

REGULAMENTO DO TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(“Regulamento”)

CAPÍTULO I – DO FUNDO

Artigo 1º – O **TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII** (“Fundo”), constituído sob a forma de condomínio fechado, dividido em cotas, escriturais e nominativas, que correspondem a frações ideais de seu patrimônio (“Cotas”, e seus respectivos titulares, os “Cotistas”), é regido pelo presente Regulamento, de acordo com a 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 (“Instrução CVM 472”), e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

Artigo 2º – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Artigo 3º – As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

**CAPÍTULO II – DA ADMINISTRAÇÃO E DA GESTÃO DO FUNDO;
DA CONTRATAÇÃO DE TERCEIROS**

Artigo 4º – O Fundo será administrado 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”).

Parágrafo Primeiro – Nos termos da Lei nº 8.668/93, a Administradora será a proprietária fiduciária dos bens e direitos adquiridos com os recursos do Fundo ou nele aportados, bem como de seus frutos e rendimentos, podendo administrá-los e deles dispor na forma e para os fins estabelecidos na legislação e regulamentação aplicáveis e neste Regulamento, sendo certo que tais bens e direitos: **(i)** não se comunicam com o patrimônio da Administradora; **(ii)** não integram o ativo da Administradora; **(iii)** não respondem direta ou indiretamente

por qualquer obrigação ou dívida da Administradora; **(iv)** não compõem a lista de bens e direitos da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; **(v)** não podem ser dados em garantia de débito de operações da Administradora; **(vi)** não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; e **(vii)** não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.

Parágrafo Segundo – Compete à Administradora, observadas as restrições e sem prejuízo das demais obrigações impostas pela Instrução CVM 472 e por este Regulamento:

- a)** realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objetivo do Fundo;
- b)** exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, inclusive o direito de propor ações, interpor recursos e oferecer exceções;
- c)** abrir e movimentar contas bancárias em nome do Fundo, bem como cumprir todas as obrigações inerentes à propriedade dos bens e direitos referentes às contas bancárias;
- d)** formalizar aquisições, promessas de aquisição, alienações e promessas de alienação dos Ativos (conforme termo definido abaixo) pertencentes ao Fundo e celebrar Contratos de Exploração Onerosa (conforme termo definido abaixo) e seus respectivos aditamentos ou distratos, conforme instruções da Gestora (conforme termo definido abaixo);
- e)** regularizar a aquisição ou a alienação dos Ativos;
- f)** transigir;
- g)** representar o Fundo em juízo ou fora dele;
- h)** solicitar, se for o caso, a admissão à negociação em mercado organizado das Cotas do Fundo;
- i)** deliberar sobre as Emissões Autorizadas (conforme termo definido abaixo), na forma do Art. 17 deste Regulamento; e
- j)** manter, às suas expensas, página do Fundo na rede mundial de computadores para a disponibilização das principais informações das atividades do Fundo, bem como das informações de interesse dos Cotistas e de potenciais investidores.

Artigo 5º – A Administradora prestará ao Fundo os seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitada para tanto, ou mediante contratação de terceiros, desde que devidamente qualificados para a prestação de tais serviços e uma vez respeitado o disposto no Art. 47 da Instrução CVM 472 com relação a encargos do Fundo: **(i)** gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo; **(ii)** auditoria independente; **(iii)** custódia de Ativos Financeiros (conforme termo definido abaixo), se aplicável; **(iv)** escrituração das Cotas; **(v)** atividades de tesouraria, de controle e

processamento dos títulos e valores mobiliários; e **(vi)** manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise, acompanhamento, manutenção e regularização de projetos imobiliários e/ou dos Ativos.

Parágrafo Primeiro - A Administradora contratou a **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações, Unidas, nº 8.501, 31º andar, Pinheiros, CEP 05425-070, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 11.864, expedido em 04 de agosto de 2011 ("Gestora"), para desempenhar os serviços de gestão dos Ativos integrantes do patrimônio do Fundo e atividades relacionadas a esse serviço.

Parágrafo Segundo - Observadas as obrigações dos demais prestadores de serviço do Fundo estabelecidos na regulamentação em vigor e/ou no presente Regulamento, caberá à Gestora:

- a)** praticar todos os atos necessários à gestão da carteira de Ativos do Fundo e cumprimento de sua política de investimento;
- b)** selecionar e aprovar os Ativos Alvo (conforme termo definido abaixo), que comporão o patrimônio do Fundo, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;
- c)** gerir individualmente a carteira dos Ativos, com poderes discricionários para negociá-los, conforme o estabelecido na política de investimento prevista neste Regulamento;
- d)** acompanhar as atividades a serem executadas pelo Consultor Imobiliário (conforme termo definido abaixo);
- e)** monitorar o desempenho do Fundo, a forma de valorização das Cotas e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- f)** contratação dos prestadores de serviços, na forma deste Regulamento;
- g)** negociar e instruir a Administradora a firmar contratos de compra e venda dos Ativos Imobiliários, locação, arrendamento, promessa de compra e/ou de venda, negociar e contratar sinal e princípio de pagamento, negociar e contratar condições de aquisição e venda,
- h)** participar e votar em assembleias gerais, especiais, reuniões ou foros de discussão atinentes aos Ativos que compõem a carteira do Fundo, com poderes para deliberar e votar sobre quaisquer assuntos relacionados aos Ativos do Fundo;

- i)** **(1)** contratar, em nome do Fundo: **(i)** apólices de seguro dos Ativos Imobiliários integrantes do Fundo; **(ii)** prestadores de serviços para o gerenciamento, manutenção, reparos e conservação dos Ativos Imobiliários do Fundo; **(iii)** prestadores de serviços para comercialização dos Ativos Imobiliários do Fundo, tais como aquisição, alienação, locação típica e atípica; **(iv)** assessores legais para a defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele; **(v)** empresa especializada de avaliação de ativos imobiliários; e **(vi)** outros terceiros necessários à manutenção e preservação dos bens e direitos de propriedade do Fundo; **(2)** selecionar, para contratação pela Administradora: **(i)** empresas para gestão dos contratos de locação; e **(ii)** empresas especializadas para monitoramento técnico periódico dos imóveis
- j)** enviar à Administradora proposta para novas emissões de Cotas do Fundo;
- k)** analisar e aprovar as demais garantias contratuais;
- l)** acompanhar e tomar providências para a retomada de posse do Ativo Imobiliário ou, em caso de locação, eventual denúncia do contrato e ação de despejo para que haja a desocupação do Ativo Imobiliário;
- m)** negociar e aprovar o preço, prazo, garantias e todas as demais condições contratuais pertinentes aos Contratos de Exploração Onerosa e de seus respectivos aditamentos, inclusive no que diz respeito à concessão de carências ou deslocamentos de fluxos de pagamento de aluguel;
- n)** recomendar à Administradora a proposição de medidas judiciais e extrajudiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nos Contratos de Exploração Onerosa, bem como para a defesa dos interesses do Fundo;
- o)** negociar e aprovar a renovação dos Contratos de Exploração Onerosa e as condições de ditas renovações;
- p)** adotar os procedimentos de renovação dos Contratos de Exploração Onerosa;
- q)** supervisionar e acompanhar o desenvolvimento dos laudos de avaliação periódicos dos Ativos Imobiliários, incluindo mediante a elaboração anual de laudo de avaliação dos Ativos Imobiliários na carteira do Fundo, sendo que a empresa avaliadora dos Ativos Imobiliários do Fundo deverá ser uma dentre as seguintes: CBRE Consultoria do Brasil Ltda., Jones Lang LaSalle, Colliers International do Brasil e Cushman&Wakefield Consultoria Imobiliária; e
- r)** elaborar, trimestralmente, relatório a ser disponibilizado aos Cotistas no *website* da Gestora, contendo o processo de seleção e aquisição dos Ativos Alvo.

Parágrafo Terceiro – A Gestora possui política de exercício de direito de voto em assembleias (“Política de Exercício de Direito de Voto”), com o objetivo de disciplinar os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para fins do exercício do direito de voto pela Gestora do Fundo em assembleias de sociedades nas

quais o Fundo participe. Tal política orientará as decisões da Gestora em assembleias de detentores de títulos e valores mobiliários que confirmam aos seus titulares o direito de voto.

Parágrafo Quarto – A Política de Exercício de Direito de Voto adotada pela Gestora, cuja cópia será entregue ao Cotista no momento de seu ingresso no Fundo, pode ser consultada no seguinte endereço eletrônico da Gestora na rede mundial de computadores (*internet*) <http://asset.trx.com.br/governanca/#politicas>.

Parágrafo Quinto – Caberá à Administradora contratar, em nome do Fundo, na forma do inciso II do art. 31 da Instrução CVM 472, um consultor imobiliário selecionado pela Gestora, que possuirá, dentre outras atribuições previstas no respectivo contrato de consultoria imobiliária ("Consultor Imobiliário"), as seguintes funções:

- a) assessoramento à Gestora em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo Fundo, incluindo análise de propostas de novos investimentos encaminhadas à Gestora, bem como análise de oportunidades de alienação ou locação de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
- b) planejamento e orientação à Gestora na negociação para aquisições de novos Ativos-Alvo, que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo;
- c) recomendação de implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, bem como a otimização de sua rentabilidade; e
- d) compartilhar a sua experiência de mercado e fornecer subsídios para as decisões estratégicas da Gestora, sempre que solicitado por esta última, opinando sobre o enquadramento dos Ativos Imobiliários na política de investimento.

Parágrafo Sexto – Ocorrendo a contratação, o Consultor Imobiliário receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no respectivo contrato de consultoria imobiliária a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e deduzida da Remuneração da Gestora (conforme termo abaixo definido).

Parágrafo Sétimo – A Administradora também poderá contratar, em nome e como encargo do Fundo, os seguintes serviços facultativos:

- a) distribuição das Cotas, caso a distribuição seja primária;
- b) consultoria ou empresa especializada, nos termos do Art. 31, incisos II ou III da Instrução CVM 472, conforme o caso; e

c) formador de mercado para as Cotas do Fundo.

Parágrafo Oitavo – Os serviços a que se referem os itens “a” e “b” do Parágrafo acima podem ser prestados diretamente pela Administradora ou por terceiros, desde que, em qualquer dos casos, devidamente habilitados. É vedado à Administradora, à Gestora e ao consultor especializado o exercício da função de formador de mercado para as Cotas do Fundo, sendo que a contratação de partes a eles relacionadas para o exercício da referida função deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Nono – O Fundo contratou 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), Itaim Bibi, CEP 01451-011, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente autorizada a prestar os serviços de custódia de valores mobiliários (“Custodiante”), para a prestação dos serviços de custódia e controladoria das Cotas, nos termos da regulamentação aplicável e do respectivo contrato de prestação de serviços.

Parágrafo Dez – Os custos com a contratação dos prestadores de serviços que não constituírem encargos do Fundo, conforme definidos neste Regulamento e descritos no Art. 47 da Instrução CVM 472, serão suportados pela Administradora.

Parágrafo Onze – Os encargos debitados do Fundo constarão dos relatórios preparados pela Administradora, disponíveis no endereço eletrônico da Administradora na rede mundial de computadores (*internet*) (<http://www.brltrust.com.br>).

Parágrafo Doze – A substituição da Administradora e/ou da Gestora observará o disposto no Capítulo VII deste Regulamento.

CAPÍTULO III – DO OBJETIVO DO FUNDO E POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

Artigo 6º – O objetivo do Fundo é proporcionar rentabilidade ao investimento dos Cotistas, no longo prazo, por meio da busca de rendimentos com a exploração de Ativos Imobiliários, mediante **(a)** primordialmente, a obtenção de renda decorrente de contratos onerosos de exploração do uso dos **(i)** Ativos Imobiliários listados no **Anexo I** ao presente Regulamento (a serem adquiridos exclusivamente com os recursos decorrentes da Primeira Emissão (conforme termo definido abaixo)) (“Imóveis Iniciais”), assim como de **(ii)** Imóveis Novos (conforme termo definido abaixo) (os quais deverão observar os critérios de elegibilidade dispostos no Parágrafo Primeiro, item “a” abaixo), tais como contratos de locação típicos,

contratos de locação na modalidade especulativa ou contratos de locação na modalidade *build-to-suit*, concessão de direito real de superfície, cessão onerosa de uso, entre outros, os quais deverão possuir, no caso dos Imóveis Novos, no mínimo, as características detalhadas no Parágrafo Segundo abaixo ("Contratos de Exploração Onerosa"), ou **(b)** excepcionalmente, o auferimento de eventuais ganhos de capital provenientes da alienação de tais Ativos Alvo.

Parágrafo Primeiro – Serão considerados ativos alvo do Fundo ("Ativos Alvo"):

- a)** **(1)** os Imóveis Iniciais, assim como, **(2)** no caso de aquisições futuras, quaisquer bens imóveis avaliados pelo Consultor Imobiliário e aprovados pela Gestora ("Imóveis Novos" e, em conjunto com Imóveis Iniciais, "Ativos Imobiliários") e/ou direitos reais que recaiam sobre os Ativos Imobiliários, desde que os Imóveis Novos observem os critérios de elegibilidade descritos abaixo, os quais, conforme o caso, poderão ser dispensados mediante deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do *caput* do Artigo 25 abaixo (sendo certo que, independentemente de Assembleia Geral, os Imóveis Limitados (conforme termo abaixo definido) não precisarão obedecer o critério do item (vi) abaixo):
- (i)** os Imóveis Novos devem ter potencial de rentabilizar os investimentos do Fundo, principalmente pela possibilidade de obtenção de rendas decorrentes dos Contratos de Exploração Onerosa e/ou outro instrumento equivalente ou pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
 - (ii)** os Imóveis Novos devem ser voltados para os segmentos comercial, industrial, varejista ou logístico construídos ou a serem construídos, para locação na modalidade *built-to-suit*, modalidade especulativa, ou modalidade típica, não devendo ser do segmento residencial;
 - (iii)** todas as aquisições devem ser realizadas mediante a realização de auditoria jurídica por escritório de advocacia a ser selecionado pela Gestora, podendo ser adquiridos Imóveis Novos com ônus reais ou outros tipos de gravames, conforme disposto no Parágrafo Quinto abaixo;
 - (iv)** os Imóveis Novos devem estar localizados em qualquer local do território brasileiro, exceto na região Norte (i.e. Estado do Acre, Estado do Amapá, Estado do Amazonas, Estado do Pará, Estado de Rondônia, Estado de Roraima e Estado de Tocantins);
 - (v)** os Imóveis Novos, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos pelo Fundo deverão ser objeto de prévia avaliação por empresa independente, obedecidos os requisitos constantes do Anexo 12 da Instrução CVM 472 (a qual deverá ser selecionada pela Administradora e pela Gestora dentre as seguintes: CBRE Consultoria do Brasil Ltda., Jones Lang LaSalle, Colliers International do

(vi) os Imóveis Novos deverão já ter obtido o “Habite-se”, exceto caso o Contrato de Exploração Onerosa ou qualquer outro contrato a ele relacionado preveja expressamente que: (a) o locatário assumirá quaisquer penalidades decorrentes da não obtenção do “Habite-se”; e (b) o locatário pagará o aluguel, na forma prevista no Contrato de Exploração Onerosa, independentemente da obtenção do “Habite-se”; e

(vii) a aquisição do Imóvel Novo não deve prejudicar a rentabilidade histórica do Fundo, calculada da forma no Parágrafo Quinze abaixo.

b) Ações ou quotas de sociedades que tenham como propósito específico (sempre de capital fechado, no caso de sociedades por ações) a aquisição e/ou exploração de Ativos Imobiliários que se enquadrem no item “a” acima e desde que o Fundo detenha o Controle da referida sociedade (sendo que “Controle”, para tais fins, significa, cumulativamente, **(i)** o poder (com ou sem qualquer vinculação a acordo de acionistas ou de voto, quórum qualificado em estatuto ou contrato social ou outra restrição) de eleger a maioria dos administradores e **(ii)** o poder de determinar e conduzir as políticas e administração da pessoa jurídica em questão), sendo necessário, nesta hipótese, que a Administradora e a Gestora envidem os melhores esforços para aprovar **(A)** a liquidação, desmonte e/ou reestruturação de tais sociedades para que o Fundo passe a ter a titularidade direta dos Imóveis Iniciais e/ou dos Imóveis Novos subjacentes; e **(B)** o pagamento das eventuais dívidas contraídas por tais sociedades, observadas as eventuais restrições existentes para: **(1)** a transferência do Ativo Imobiliário direto para o Fundo; **(2)** o pré pagamento da dívida relacionada ao Ativo Imobiliário; **(3)** a impossibilidade de liquidação da sociedade por não aprovação dos acionistas/quotistas;

c) Letras de crédito imobiliário (“LCI”) emitidas por quaisquer das seguintes instituições financeiras: **(i)** Banco Bradesco S.A.; **(ii)** Banco do Brasil S.A.; **(iii)** Itaú Unibanco S.A.; **(iv)** Banco Votorantim S.A.; **(v)** Banco Santander (Brasil) S.A.; e/ou **(vi)** Caixa Econômica Federal;

d) Cotas de outros fundos de investimento imobiliário, desde que **(i)** a política de investimentos desses fundos seja consistente com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento; **(ii)** o fundo objeto do investimento tenha como propósito a aquisição e/ou exploração de Ativos Imobiliários que se enquadrem no item “a” acima; **(iii)** o investimento não prejudique a rentabilidade histórica do Fundo calculada na forma do Parágrafo Quinze abaixo; e **(iv)** as cotas objeto de aquisição não sejam detidas por outros fundos de investimento sob gestão da Gestora, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas; e

e) Cotas de fundos de investimento em participações ou fundos de investimento imobiliário, desde que **(i)** a política de investimentos desses fundos seja consistente

com a política de investimento do Fundo prevista neste Regulamento, **(ii)** o fundo objeto do investimento tenha como propósito a aquisição e/ou exploração de Ativos Imobiliários que se enquadrem no item “a” acima; **(iii)** o Fundo, considerado individualmente, detenha cotas suficientes para deliberar a eventual liquidação do fundo de investimento; e **(iv)** as cotas objeto de aquisição não sejam detidas por outros fundos de investimento sob gestão da Gestora, salvo se aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas, sendo necessário, nesta hipótese, que a Administradora e a Gestora envidem os melhores esforços para aprovar **(A)** a liquidação, desmonte e/ou reestruturação do fundo de investimento e eventuais sociedades subjacentes para que o Fundo passe a ter a titularidade direta dos Imóveis Novos subjacentes; e **(B)** o pagamento das eventuais dívidas contraídas por sociedades subjacentes, observadas as eventuais restrições existentes para : **(1)** a transferência do ativo direto para o Fundo; **(2)** o pré pagamento da dívida relacionada ao ativo; **(3)** a impossibilidade de liquidação da sociedade subjacente por não aprovação dos acionistas/quotistas.

Parágrafo Segundo – Os Contratos de Exploração Onerosa referentes aos Imóveis Novos (com exceção dos Imóveis Limitados) deverão possuir, no mínimo, as seguintes características:

- a)** prazo remanescente de 5 (cinco) anos a contar da data de aquisição do Ativo Alvo pelo Fundo, exceto (i) eventuais aditamentos, renovações ou novos Contratos de Exploração Onerosa que sejam relacionados com a expansão dos Ativos Iniciais; e (ii) se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas;
- b)** ocupante do Ativo Imobiliário, signatário do Contrato de Exploração Onerosa, deverá ter sua capacidade econômica e idoneidade jurídica avaliadas pela Gestora;
- c)** seguro patrimonial do Ativo Imobiliário locado (sendo uma apólice específica ou uma apólice global do locatário), emitido por empresa seguradora aprovada pela Gestora, tendo como beneficiário o Fundo, representado pela Administradora, cuja respectiva apólice deverá ser apresentada pelo ocupante, no mínimo anualmente, à Administradora; e
- d)** cláusula contratual prevendo que o ocupante deverá arcar com o pagamento de todas as despesas, tributos e encargos que recaiam sobre os Ativos Imobiliários, sejam eles, de IPTU, despesas de condomínio, bem como demais despesas eventualmente previstas na legislação pertinente - tais como Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conforme alterada e Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei do Inquilinato”), sendo certo que tal critério poderá ser dispensado por recomendação justificada da Gestora.

Parágrafo Terceiro – Exceto em relação **(a)** ao Imóvel Santana de Parnaíba, listado no **Anexo I** ao presente Regulamento; **(b)** aos contratos necessários para a manutenção, expansão ou obras solicitadas por órgãos governamentais referentes aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, observado o Parágrafo Quarto abaixo; e **(c)** aos Imóveis Limitados, o Fundo não poderá celebrar contratos de construção, contratos de gerenciamento, contratos de terraplanagem, entre outros contratos operacionais, exceto se aprovado pela Assembleia Geral.

Parágrafo Quarto – A Gestora deverá observar os seguintes limites de concentração:

- a)** até 40% (quarenta por cento) do patrimônio do Fundo poderá ser investido em um ou mais Ativos Alvo;
- b)** até 40% (quarenta por cento) do patrimônio do Fundo poderá ser investido em Ativos Alvo ocupados pelo mesmo locatário;
- c)** até 15% (quinze por cento) do valor total de uma futura emissão de Cotas (incluindo, mas não se limitando, a Emissões Autorizadas) poderá ter seus recursos destinados para: **(i)** a aquisição de Imóveis Novos que **(1)** ainda estejam em fase de construção; ou **(2)** não tenham o Contrato de Exploração Onerosa caracterizado como contrato de locação na modalidade *build-to-suit* (regido pelo artigo 54-A da Lei do Inquilinato) ("Imóveis Limitados"); ou **(ii)** a expansão de Imóveis Iniciais inicialmente não previstas nos respectivos Contratos de Exploração Onerosa quando da aquisição do Imóvel Inicial e/ou a expansão dos Imóveis Novos;
- d)** no caso de investimento em Ativos que sejam valores mobiliários nos termos da regulamentação em vigor a Gestora deverá observar os limites de concentração previstos na Instrução CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada;
- e)** a alocação em LCIs prevista no item "c" do Parágrafo Primeiro deste Artigo não poderá exceder 15% (quinze por cento) do patrimônio do Fundo por um período contínuo de 6 (seis) meses, observado, todavia, que referido prazo poderá ser prorrogado pela Gestora por mais 6 (seis) meses, desde que o argumento para a extensão seja o gerenciamento de recursos do Fundo para a realização do pagamento da aquisição de outros Ativos Alvo descritos nos itens "a" e "b" do Parágrafo Primeiro deste Artigo; e
- f)** a alocação em cotas de fundo de investimento imobiliário prevista no item "d" do Parágrafo Primeiro deste Artigo não poderá, a qualquer tempo, exceder 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Quinto – A Gestora poderá investir em Ativos Alvo gravados com ônus reais ou outros tipos de gravames, desde que o gravame **(a)** não seja relacionado e/ou tenha como objeto garantir obrigação de terceiros; **(b)** a totalidade ou parte do preço de aquisição dos

Ativos Alvo seja destinado para o pagamento da dívida que gere o gravame (direito real de garantia), inclusive de terceiros; e **(c)** seja considerado na avaliação do Ativo Alvo a ser realizada pela Gestora, de modo a preservar a rentabilidade do Fundo.

Parágrafo Sexto - Para fins do Parágrafo acima, não serão considerados gravames eventuais servidões, direitos de passagens ou outros direitos reais de uso sobre os Ativos Alvo.

Parágrafo Sétimo - O Fundo poderá participar subsidiariamente de operações de securitização por meio de cessão de direitos e/ou créditos dos Contratos de Exploração Onerosa ou compra e venda a prazo de qualquer um dos Ativos Alvo, desde que: **(a)** os recursos obtidos com tais operações sejam utilizados para financiar a construção e/ou a expansão de Ativos Imobiliários; e **(b)** a realização da operação de securitização, a critério da Gestora, não prejudique a rentabilidade histórica do Fundo, calculada conforme o Parágrafo Quinze abaixo.

Parágrafo Oitavo - Os recursos financeiros do Fundo que temporariamente não estiverem aplicados em Ativos Alvo serão aplicados em **(i)** títulos públicos de emissão do Tesouro Nacional; **(ii)** operações compromissadas com lastro em títulos públicos federais; **(iii)** fundos de investimento classificados como referenciados ou de renda fixa; e **(iv)** depósitos financeiros, de acordo com as limitações legais em vigor ("Ativos Financeiros" e, em conjunto com os Ativos Alvo, os "Ativos").

Parágrafo Nono - Exceto se de outra forma dispor o presente Regulamento, o Fundo poderá investir em Ativos que estejam de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas, conforme permitido pela legislação e regulamentação vigentes.

Parágrafo Dez - O objeto do Fundo e sua política de investimentos poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Parágrafo Onze - Fica estabelecido que o objetivo definido neste Regulamento não se caracteriza como uma promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade, consistindo apenas em um objetivo a ser perseguido pela Gestora.

Parágrafo Doze - O Fundo não poderá adquirir cotas de fundos de investimento administrados e/ou geridos pela Administradora, pela Gestora ou por empresas a elas ligadas, exceto se aprovado em Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Treze – É vedado ao Fundo realizar operações com derivativos.

Parágrafo Quatorze – Os recursos obtidos com a alienação de Ativos Alvo deverão ser **(a)** reinvestidos ou utilizados na amortização das Cotas, a critério da Gestora, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Alvo não gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor; ou **(b)** distribuídos aos Cotistas, proporcionalmente ao montante que o valor de cada Cota representa relativamente ao patrimônio líquido, quando o valor de alienação do respectivo Ativo Alvo gerar lucro contábil passível de distribuição, conforme legislação em vigor.

Parágrafo Quinze – As aquisições de Imóveis Novos e a participação do Fundo em operações de securitização não deve prejudicar a rentabilidade histórica do Fundo, de forma que a rentabilidade dos Imóveis Novos seja igual ou superior à rentabilidade histórica do Fundo, calculada da forma descrita abaixo:

$$RNI = (12 * RECA) / VAtivo$$

Onde:

“RNI” = Rentabilidade do Imóvel Novo;

“RECA” = Receita bruta de aluguel mensal esperada no mês da aquisição. No caso de imóvel com receita bruta paga em periodicidade diferente da mensal, será considerado a última receita recebida dividida pelo número de mês referente à periodicidade de pagamento (por exemplo: pagamento trimestral, considerar-se-á a divisão por 3 (três) meses, semestral, por 6 (seis) meses);

“VAtivo” = Valor total a ser incorrido pelo Fundo no âmbito da aquisição, incluindo e não se limitando ao valor pago pelo Ativo Imobiliário, possível Imposto de Transferência de Bens Imóveis (ITBI), custos de corretagem, de *due diligence*, de advogados, bem como cartoriais e despesas com a emissão adicional de Cotas.

$$RHF = 2*(RECF - AJ) / VA$$

Onde:

“RHF” = Rentabilidade histórica do Fundo;

“RECF” = Receita de aluguel e receita financeira contabilizada nos últimos 6 (seis) meses anteriores à data da operação pretendida. Caso não tenha se passado 6 (seis) meses entre o início de negociação da cota do Fundo em mercado organizado e a data de anúncio de emissão adicional de Cotas, (i) o valor da receita de aluguel deverá ser obtido somando-se os meses disponíveis do Fundo e somando-se os recebimentos esperados de aluguel dos períodos subsequentes até que se complete os 6 (seis) meses e (ii) o valor da receita financeira deverá ser obtido somando-se os meses disponíveis do Fundo e atualizando o valor da seguinte forma: multiplicado por 6 (seis) e dividido pelo número de meses entre o início de negociação da cota do Fundo em mercado organizado e a data de anúncio da emissão adicional de Cotas.

“VA” = 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 da data da operação pretendida.

“AJ” = Valor de receita de aluguel e receita financeira relacionada a Ativos que geraram receita no Fundo em qualquer mês nos últimos 6 (seis) meses anteriores à data da operação pretendida e que durante este período foram alienados pelo Fundo, desde que o valor correspondente a esta alienação tenha sido utilizado para amortização ou resgate das cotas do Fundo.

Parágrafo Dezesesseis – Toda e qualquer alienação de um Ativo Imobiliário integrante da carteira do Fundo pela Gestora deverá: **(i)** ser realizada, no mínimo, a valor de mercado (conforme o caso, precedida de laudo de avaliação que ateste o valor de mercado); e **(ii)** levar em consideração o melhor interesse dos Cotistas, a política de investimentos do Fundo e a preservação dos Ativos do Fundo.

CAPÍTULO IV – DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA E DA GESTORA

Artigo 7º – Pela prestação de serviços de administração ao Fundo, a Administradora receberá uma remuneração calculada sobre o patrimônio líquido do Fundo no último dia do mês imediatamente anterior ao mês de seu pagamento e cobrada, mensalmente, até o 2º (segundo) Dia Útil (conforme termo definido abaixo) do mês subsequente, equivalente à tabela abaixo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IGP-M (Índice Geral de Preços de Mercado) apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M” e “Remuneração da Administradora”,

respectivamente):

Percentual da Remuneração da Administradora	Faixa de Valor do Patrimônio Líquido do Fundo
0,10% ao ano	Até R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)
0,15% ao ano	Acima de R\$ 1.000.000.000,00 (um bilhão de reais)

Parágrafo Primeiro: A remuneração prevista no caput deste Artigo deve ser provisionada diariamente (em base de 252 dias por ano) sobre o valor do patrimônio líquido do Fundo e paga mensalmente, por período vencidos, até o 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente, sendo que o primeiro pagamento deverá ocorrer no 2º (segundo) Dia Útil do mês subsequente à primeira data de integralização das Cotas.

Parágrafo Segundo – Pelos serviços de escrituração das Cotas do Fundo, o respectivo escriturador contratado pela Administradora receberá do Fundo a seguinte remuneração: R\$ 3.000,00 (três mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IGP-M (“Remuneração do Escriturador”).

Artigo 8º – Não será cobrada taxa de performance ou de saída do Fundo. Quando da subscrição e integralização de Cotas do Fundo, poderá ser devida pelos Cotistas taxa de ingresso, cujos parâmetros serão definidos no ato que aprovar a emissão em questão.

Artigo 9º – Pela prestação dos serviços de gestão ao Fundo, a Gestora receberá do Fundo a remuneração cobrada, mensalmente, até o 5º (quinto) Dia Útil (conforme termo definido abaixo) do mês subsequente, equivalente a 0,5% (cinco décimos por cento) ao ano do patrimônio líquido do Fundo, respeitado o mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), valor este que será atualizado anualmente, a partir da data da primeira integralização de Cotas, pela variação positiva do IGP-M (“Remuneração da Gestora”).

Parágrafo Primeiro - É vedado à Gestora o recebimento de qualquer remuneração, seja direta ou indireta, em razão da intermediação imobiliária ou por qualquer outro serviço prestado para o Fundo em adição à Remuneração da Gestora.

Artigo 10 – A taxa de administração do Fundo (“Taxa de Administração”) engloba a

Remuneração da Administradora, a Remuneração do Escriturador e a Remuneração da Gestora. A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, incluindo a Gestora com relação à Remuneração da Gestora.

CAPÍTULO V – DAS OBRIGAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 11 – Incluem-se entre as obrigações da Administradora, além de outras previstas neste Regulamento:

- a)** empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao Fundo e aos Cotistas;
- b)** providenciar a averbação, no competente cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Art. 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo-as constar das matrículas dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, bem como das restrições previstas no Parágrafo Primeiro do Art. 4º deste Regulamento;
- c)** manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem e à disposição dos Cotistas, em sua sede:
 - (i)** os registros de Cotistas e de transferência de Cotas;
 - (ii)** os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas;
 - (iii)** a documentação relativa aos Ativos Imobiliários, operações e patrimônio do Fundo;
 - (iv)** os registros contábeis das operações e do patrimônio do Fundo; e
 - (v)** o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de Cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos deste Regulamento;
- d)** 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 e às atividades do Fundo;
- e)** receber rendimentos e quaisquer valores devidos ao Fundo;
- f)** custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de Cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- g)** manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do Fundo;

- h)** no caso de ser informada sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item “c” acima até o término do procedimento;
- i)** elaborar e divulgar as demonstrações financeiras e o relatório de acompanhamento das atividades do Fundo, bem como contratar e acompanhar os trabalhos do auditor independente do Fundo, de acordo com o disposto neste Regulamento;
- j)** dar cumprimento aos deveres de informação previstos na Instrução CVM 472 e no presente Regulamento;
- k)** manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- l)** transferir para o Fundo qualquer benefício ou vantagem que possa obter em decorrência de sua condição de administradora do Fundo;
- m)** convocar a Assembleia Geral de Cotistas, em conformidade com o disposto neste Regulamento;
- n)** observar e fazer cumprir as disposições constantes deste Regulamento, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- o)** controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

CAPÍTULO VI – DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA

Artigo 12 – Será vedado à Administradora praticar os seguintes atos, atuando em nome do Fundo:

- a)** receber depósito em sua conta corrente;
- b)** conceder, contrair ou efetuar empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos ao Cotista, sob qualquer modalidade;
- c)** prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se de qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- d)** aplicar no exterior recursos captados no País;
- e)** aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- f)** vender à prestação as Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- g)** prometer rendimentos predeterminados ao Cotista;
- h)** realizar operações que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e o Consultor Imobiliário,

- entre o Fundo e Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo, entre o Fundo e o representante de Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor, salvo, em cada caso, mediante aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de Cotistas do Fundo;
- i)** constituir ônus reais sobre os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
 - j)** realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472, neste Regulamento e nas demais legislações e regulamentações aplicáveis;
 - k)** 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;
 - l)** realizar operações com derivativos;
 - m)** praticar qualquer ato de liberalidade;
 - n)** agir de forma contrária à deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, desde que observada a legislação vigente e o papel fiduciário da Administradora; e
 - o)** realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente de o Fundo possuir estoque ou posição anterior do mesmo Ativo.

Parágrafo Primeiro – Observada as demais disposições do presente Regulamento, a vedação prevista no inciso i) acima não impede a aquisição, pelo Fundo, de Ativos Imobiliários sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo, desde que o gravame **(a)** não seja relacionado e/ou tenha como objeto garantir obrigação de terceiros; **(b)** a totalidade ou parte do preço de aquisição dos Ativos Alvo seja destinado para o pagamento da dívida que gere o gravame, inclusive de terceiros (direito real de garantia); e **(c)** seja considerado na avaliação do Ativo Alvo a ser realizada pela Gestora, de modo a preservar a rentabilidade do Fundo.

Parágrafo Segundo – Para fins do Parágrafo acima, não serão considerados gravames eventuais servidões, direitos de passagens ou outros direitos reais de uso sobre coisa alheia que recaiam sobre os Ativos Imobiliários.

Parágrafo Terceiro – O Fundo poderá emprestar os Ativos Financeiros integrantes de sua carteira, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo BACEN ou pela CVM, bem como usá-los para prestar garantias de operações próprias.

Artigo 13 – Não é permitido à Administradora adquirir Cotas do Fundo para o seu próprio patrimônio.

CAPÍTULO VII

DA SUBSTITUIÇÃO, RENÚNCIA E DESCRENCIAMENTO DA ADMINISTRADORA OU DA GESTORA

Artigo 14 – A Administradora e/ou a Gestora, conforme aplicável, deverá ser substituída nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de renúncia da Administradora e/ou da Gestora, a Administradora fica obrigada a:

- a) convocar imediatamente a Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto ou, no caso de renúncia da Administradora, o seu substituto ou, conforme o caso, deliberar a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após a renúncia desta; e
- b) no caso de renúncia da Administradora, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger o substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Registro de Títulos e Documentos, sendo certo que os valores devidos a título de Taxa de Administração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data do efetivo encerramento das atividades de administração fiduciária por parte da Administradora.

Parágrafo Segundo – É facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo a convocação de Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de que trata o Parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias, contados da data da respectiva renúncia.

Parágrafo Terceiro – No caso de intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, caberá ao interventor ou liquidante designado pelo BACEN, sem prejuízo do disposto no Art. 37 da Instrução CVM 472, convocar Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial, conforme o caso, a fim de deliberar sobre a eleição de nova Administradora ou a liquidação do Fundo.

Parágrafo Quarto – Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger nova Administradora no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a intervenção ou liquidação extrajudicial da Administradora, o BACEN do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a intervenção ou liquidação do Fundo.

Parágrafo Quinto – Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de intervenção, liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Sexto – No caso de destituição da Administradora e/ou da Gestora: (a) os valores devidos relativos à sua respectiva remuneração, conforme aplicável, serão pagos *pro rata temporis* até a data de seu efetivo desligamento e não lhe serão devidos quaisquer valores adicionais após tal data; e (b) conforme aplicável, o Fundo arcará isoladamente com os emolumentos e demais despesas relativas às transferências, à sua respectiva sucessora, da propriedade fiduciária dos Ativos Imobiliários e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

Parágrafo Sétimo – Na hipótese de descredenciamento da Administradora ou da Gestora para o exercício da atividade de administração de carteiras, por decisão da CVM, ficará a Administradora obrigada a convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger o respectivo substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos Cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas do Fundo ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Oitavo – No caso de descredenciamento da Administradora, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição da nova Administradora do Fundo.

Parágrafo Nono – No caso de descredenciamento da Gestora, a Administradora exercerá temporariamente as funções da Gestora até a eleição do respectivo substituto.

Parágrafo Dez – No caso de substituição da Gestora e após deliberação da Assembleia Geral de Cotistas elegendo sua respectiva substituta, a Administradora deverá tomar as medidas cabíveis para a alteração do presente Regulamento, conforme o caso, sem necessidade de nova Assembleia Geral de Cotistas para deliberar sobre o assunto.

CAPÍTULO VIII – DAS COTAS DO FUNDO, CARACTERÍSTICAS E DISTRIBUIÇÃO

Artigo 15 – As Cotas do Fundo correspondem a frações ideais de seu patrimônio líquido, sendo nominativas e escriturais em nome de seu titular. As Cotas do Fundo terão prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Primeiro – As Cotas conferirão iguais direitos, políticos e patrimoniais, aos seus titulares, independentemente das respectivas séries, que apenas se diferenciarão pela data de integralização.

Parágrafo Segundo – As Cotas do Fundo somente serão resgatadas quando da liquidação do Fundo, quando assim determinada pela Assembleia Geral de Cotistas ou pela Administradora, neste último caso, nas hipóteses legais e regulamentares.

Parágrafo Terceiro – A distribuição das Cotas será realizada por meio de **(i)** oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada, **(ii)** oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada, respeitadas, ainda, em ambos os casos, as disposições da Instrução CVM 472, ou **(iii)** quaisquer ofertas permitidas de acordo com a legislação e regulamentação brasileira aplicáveis, respeitado o público-alvo do Fundo descrito neste Regulamento, sendo facultada a contratação de instituições participantes do sistema de distribuição para auxiliar na colocação das Cotas.

Parágrafo Quarto – No ato de subscrição de Cotas do Fundo, o subscritor assinará **(i)** o boletim individual de subscrição ("Boletim de Subscrição"), que será autenticado pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas, o qual deverá conter o nome e qualificação do subscritor, o número de Cotas subscritas, o preço de emissão e a forma de integralização e seu valor, devendo uma via ser entregue ao subscritor no mesmo ato, valendo como comprovante e **(ii)** o termo de adesão ao Regulamento, por meio do qual o investidor deverá declarar que tomou conhecimento e compreendeu os termos e cláusulas das disposições do presente Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento, bem como fatores de risco aplicáveis.

Parágrafo Quinto – A integralização das Cotas do Fundo se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo Cotista no momento da subscrição das respectivas Cotas.

Parágrafo Sexto – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas do Fundo por

qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira, estrangeira ou não residente, observado o disposto neste Regulamento, 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 pelo Fundo, este passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

Parágrafo Sétimo – A integralização das Cotas do Fundo poderá ser realizada em moeda corrente nacional ou em Ativos Imobiliários (incluindo, mas não se limitando, a ações ou quotas de sociedades de propósito específico (sempre de capital fechado, no caso de sociedades por ações) cujo único objeto seja a exploração de um Ativo Imobiliário).

Parágrafo Oitavo – No caso de integralização total ou parcial em moeda corrente nacional, os recursos deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos em nome do Fundo. A integralização prevista neste Parágrafo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Nono – Sem prejuízo do disposto no Art. 12 da Instrução CVM 472 e salvo na Primeira Emissão (conforme termo abaixo definido), na hipótese de integralização total ou parcial com Ativos Imobiliários, além da aprovação da Administradora, caso o Fundo já esteja em funcionamento, a Administradora deverá submeter a matéria à Assembleia Geral de Cotistas para a aprovação da integralização em Ativos Imobiliários e do valor atribuído ao respectivo bem e/ou direito conforme laudo de avaliação elaborado por uma empresa independente, escolhida dentre as seguintes: CBRE Consultoria do Brasil Ltda., Jones Lang LaSalle, Colliers International do Brasil e Cushman&Wakefield Consultoria Imobiliária (devendo a Administradora, após a integralização, proceder à averbação na matrícula dos Ativos Imobiliários para que passem a constar do patrimônio do Fundo). A integralização prevista neste Parágrafo será realizada durante o prazo de duração do Fundo, observado o disposto no respectivo Boletim de Subscrição.

Parágrafo Dez – As Cotas do Fundo poderão ser listadas em bolsa de valores ou em mercado de balcão organizado, a qualquer tempo, mediante deliberação da Administradora e observados os termos da regulamentação aplicável aos Cotistas do Fundo.

CAPÍTULO IX – DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS E EMISSÕES SUBSEQUENTES

Artigo 16 – O patrimônio inicial do Fundo será formado pelos recursos e/ou Ativos Imobiliários integralizados pelos Cotistas quando da subscrição das Cotas representativas da

primeira emissão, nos termos de suplemento, anexo ao presente Regulamento na forma do **Anexo II** ("Primeira Emissão").

Parágrafo Primeiro – Para fins da Primeira Emissão de Cotas, será considerado o valor nominal unitário indicado no suplemento da Primeira Emissão.

Artigo 17 – Na medida em que a Gestora 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 Alvo e/ou para novos investimentos nos Ativos Alvo já existentes, a Administradora poderá, nos termos do inciso VIII do Art. 15 da Instrução CVM 472, aprovar novas emissões de Cotas até o montante total adicional de, no máximo, R\$ 2.000.000.000,00 (dois 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 da Administradora, 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 Cotas emitidas na Primeira Emissão ou emissões posteriores deliberadas pela Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, sem prejuízo do disposto no Parágrafo Primeiro do Art. 16 deste Regulamento. A Administradora poderá, por ato próprio, deliberar a emissão adicional de Cotas, até o montante de Cotas e correspondente valor total de Emissão Autorizada, dando conhecimento de cada respectiva emissão adicional aos Cotistas por meio de publicação de fato relevante.

Parágrafo Primeiro – Na hipótese de qualquer Emissão Autorizada, será assegurado aos Cotistas direito de preferência em relação à respectiva Emissão Autorizada, na forma do Art. 20 abaixo.

Parágrafo Segundo – Para os fins do disposto neste Art. 17, "termos e condições das novas emissões de Cotas" 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 Cotas, bem como o ambiente de negociação das Cotas.

Parágrafo Terceiro – Na hipótese de uma Emissão Autorizada, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva Emissão Autorizada terá como base o valor de mercado de Cotas, correspondente à média do preço de fechamento das Cotas na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão ("B3") em período a ser fixado quando da aprovação da Emissão Autorizada ("Valor de Mercado").

Artigo 18 – A emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para uma Emissão

Autorizada dependerá de prévia aprovação pela Assembleia Geral de Cotistas, que deverá deliberar sobre as características da emissão, as condições de subscrição das Cotas, inclusive se será admitida a subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade de distribuição pública das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, quando aplicável.

Parágrafo Único – No caso de emissão adicional de Cotas além dos limites previstos para uma Emissão Autorizada, por meio de Assembleia Geral, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio da Assembleia Geral, conforme recomendação da Gestora, levando-se em consideração o valor patrimonial das Cotas em circulação, os laudos de avaliação dos Ativos Imobiliários integrantes da carteira do Fundo, o valor dos Ativos Imobiliários e dos demais Ativos integrantes da carteira do Fundo, o Valor de Mercado das Cotas, bem como as perspectivas de rentabilidade do Fundo.

Artigo 19 – As Cotas objeto de nova emissão assegurarão a seus titulares direitos políticos e patrimoniais idênticos aos das Cotas já existentes.

Artigo 20 – Os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas objeto de emissões futuras de Cotas, incluindo, sem limitação, as Emissões Autorizadas. Os procedimentos relativos ao direito de preferência deverão ser **(a)** no caso de uma Emissão Autorizada, estabelecidos pela Administradora e informados aos Cotistas por meio de fato relevante; ou **(b)** no caso de emissão nos termos do Art. 18 acima, conforme condições a serem estabelecidas pela Assembleia Geral.

Artigo 21 – Os Cotistas não terão direito de preferência na aquisição das Cotas negociadas no mercado secundário, as quais poderão ser livremente alienadas a terceiros adquirentes, seja no todo ou em parte. Ao adquirir as Cotas por qualquer modo ou motivo, o Cotista, simultânea e automaticamente, aderirá aos termos deste Regulamento.

CAPÍTULO X – DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Artigo 22 – É de competência privativa da assembleia geral de Cotistas do Fundo ("Assembleia Geral") deliberar sobre:

- a)** as demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- b)** a alteração deste Regulamento;
- c)** a destituição ou substituição da Administradora, bem como a escolha de sua substituta;

- d)** a destituição ou substituição da Gestora, bem como a escolha de sua respectiva substituta;
- e)** a emissão de novas Cotas, com exceção daquelas autorizadas pelo Regulamento, nos termos do Art. 17 deste Regulamento;
- f)** a fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- g)** a dissolução e liquidação do Fundo, de forma diversa daquela disciplinada neste Regulamento;
- h)** salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a alteração do mercado em que as Cotas são admitidas à negociação;
- i)** a apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas do Fundo, se houver;
- j)** a eleição e destituição de representante dos Cotistas de que trata o Art. 28 deste Regulamento, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;
- k)** a alteração do prazo de duração do Fundo;
- l)** a aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos da Instrução CVM 472 ou conforme assim considerado pela Administradora;
- m)** a alteração da Taxa de Administração, incluindo a parcela destinada à Remuneração da Gestora; e
- n)** a distribuição de rendimentos em periodicidade diversa daquela prevista neste Regulamento, observadas as limitações legais.

Parágrafo Primeiro – O Regulamento do Fundo poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, ou de consulta aos Cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, **(i)** da necessidade de atender exigências expressas da CVM e/ou de adequação a normas legais ou regulamentares, **(ii)** em virtude da atualização dos dados cadastrais (tais como alteração na razão social, endereço e telefone) da Administradora e/ou de qualquer outro prestador de serviços identificado neste Regulamento, ou, ainda, **(iii)** envolver redução da Taxa de Administração, incluindo a parcela referente à Remuneração da Gestora, por ato voluntário da Administradora ou da Gestora, conforme o caso.

Parágrafo Segundo – As alterações referidas **(a)** nos itens “i” e “ii” do Parágrafo acima devem ser comunicadas aos Cotistas no prazo de até 30 (trinta) dias, contado da data em que tiverem sido implementadas; e **(b)** no item “iii” do Parágrafo acima, deverão ser comunicadas imediatamente aos Cotistas.

Parágrafo Terceiro – A Administradora terá o prazo de até 30 (trinta) dias, salvo determinação em contrário, para proceder às alterações ao Regulamento determinadas pela CVM, contado do recebimento da correspondência que formular as respectivas exigências.

Parágrafo Quarto – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser adotadas mediante processo de consulta formal, sem necessidade de reunião dos Cotistas, desde que observadas as formalidades aplicáveis previstas na Instrução CVM 472.

Artigo 23 – Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral. A primeira convocação das Assembleias Gerais de Cotistas deverá ocorrer:

- a)** com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- b)** com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais extraordinárias.

Parágrafo Primeiro – A Assembleia Geral também pode ser convocada diretamente por Cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo representante dos Cotistas.

Parágrafo Segundo – Por ocasião de Assembleia Geral ordinária, o(s) titular(es) de, no mínimo, 3% (três por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou o representante dos Cotistas pode(m) solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral, que passará a ser ordinária e extraordinária.

Parágrafo Terceiro – O pedido de que trata o Parágrafo acima deverá vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, incluindo, se for o caso, as informações previstas no Parágrafo Primeiro do Artigo 24 deste Regulamento, 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 Parágrafo Segundo acima deverá ser calculado com base nas participações constantes do registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo Quinto – A convocação de qualquer Assembleia Geral de Cotistas deverá ser feita por correspondência ou mensagem eletrônica encaminhada a cada Cotista.

Artigo 24 – A Administradora deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em Assembleias Gerais:

- a) em sua página na rede mundial de computadores;
- b) no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- c) na página da entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas do Fundo sejam admitidas à negociação.

Parágrafo Primeiro – Nas assembleias gerais ordinárias, as informações de que trata o *caput* incluem, no mínimo, aquelas referidas no art. 39, inciso V, alíneas “a” a “d” da Instrução CVM 472, sendo que as informações referidas no art. 39, inciso VI, da Instrução CVM 472, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa assembleia.

Parágrafo Segundo – Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger representante de Cotistas, as informações de que trata o *caput* deverão incluir:

- a) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos na legislação vigente; e
- b) as informações exigidas na legislação vigente.

Parágrafo Terceiro – Caso os Cotistas ou o representante de Cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Art. 23, Parágrafo Segundo acima, a Administradora deverá divulgar, na forma disposta no *caput* e no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Art. 23, Parágrafo Terceiro, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

Artigo 25 – A Assembleia Geral será instalada com a presença de qualquer número de Cotistas, sendo as deliberações tomadas, salvo nas hipóteses previstas nos Parágrafos abaixo, pela maioria de votos dos presentes, cabendo a cada Cota 1 (um) voto.

Parágrafo Primeiro – As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos “b”, “c”, “f”, “g”, “i”, “l” e “m” do Art. 22 dependerão da aprovação por maioria de votos dos Cotistas presentes e que concomitantemente representem:

- a) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 50% (cinquenta por cento), no mínimo, das Cotas emitidas do Fundo, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo – A deliberação relativa à matéria prevista no inciso “n” do Art. 22 acima dependerá da aprovação de maioria simples de votos dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas.

Parágrafo Terceiro – Os percentuais de que trata este Art. 25 deverão ser determinados com base no número de Cotistas do Fundo indicados no registro de Cotistas na data de convocação da Assembleia Geral, cabendo à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

Parágrafo Quarto – Não podem votar nas Assembleias Gerais: **(a)** a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário; **(c)** empresas ligadas à Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário, seus respectivos sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus respectivos 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, se aplicável; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, incluindo, sem limitação, na hipótese em que referido Cotista tenha interesse em assumir, diretamente ou por meio de pessoas a ele ligadas (considerando-se, para tanto, o conceito de pessoas ligadas definido no Art. 51 abaixo, mas com referência a tal Cotista e não à Administradora, à Gestora e ao Consultor Imobiliário), suas coligadas, controladoras, controladas e/ou parceiros comerciais (*joint venture*), a posição da Gestora.

Parágrafo Quinto – Não se aplica a vedação acima quando: **(i)** os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens “a” a “f” do Parágrafo acima; **(ii)** houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas presentes, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto, desde que os Cotistas presentes representem, no mínimo, 10% (dez por cento) das Cotas em circulação, excluídas as pessoas mencionadas nos itens “a” a “f” do Parágrafo acima; ou **(iii)** 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 parágrafo 6º do Art. 8º da

Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o Parágrafo 2º do Art. 12 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Sexto – O direito de voto e outros direitos políticos e econômicos relativos às Cotas eventualmente gravadas com usufruto serão exercidos conforme o disposto na notificação de constituição do gravame a ser encaminhada à Administradora pelo Cotista e pelo usufrutuário.

Parágrafo Sétimo – Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data da convocação da Assembleia Geral, seus respectivos representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

Parágrafo Oitavo – Os Cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, desde que tal comunicação seja recebida pela Administradora até o horário de início da Assembleia Geral.

Artigo 26 – As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico, telegrama ou qualquer outro meio permitido pela legislação vigente, dirigido pela Administradora aos Cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto. Os Cotistas que não se manifestarem no prazo estabelecido acima serão considerados como ausentes para fins do cômputo do quórum na Assembleia Geral.

Artigo 27 – O pedido de procuração do Cotista, encaminhado pela Administradora mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer os seguintes requisitos:

- a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- b) facultar que o Cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e
- c) ser dirigido a todos os Cotistas.

Parágrafo Primeiro – É facultado a qualquer Cotista que, isolada ou conjuntamente, detenha 0,5% (cinco décimos por cento) ou mais do total de Cotas emitidas, solicitar à Administradora o envio de pedido de procuração aos demais Cotistas do Fundo, desde que sejam obedecidos os requisitos do item “a” do *caput* do Art. 27.

Parágrafo Segundo – A Administradora, ao receber a solicitação de que trata o Parágrafo

acima, deverá mandar, em nome do Cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo Cotista solicitante, em até 5 (cinco) Dias Úteis da solicitação.

Parágrafo Terceiro – Nas hipóteses previstas no Parágrafo Primeiro acima, a Administradora poderá exigir:

- a) reconhecimento da firma do signatário do pedido; e
- b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

Parágrafo Quarto – A Administradora não poderá:

- a) exigir quaisquer outras justificativas para o pedido de que trata o Parágrafo Primeiro acima;
- b) cobrar pelo fornecimento da relação de Cotistas; e
- c) condicionar o deferimento do pedido ao cumprimento de quaisquer formalidades ou à apresentação de quaisquer documentos não previstos no Parágrafo Terceiro acima.

Parágrafo Quinto – Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora do Fundo, em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

CAPÍTULO XI – DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 28 – A Assembleia Geral poderá nomear, no máximo, 3 (três) representantes para exercer as funções de fiscalização dos Ativos Imobiliários ou investimentos componentes da carteira do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas.

Parágrafo Primeiro – A eleição do representante de Cotistas pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes e que representem, no mínimo:

- a) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou
- b) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

Parágrafo Segundo – Os representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de

mandato unificado, a se iniciar e encerrar na Assembleia Geral que deliberar sobre a aprovação das demonstrações financeiras do Fundo, permitida a reeleição.

Parágrafo Terceiro – A função de representante dos Cotistas é indelegável.

Artigo 29 – Somente pode exercer as funções de representante dos Cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- a)** ser Cotista do Fundo;
- b)** não exercer cargo ou função na Administradora, na Gestora, ou seus controladores, em sociedades por eles diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- c)** não exercer cargo ou função em sociedades empreendedoras dos empreendimentos imobiliários que constituam objeto do Fundo, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- d)** não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- e)** não estar em situação de conflito de interesses com o Fundo; e
- f)** não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

Parágrafo Único – Compete ao representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos Cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

Artigo 30 – Compete ao representante dos Cotistas exclusivamente:

- a)** fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- b)** emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas Cotas, – exceto em relação às Emissões Autorizadas, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- c)** denunciar à Administradora e, se esta 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 exercício social e sobre elas opinar;
 - f)** elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (i)** descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (ii)** indicação da quantidade de Cotas de emissão do Fundo por ele detida;
 - (iii)** despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (iv)** opinião sobre as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da Assembleia Geral; e
 - g)** exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo.

Parágrafo Primeiro – A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos Cotistas, em, no máximo, 90 (noventa) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras do Fundo e o formulário previsto no Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

Parágrafo Segundo – O representante dos Cotistas poderá solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

Parágrafo Terceiro – Os pareceres e opiniões dos representantes dos Cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos, para que a Administradora proceda à divulgação nos termos da Instrução CVM 472.

Artigo 31 – O representante dos Cotistas deverá comparecer às Assembleias Gerais e responder aos pedidos de informações formulados pelos Cotistas.

Parágrafo Único – Os pareceres e representações do representante dos Cotistas poderão ser apresentados e lidos em Assembleia Geral, independentemente de publicação, ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

Artigo 32 – O representante dos Cotistas tem os mesmos deveres da Administradora, nos termos da Instrução CVM 472, devendo exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

Parágrafo Único - Os representantes dos Cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 33 – Os dividendos e/ou outros resultados provenientes da carteira do Fundo poderão ser incorporados ao seu patrimônio ou pagos diretamente aos Cotistas, observado que o Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral e balanço anual encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, respectivamente. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, até o 20º (vigésimo) Dia Útil do respectivo mês. Eventual antecipação dos resultados a serem pagos pelo Fundo poderá ser realizada, a critério da Administradora, em havendo os recursos disponíveis para o pagamento. Eventual saldo de resultado distribuído e não pago será incorporado ao patrimônio líquido do Fundo. A Administradora poderá antecipar o pagamento de resultados no máximo uma vez por mês.

Parágrafo Primeiro – Entende-se por resultado do Fundo, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos pagamentos dos Contratos de Exploração Onerosa, venda ou cessão dos direitos reais dos Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo, juros e de eventuais rendimentos oriundos dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, inclusive decorrentes de sua alienação, deduzidos os tributos (se houver), as despesas operacionais e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do Fundo, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das Cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

Parágrafo Segundo – Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) componentes da carteira do Fundo, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do(s) Ativo(s) Imobiliário(s) componente(s) da carteira do Fundo, exemplificativamente, as enumeradas no parágrafo único do Art. 22 da Lei do Inquilinato, a saber: **(a)** obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do Ativo Imobiliário, **(b)** pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, **(c)** obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, **(d)** indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, **(e)** instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, **(f)** despesas de decoração e paisagismo nas

partes de uso comum, **(g)** constituição de fundo de reserva, e **(h)** regularização imobiliária em geral. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados nos Ativos Financeiros descritos no Parágrafo Oitavo do Art. 6º deste Regulamento, e os rendimentos decorrentes desta aplicação serão incorporados à Reserva de Contingência.

Parágrafo Terceiro – O valor da Reserva de Contingência será correspondente a, no máximo, 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pela Administradora do Fundo.

Parágrafo Quarto – O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos Cotistas as parcelas distribuídas e pagas em virtude de resultados auferidos nos termos deste Artigo.

CAPÍTULO XIII – DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Artigo 34 – A Administradora deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o Fundo:

- a)** mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-I da Instrução CVM 472;
- b)** trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-II da Instrução CVM 472; e
- c)** anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
 - (i)** as demonstrações financeiras
 - (ii)** o relatório do auditor independente; e
 - (iii)** o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472;
- d)** anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- e)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral ordinária; e
- f)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral ordinária.

Parágrafo Primeiro – A Administradora manterá sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores este Regulamento, em sua versão vigente e atualizada. O Regulamento atualizado pode ser encontrado no seguinte endereço eletrônico: www.brtrust.com.br.

Parágrafo Segundo – A Administradora deverá entregar o formulário eletrônico cujo conteúdo reflete o Anexo 39-V da Instrução CVM 472 atualizado, na data do pedido de registro de distribuição pública de novas Cotas.

Artigo 35 – A divulgação de informações referidas neste Capítulo será feita na página da Administradora, na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas em sua sede, no seguinte endereço eletrônico: www.brltrust.com.br.

Parágrafo Primeiro – A Administradora deverá, ainda, simultaneamente à divulgação referida no caput, enviar as informações referidas neste Capítulo à entidade administradora do mercado organizado em que as Cotas sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

Parágrafo Segundo – A CVM pode determinar que as informações previstas neste Capítulo devam ser apresentadas por meio eletrônico ou por meio da página da CVM na rede mundial de computadores, de acordo com a estrutura de banco de dados e programas fornecidos pela CVM.

Parágrafo Terceiro – As informações ou documentos referidos neste Capítulo podem ser remetidos aos Cotistas por meio eletrônico ou disponibilizados por meio de canais eletrônicos.

Artigo 36 – A Administradora deve disponibilizar aos Cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o Fundo:

- a)** edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais extraordinárias, no mesmo dia de sua convocação;
- b)** até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral extraordinária;
- c)** fatos relevantes;
- d)** até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo fundo, nos termos do art. 45, §4º, da Instrução CVM 472 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da referida Instrução, quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do Fundo;
- e)** no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral extraordinária; e

- f)** em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de Cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso V do art. 39 da Instrução CVM 472.

Parágrafo Primeiro – Considera-se relevante, para os efeitos do item “c” acima, qualquer deliberação da Assembleia Geral ou da Administradora, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável:

- a)** na cotação das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados;
- b)** na decisão dos Cotistas de comprar, vender ou manter as Cotas; e
- c)** na decisão dos Cotistas de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular das Cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

Parágrafo Segundo – São exemplos de ato ou fato relevantes:

- a)** a alteração no tratamento tributário conferido ao Fundo ou ao Cotista;
- b)** o atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do Fundo;
- c)** a desocupação ou qualquer outra espécie de vacância dos Imóveis Iniciais ou Imóveis Novos de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação e que possa gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- d)** o atraso no andamento de obras que possa gerar impacto significativo na rentabilidade do Fundo;
- e)** contratação de formador de mercado ou o término da prestação do serviço;
- f)** propositura de ação judicial que possa vir a afetar a situação econômico-financeira do Fundo;
- g)** a venda ou locação dos imóveis de propriedade do Fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade;
- h)** alteração da Gestora ou da Administradora;
- i)** fusão, incorporação, cisão, transformação do Fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial;
- j)** alteração do mercado organizado em que seja admitida a negociação das Cotas;
- k)** cancelamento da listagem do Fundo ou exclusão da negociação das Cotas;
- l)** desdobramentos ou grupamentos de Cotas; e
- m)** emissão de Cotas nos termos do Artigo 17 deste Regulamento.

Parágrafo Terceiro – Cumpre à Administradora zelar pela ampla e imediata disseminação

dos fatos relevantes.

Artigo 37 – A Administradora informará ao titular das Cotas, imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao Fundo, de modo a garantir ao Cotista acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influenciar a decisão do Cotista quanto à permanência no Fundo.

CAPÍTULO XIV – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 38 – O exercício social do Fundo deve ser encerrado a cada 12 (doze) meses, quando serão levantadas as demonstrações financeiras relativas ao período findo.

Artigo 39 – O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Artigo 40 – As demonstrações financeiras do Fundo obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

Parágrafo Primeiro – Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e da conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

Parágrafo Segundo - 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.

Artigo 41 – O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

CAPÍTULO XV – DOS ENCARGOS DO FUNDO

Artigo 42 – Constituem encargos do Fundo:

- a)** Taxa de Administração;
- b)** taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do Fundo;
- c)** gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros

- expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM 472;
- d)** gastos da distribuição primária de Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
 - e)** honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do Fundo;
 - f)** comissões e emolumentos pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos Ativos Imobiliários que componham seu patrimônio;
 - g)** honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do Fundo, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
 - h)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Art. 31 da Instrução CVM 472;
 - i)** gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo da Administradora no exercício de suas funções;
 - j)** gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do Fundo e realização de Assembleia Geral;
 - k)** taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do Fundo;
 - l)** gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
 - m)** gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo;
 - n)** taxas de ingresso e saída dos fundos de que o Fundo seja Cotista, se for o caso;
 - o)** despesas com o registro de documentos em cartório; e
 - p)** honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no Art. 25 da Instrução CVM 472.

Artigo 43 – Quaisquer despesas não expressamente previstas no presente Regulamento como encargos do Fundo correrão por conta da Administradora.

Parágrafo Único – O pagamento das despesas de que trata o *caput* deste Artigo poderá ser efetuado diretamente pelo Fundo à pessoa contratada, desde que os correspondentes valores sejam computados para efeito da Taxa de Administração cobrada pela Administradora, sem prejuízo do disposto no Parágrafo 3º do Art. 47 da Instrução CVM 472.

CAPÍTULO XVI – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 44 – O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

Parágrafo Primeiro – A liquidação antecipada do Fundo somente ocorrerá por deliberação dos Cotistas, reunidos em Assembleia Geral, sendo essa a única hipótese de liquidação antecipada do Fundo.

Parágrafo Segundo – Na hipótese de ocorrência de qualquer dos eventos descritos abaixo, a Administradora convocará, imediatamente, Assembleia Geral para deliberar sobre a eventual liquidação antecipada do Fundo:

- a)** na hipótese de a Administradora renunciar às suas funções e a Assembleia Geral não nomear instituição habilitada para substituí-la, nos termos estabelecidos neste Regulamento;
- b)** na hipótese de renúncia do Custodiante, com ausência de assunção de suas funções por uma nova instituição;
- c)** não observância, pela Administradora, dos deveres e das obrigações previstos neste Regulamento e na regulamentação em vigor, desde que, comunicada para sanar ou justificar o descumprimento, não o faça no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da referida comunicação; e
- d)** na hipótese de patrimônio líquido negativo do Fundo.

Parágrafo Terceiro – No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do Fundo será partilhado entre os Cotistas, após sua alienação, na proporção de suas respectivas Cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao Fundo.

Parágrafo Quarto – O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas Cotas, a qualquer tempo, nos termos deste Regulamento, em iguais condições aos Cotistas. Para fins de amortização de Cotas do Fundo, será considerado o valor de Cota apurado pelo Fundo no Dia Útil imediatamente anterior ao do pagamento da respectiva parcela de amortização.

Parágrafo Quinto – Os pagamentos de amortização das Cotas serão realizados em moeda corrente nacional, por meio de ordem de pagamento, crédito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo BACEN.

Parágrafo Sexto – A dissolução ou liquidação do Fundo em decorrência de alienação dos ativos do Fundo dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral.

Parágrafo Sétimo – A partilha de que trata este Artigo deverá ser realizada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias ou em prazo maior, se assim deliberado em Assembleia Geral.

Artigo 45 – Nas hipóteses de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

Parágrafo Único – Deverá constar das notas explicativas às demonstrações financeiras do Fundo análise 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.

Artigo 46 – Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

a) no prazo de 15 (quinze) dias:

- (i)** o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos Cotistas, ou a ata da Assembleia Geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso; e
- (ii)** o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

b) no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo a que se refere o Art. 45 deste Regulamento, acompanhada do relatório do auditor independente.

Artigo 47 – Após a partilha de que trata o Parágrafo Terceiro do Art. 44 acima, os Cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais, arbitrais e administrativos dos quais o Fundo faça parte, eximindo a Administradora, a Gestora, o Consultor Imobiliário e quaisquer outros prestadores de serviço do Fundo de qualquer responsabilidade ou ônus que deles possa decorrer, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Parágrafo Primeiro – Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do Fundo, renúncia ou substituição da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário, os Cotistas se comprometem a empregar seus melhores esforços na busca pela sucessão processual nos processos judiciais, arbitrais e administrativos em curso de que o Fundo seja parte, conforme o caso, de forma a excluir a Administradora, a Gestora e o Consultor Imobiliário do respectivo

processo, sendo que, exclusivamente nas hipóteses referidas acima, uma porção equivalente ao valor de mercado do menor Ativo Imobiliário detido pelo Fundo, de acordo com a última avaliação disponível, deverá ser provisionada para eventual indenização da Administradora, da Gestora e do Consultor Imobiliário por quaisquer prejuízos que estas venham a incorrer em decorrência de referidos processos judiciais, arbitrais e administrativos.

Parágrafo Segundo – Os valores provisionados em relação aos processos judiciais, arbitrais ou administrativos de que o Fundo seja parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no Parágrafo Terceiro do Art. 44 acima.

Artigo 48 – A Administradora ou a Gestora, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do Fundo, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do Fundo, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

CAPÍTULO XVII – DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 49 – Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora ou entre o Fundo e o Consultor Imobiliário dependerão de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral, nos termos do Art. 34 da Instrução CVM 472.

Artigo 50 – As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

- a)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou de pessoas a eles ligadas ou por ele geridas;
- b)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante da carteira do Fundo (seja detido diretamente ou por meio de sociedades investidas pelo Fundo) tendo como contraparte a Administradora, a Gestora e/ou o Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas;
- c)** a aquisição, pelo Fundo, diretamente ou por meio de sociedades investidas, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor;
- d)** a contratação, pelo Fundo ou pelas sociedades por ele investidas, de pessoas ligadas à Administradora e/ou à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário para prestação dos serviços no Parágrafo Quinto do Art. 5º deste Regulamento, exceto o de primeira distribuição de Cotas do Fundo; e

- e) a aquisição, pelo Fundo ou sociedades por ele investidas, de valores mobiliários de emissão da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do Art. 46 da Instrução CVM 472.

Artigo 51 – Consideram-se pessoas ligadas:

- a) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, de seus respectivos administradores e acionistas, conforme o caso;
- b) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, conforme aplicável, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, da Gestora e/ou do Consultor Imobiliário, desde que seus respectivos titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- c) parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Artigo 52 – Não configura situação de conflito a aquisição, pelo Fundo ou por sociedade por ele investida, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada à Administradora, à Gestora e/ou ao Consultor Imobiliário, conforme aplicável.

CAPÍTULO XVIII – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Artigo 53 – Para fins deste Regulamento, dia útil será qualquer dia exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e **(ii)** aqueles sem expediente na B3, se as Cotas estiverem registradas para negociação nesta entidade ("Dia Útil").

Artigo 54 – Fica estabelecido o Foro da Comarca de São Paulo, Estado de São Paulo, para qualquer ação ou procedimento para dirimir qualquer dúvida ou controvérsia relacionada ou oriunda do presente Regulamento, com a exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja ou possa vir a ser.

ANEXO I AO REGULAMENTO DO
TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

**ATIVOS IMOBILIÁRIOS A SEREM ADQUIRIDOS QUANDO DA PRIMEIRA EMISSÃO
DE COTAS DO FUNDO**

Os Imóveis Iniciais a serem adquiridos no âmbito da Primeira Emissão, direta ou indiretamente, são os listados abaixo. Os documentos da Primeira Emissão especificarão a ordem de preferência de aquisição dos Imóveis Iniciais pelo Fundo.

Imóvel 4 Barras	Fração ideal dos imóveis objeto das matrículas nºs 10.569, 10.570 e 15.363 do Registro de Imóveis da Comarca da Região Metropolitana de Curitiba, Foro Regional de Campina Grande do Sul, Estado do Paraná.
Imóvel Ambev Feira de Santana	Imóvel objeto da matrícula nº 55.148, do 1º Registro de Imóveis e Hipoteca da Comarca de Feira de Santana/BA.
Imóvel Atento Feira de Santana	Imóvel objeto da matrícula nº 49.193 do 2º Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Feira de Santana, Estado da Bahia.
Imóvel Cabreúva	Fração ideal do imóvel objeto da matrícula nº 4.134 do Registro de Imóveis de Cabreúva, Estado de São Paulo.
Imóvel Camaçari	Imóvel objeto das matrículas nº 11.185, 6.700, 7.523, 7.542 e 12.514, todas do 2º do Registro de Imóveis de Camaçari, Estado da Bahia.
Imóvel Embu das Artes	Fração ideal dos imóveis objeto das matrículas nºs 5.182, 5.185 e 724 do Registro de Imóveis, Títulos e Documentos e Civil de Pessoas Jurídicas de Embu das Artes, Estado de São Paulo.
Imóvel Fortaleza	Imóvel objeto da matrícula nº 6.375 do 1º e 2º Ofícios da Comarca de Itaitinga, Estado do Ceará.
Imóvel Jandira	Imóvel objeto da matrícula nº 144.594 do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.
Imóvel Madureira	Imóvel objeto das matrículas nºs 26.931, 75.797 e 97.810-A do Registro de Imóveis do Cartório do 8º Ofício do Rio de

Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Imóvel Minas Gerais

Imóvel objeto da matrícula nº 35.135 do Serviço Registral de Imóveis "Antônio Roberto de Almeida" da Comarca de Santa Luiza, Estado de Minas Gerais.

Imóvel Penha

Imóvel objeto das matrículas nºs 150.361, 195.087, 103.839-A e 227.423, do Serviço Registral de Imóveis do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro.

Imóvel Piracicaba

Imóvel objeto da matrícula nº 49.076 do 2º Registro de Imóveis de Piracicaba, Estado de São Paulo.

Imóvel Salvador

Imóvel objeto da matrícula nº 15.040 do 2º ofício de Registro de Imóveis de Salvador, Estado da Bahia.

Imóvel Santana do Parnaíba

Imóvel objeto das matrículas nºs 22.864, 135.605 e 135.606 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Barueri, Estado de São Paulo.

Imóvel SAP

Imóvel objeto da matrícula nº 20.788 do Registro de Imóveis de Santo Antônio da Patrulha, Estado do Rio Grande do Sul.

ANEXO II AO REGULAMENTO DO
TRX RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
(“Fundo”)

SUPLEMENTO DA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Suplemento ao Regulamento do Fundo (“Suplemento”), referente à Primeira Emissão de Cotas, realizada nos termos do Regulamento do Fundo, a qual contará com as seguintes características:

- a) Quantidade de Cotas:** 6.500.000 (seis milhões e quinhentas mil) Cotas.
- b) Classe(s) de Cotas:** Classe única.
- c) Quantidade de Séries:** Série única.
- d) Valor Nominal Unitário das Cotas, na data de emissão:** R\$ 100,00 (cem) reais.
- e) Valor total da Primeira Emissão, na data de emissão:** R\$ 650.000.000,00 (seiscentos e cinquenta milhões reais) (sem considerar as Cotas do Lotes Suplementar e as Cotas Adicionais (conforme abaixo definidas)).
- f) Valor mínimo a ser subscrito no âmbito da Primeira Emissão (sob pena de cancelamento da distribuição):** R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões reais).
- g) Valor mínimo de investimento inicial no Fundo por investidor:** R\$ 2.000,00 (dois mil reais).
- h) Distribuição parcial:** Será admitida a distribuição parcial das Cotas no âmbito da Primeira Emissão, observado o valor mínimo de colocação de R\$ 550.000.000,00 (quinhentos e cinquenta milhões de reais).
- i) Regime de distribuição:** Melhores Esforços.
- j) Oferta:** Oferta pública, nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada e da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Oferta”).

- k) Destinação dos Recursos:** Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da Oferta de Cotas de Primeira Emissão serão destinados **(a)** à aquisição dos Ativos Alvo relacionados nos documentos da Oferta da Primeira Emissão; **(b)** ao pagamento das dívidas a eles relacionadas e/ou para a reestruturação/regularização dos Ativos Alvo, conforme detalhamento feito nos documentos da Oferta, observada a Política de Investimento do Fundo; e **(c)** a investimentos e manutenção dos Ativos Alvo, observada a Política de Investimento do Fundo descrita no presente Regulamento. O detalhamento da destinação dos recursos e a ordem de preferência de aquisição dos Imóveis Iniciais será realizado nos documentos da Oferta.
- l) Procedimento de distribuição:** Após a divulgação de aviso ao mercado, bem como de sua nova divulgação (com os logotipos dos participantes da Oferta), a disponibilização do prospecto preliminar referente à Oferta de distribuição das Cotas de Primeira Emissão, o encerramento do período de reserva, a concessão do registro da Oferta pela CVM, a divulgação de anúncio de início de distribuição ("Anúncio de Início") e a disponibilização de prospecto definitivo da Oferta, as instituições participantes da Oferta realizarão a distribuição pública das Cotas, conforme termos e condições detalhados nos documentos da Oferta.
- m) Lote Suplementar:** Nos termos do artigo 24 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas Adicionais (conforme abaixo definido)) poderá ser acrescida em até 15% (quinze por cento), ou seja, em até 975.000 (novecentas e setenta e cinco mil) Cotas suplementares, nas mesmas condições e com as mesmas características das Cotas inicialmente ofertadas ("Cotas do Lote Suplementar"), destinadas a atender a um excesso de demanda que eventualmente seja constatado no decorrer no procedimento de coleta de intenções, conforme opção outorgada pela Administradora aos Coordenadores, nos termos do contrato de distribuição. As Cotas do Lote Suplementar, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores.
- n) Lote Adicional:** Nos termos do parágrafo 2º do artigo 14 da Instrução CVM 400, a quantidade de Cotas inicialmente ofertada (sem considerar as Cotas do Lote Suplementar) poderá ser acrescida em até 20% (vinte por cento), ou seja, em até 1.300.000 (um milhão e trezentas mil) Cotas adicionais ("Cotas Adicionais"), nas mesmas condições das Cotas inicialmente ofertadas, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com os Coordenadores, que poderão ser emitidas pelo Fundo até a data de divulgação do Anúncio de Início, sem a necessidade de novo

pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da emissão e da Oferta. As Cotas Adicionais, caso emitidas, também serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelos Coordenadores

- o) Prazo de distribuição:** 6 (seis) meses, contado da data de divulgação do Anúncio de Início.
- p) Coordenadores da distribuição:** **BANCO ITAÚ BBA S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na Cidade e Estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.500, 1º, 2º, 3º (parte), 4º e 5º andares, CEP 04538-132, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 17.298.092/0001-30; e **BANCO VOTORANTIM S.A.**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com estabelecimento na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Avenida das Nações Unidas, nº 14.171, Torre A, 18º andar, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.588.111/0001-03 (em conjunto, "Coordenadores"), observados os demais termos e condições da Oferta.
- q) Instituições Contratadas:** Instituições financeiras contratadas pelo Coordenador Líder para participar da Oferta, autorizadas, na data da respectiva adesão à Oferta de acordo com o termo de adesão ao respectivo contrato de distribuição, a operar no **(i)** sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários; e **(ii)** sejam agentes de custódia credenciados pela B3.
- r) Prazo de integralização:** Conforme previsto nos documentos da Oferta.
- s) Preço de integralização:** R\$100,00 (cem) reais.
- t) Forma de integralização das Cotas:** Moeda corrente nacional ou Ativos Alvo mencionados nos documentos da Oferta.
- u) Taxa de Ingresso:** Não há.
- v) Amortização das Cotas:** As Cotas da Primeira Emissão serão amortizadas a critério da Gestora.
- w) Negociação:** As Cotas emitidas pelo Fundo serão registradas para negociação no mercado de bolsa administrado pela B3.