMANCE = 20% * (Rcorrigido – Metaacum) Onde: Benchmark = IPCA/IBGE, acrescido de um spread de 6% a.a. (seis por cento ao ano); Metaacum = rentabilidade do Benchmark sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e Rcorrigido = somatório dos rendimentos totais distribuídos pelo FUNDO desde seu início, a qualquer título, corrigidos pelo Benchmark desde as respectivas datas de pagamento até a data de apuração da performance. Parágrafo Primeiro: A TAXA DE PERFORMANCE será apurada e paga semestralmente, da seguinte forma: (i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e (ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte. 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.

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. IX, artigo 35	**Inclusão Emissões Autorizadas De Cotas**	-	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 NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou para novos investimentos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS já existentes, o GESTOR deverá recomendar o aporte ao ADMINISTRADOR, que deverá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de quotas até o montante total adicional de, no máximo, R$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA em uma ou mais séries, a critério do ADMINISTRADOR, bem como seus respectivos termos e condições, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração deste Regulamento ("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. Parágrafo Primeiro: Na hipótese de qualquer EMISSÃO AUTORIZADA, será assegurado aos Quotistas o direito de preferência em relação à respectiva EMISSÃO AUTORIZADA, na forma deste REGULAMENTO. Parágrafo Segundo: Para os fins do disposto neste Art. 35, "termos e condições das novas emissões de Quotas" significa 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 o ambiente de negociação das Quotas. Parágrafo Terceiro: Na hipótese de uma EMISSÃO AUTORIZADA, o preço de emissão das Quotas objeto da respectiva EMISSÃO AUTORIZADA será apresentada pelo GESTOR, levando em consideração: (i) o valor patrimonial das Cotas; ou (ii) o valor de mercado das Cotas já emitidas.
Cap. IX, artigo 37	**Alteração valor de Emissão de Novas Quotas**	(a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas	(a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas, 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;

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. XIII, artigo 43	**Exclusão de matérias de competência da AGC**	(l) Alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, securitização de direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, e aquisição de NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS; (m) Destinação dos recursos advindos das hipóteses previstas no Artigo 3º supra; (n) Alienação de IMÓVEL pelas SPE investidas pelo FUNDO, salvo se a alienação se der em favor do FUNDO; (o) Realização de qualquer atividade pelas SPE investidas pelo FUNDO, que não a própria alienação (a qualquer título, inclusive sob a forma de redução de capital) do IMÓVEL ao FUNDO ou ato vinculado à referida alienação; (q) Aprovação da aquisição de NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS onerados e/ou gravados, nos termos do Artigo 7º deste Regulamento.	-
Cap. XIII, artigo 52	**Alteração Voto Escrito**	Artigo 52. 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 comunicação escrita ou eletrônica, desde que, recebida pelo ADMINISTRADOR antes do início da Assembleia Geral de Quotistas, 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 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 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.
Cap. XIV, artigo 55	**Inclusão Requisitos Representante de Quotistas**	(d) Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário; (e) Não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e	(d) Não ser administrador ou, 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

Proposta de Alterações no Regulamento

		Regulamento Vigente	Proposta de Alteração
Cap. XV, artigo 60	**Inclusão Capítulo das Despesas e Encargos**	-	Artigo 60. Constituem encargos do FUNDO as seguintes despesas que lhe serão debitadas pelo ADMINISTRADOR: (i) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO, TAXA DE GESTÃO, TAXA DE PERFORMANCE e TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO 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 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) valor das parcelas dos prejuízos eventualmente sofridos pelo FUNDO, que não sejam cobertos por apólice de seguro e não decorram de culpa ou negligência do ADMINISTRADOR no exercício de suas atribuições; (x) 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; (xi) a taxa de custódia de ATIVOS MOBILIÁRIOS, exceto ATIVOS IMOBILIÁRIOS; (xii) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO; e (xiii) outras despesas necessárias, direta ou indiretamente relacionadas ao desenvolvimento, manutenção, conservação e reparos nos IMÓVEIS integrantes da carteira do FUNDO, incluindo, mas não se limitando a: (a) despesas com viagens, (b) hospedagens, (c) preparação de copias e plotagens, (d) comunicações, (e) mensageiros expressos, (f) despesas necessárias com a contratação de qualquer prestador de serviço, (g) despesas com as publicações de anúncios, (h) despesas com registros gerais, e (j) outras despesas necessárias à implementação das operações. 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

Rua Gomes de Carvalho, 1507 - 6º andar
São Paulo /SP - CEP 04547-004
Fone: (55 11) 4872-2600