

PROSPECTO DEFINITIVO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO

TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

("Prospecto")

CNPJ nº 28.548.288/0001-52

Registro Automático CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/110, em 02 de maio de 2025

Código ISIN das Cotas: BRTRXFCTF003

Código de Negociação das Cotas na B3: TRXF11

Tipo ANBIMA: FII Renda Gestão Ativa

Segmento de Atuação: Híbrido

trx

O TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, fundo de investimento imobiliário, foi constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada ("Instrução CVM nº 472"), observado o prazo de adaptação dos fundos de investimento imobiliário até 30 de junho de 2025 descrito no artigo 134 da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2024 ("Resolução CVM 175"), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional das Pessoas Jurídicas do Ministério da Economia ("CNPJ") sob o nº 28.548.288/0001-52 ("Fundo"), representado por seu administrador, BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., instituição financeira com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1.212, CEP 05410-002, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, neste ato representado na forma de seu estatuto social ("Administrador"). A carteira do Fundo é gerida pela TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA., sociedade empresária limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano, CEP 04152-000, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, devidamente autorizada pela CVM a exercer a atividade de administrador de carteira de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório CVM nº 11.864, de 04 de agosto de 2011, publicado em 05 de agosto de 2011 ("Gestor").

O Fundo está realizando uma distribuição pública de, inicialmente, até 9.966.177 (nove milhões novecentas e sessenta e seis mil cento e setenta e sete) cotas ("Novas Cotas" e, em conjunto com as cotas já emitidas pelo Fundo, as "Cotas") nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022 ("Resolução CVM 160"), pelo rito automático, integrantes da 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo ("Oferta" ou "Oferta Pública" e "Emissão", respectivamente), todas nominativas e escriturais, em série única, com preço unitário de emissão de R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,14 (quatorze centavos) por cada Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito centavos) ("Preço de Subscrição"), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária.

Assim, o montante inicial da Oferta será de até R\$ 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil e duzentos reais e dezoito centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e contará com a possibilidade de emissão adicional de até 25% (vinte e cinco por cento) Novas Cotas ("Cotas do Lote Adicional") a serem eventualmente emitidas, nos termos do artigo 50 e seguintes da Resolução CVM 160 e da Instrução CVM 472, bem como com a possibilidade de distribuição parcial das Novas Cotas, desde que atingido o mínimo de 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas, correspondendo a R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) ("Montante Mínimo"), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160.

As Novas Cotas serão (i) distribuídas no mercado primário por meio do DDA (conforme definido neste Prospecto); e (ii) negociadas no mercado secundário no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3").

A responsabilidade do cotista é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

Os investidores devem ler a seção de fatores de risco, nas páginas 10 a 32 deste prospecto de ("Prospecto Definitivo" ou "Prospecto").

O pedido de registro da Oferta obtido perante a CVM em 02 de maio de 2025, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, sob o rito automático, tendo sido o registro conferido sob nº Registro CVM/SRE/AUT/FII/PRI/2025/110, em 02 de maio de 2025.

A CVM não realizou análise prévia do conteúdo deste Prospecto Definitivo nem dos documentos da Oferta.

O registro da presente oferta pública de distribuição não implica, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do emissor, bem como sobre as cotas a serem distribuídas.

O Prospecto Definitivo está disponível nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, dos Coordenadores, das Instituições Participantes da Oferta, se houver, da B3 e da CVM, indicadas na Seção 5, na página 33 deste Prospecto.

A data deste Prospecto é 02 de maio de 2025.



COORDENADOR LÍDER



BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.



ADMINISTRADORA



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

ASSESSOR LEGAL



KL A
KLA ADVOGADOS



GESTORA



TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.



trx



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	1
2.1. Breve descrição da Oferta	2
2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento	2
2.3. Público Alvo	3
2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados	4
2.5. Valor Nominal Unitário e Custo Unitário de Distribuição	4
2.6. Valor Total da Oferta e Mínimo da Oferta da Oferta	4
2.7. Quantidade de Cotas	5
3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS	6
3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente	7
3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações	9
3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários	9
4. FATORES DE RISCO	10
4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.	11
5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA	33
5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:.....	34
6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS	37
6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses.....	38
6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas	38
6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).....	40
6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação.....	40
7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA	41
7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	42
7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado	42
7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor	42
8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA	45
8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida	46
8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores	47
8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação.....	47
8.4. Regime de Distribuição	47
8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa	53
8.6. Admissão à negociação em mercado organizado	53
8.7. Formador de Mercado	53
8.8. Contrato de Estabilização	53
8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento	53
9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA	54
9.1. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro.....	55

10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE	56
10.1. Relacionamento e Conflito de Interesses	57
11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO.....	58
11.1. Contrato de Distribuição.....	59
11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado	63
12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....	64
13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS	66
13.1. Anexos	67
13.2. Documentos Incorporados por referência.....	67
14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS	68
14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas	69
14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos.....	72
14.5. Declaração de Registro do Emissor.....	72
14.6. Declaração de Veracidade das Informações	72
15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES	74
16. ANEXOS	
ANEXO I Regulamento do Fundo	85
ANEXO II Estudo de Viabilidade	137
ANEXO III Informe Anual.....	189
ANEXO IV Declarações de Veracidade do Item 14	197
ANEXO V Ato do Administrador	201



2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



2.1. Breve descrição da Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida pela **BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA.**, sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“**Coordenador Líder**”) sob o rito de registro automático na CVM, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, na Instrução CVM 472, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, bem como aos termos e condições do instrumento particular de alteração do Regulamento do Fundo datado de 01 de junho de 2023, que integra o presente Prospecto como anexo (“**Regulamento**”) e desde que cumpridas as Condições Precedentes (adiante definido no item 11.1.1. deste Prospecto) estabelecidas no “*Instrumento Particular de Coordenação, Colocação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 11ª Emissão de Cotas do TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII*” (“**Contrato de Distribuição**”).

Nos termos do item VI do Ofício-Circular nº 10/2023/CVM/SRE, a Oferta poderá contar com adesão de instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3, convidadas a participar da Oferta para colocação das Novas Cotas junto aos Investidores Não Institucionais (conforme definidos neste Prospecto) e deverão assinar o termo de adesão junto ao Coordenador Líder (“**Participantes Especiais**”) e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “**Instituições Participantes da Oferta**”). Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor.

Adicionalmente, o Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“**ANBIMA**”) e a Oferta também será registrada neste órgão, em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Ofertas Públicas”, vigente a partir de 15 de julho de 2024 (“**Código ANBIMA**”).

2.2. Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que o administrador deseja destacar em relação àquelas contidas no Regulamento

As Novas Cotas do Fundo (i) são emitidas em classe única (não existindo diferenças, vantagem ou restrição entre as Novas Cotas ou entre elas e as Cotas das demais emissões do Fundo), não possui subclasses, e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Nova Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo, (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma escritural e nominativa, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver, (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos, (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Administrador, na condição de escriturador (“**Escriturador**”) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

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

Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas mencionadas nos itens (a) a (f); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais Cotistas, manifestada na própria assembleia geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à assembleia geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto; ou (iii) todos os subscritores das Novas Cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização das Cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

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

Caso o Fundo possua caixa, o Gestor poderá recomendar ao Administrador que distribua rendimentos, a título de antecipação dos resultados do semestre, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao recebimento dos recursos pelo Fundo, sendo que eventual saldo de resultados do semestre não distribuído a título de antecipação deverá ser distribuído aos quotistas até o 10º (décimo) dia útil subsequente ao encerramento do respectivo semestre. Farão jus aos referidos rendimentos os Cotistas que tiverem inscritos no registro de Cotistas no fechamento do último dia útil de cada mês anterior ao da respectiva distribuição de resultados. A política de distribuição de resultados do Fundo, de forma completa, está prevista no capítulo XII do Regulamento.

O Fundo tem prazo de duração indeterminado.

2.3. Público Alvo

A Oferta é destinada a Investidores Qualificados, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 (“**Resolução CVM 30**”), sendo “Qualificados”: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“**Investidores Não Institucionais**”); (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (iii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iv) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (v) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (vi) investidores não residentes; (vii) fundos patrimoniais; e (viii) pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificação aprovada pela CVM como requisitos para registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analista de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus próprios recursos (“**Investidores Institucionais**” e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente “**Investidores Qualificados**” ou “**Investidores**”).

No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento constituídos nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018 (“**Resolução CVM 11**”).

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

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

Pessoas Vinculadas poderão subscrever as Novas Cotas, observado que: (a) nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160 é vedada a colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas no caso de distribuição com excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, sem levar em consideração a opção de distribuição do lote adicional, vedação esta que não se aplica à subscrição do Direito de Preferência, Sobras e Montante Adicional e às hipóteses previstas no § 1º do artigo 56 da Resolução CVM 160; (b) em caso de excesso de demanda, a colocação de valores mobiliários para pessoas vinculadas fica limitada ao necessário para perfazer a quantidade de valores mobiliários inicialmente ofertada, acrescida do lote adicional, desde que preservada a colocação integral junto a pessoas não vinculadas dos valores mobiliários por elas demandados. **Considerando que as Pessoas Vinculadas somente poderão ingressar na Oferta no Terceiro Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda o rateio das Novas Cotas Subscritas não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores.**

São consideradas como pessoas vinculadas os investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021: (i) controladores e/ou administradores do Fundo, da Administradora, do Gestor e/ou outras pessoas vinculadas à emissão e distribuição, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º grau; (ii) controladores e/ou administradores das instituições participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos das instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços às instituições participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com as instituições participantes da Oferta contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelas instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente por pessoas vinculadas as instituições participantes da Oferta, da Administradora, do Gestor, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens (ii) a (v) acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas, sendo certo que é vedada a subscrição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11 (“**Pessoas Vinculadas**”). **As Pessoas Vinculadas somente poderão subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta no Terceiro Período de Subscrição.**

2.4. Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas da Oferta serão (i) distribuídas no mercado primário no DDA, administrado pela B3; e (ii) negociadas no mercado de bolsa administrado pela B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários (adiante definido no item 5.1 adiante), conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota, na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado, depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. O Fundo é identificado para negociação das cotas na B3 sob o código TRXF11.

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

2.5. Valor Nominal Unitário e Taxa de Distribuição Primária

Preço de Emissão: O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Oferta, é equivalente a R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, o qual foi fixado, nos termos do artigo 37, (a), “i” do Regulamento, com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março de 2025, equivalente a R\$ 101,27 (cento e um reais e vinte e sete centavos), reduzido do “*Dividend Yield* do Mês de Referência (%)” pago pelo Fundo em 14 de abril de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 31 de março de 2025, equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos).

Taxa de Distribuição Primária: Adicionalmente ao Preço de Emissão das Novas Cotas, será devida taxa no valor de R\$ 0,14 (quatorze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,1122% (um mil cento e vinte e dois décimos de milésimos por cento) do Preço de Emissão, conforme o caso, a ser paga pelos Investidores (inclusive os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência) cujos recursos serão utilizados para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após a Data da Terceira Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

Preço de Subscrição: Assim, o valor total a ser pago por cada Investidor será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, conforme o caso, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que equivale a R\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito centavos).

2.6. Valor Total da Oferta e Mínimo da Oferta

O Montante Inicial da Oferta será no valor de R\$ 1.000.006.200,74 (um bilhão, seis mil e duzentos reais e setenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Novas Cotas, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

O Montante Mínimo da Oferta será no valor de R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), correspondente a 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas. Na hipótese de distribuição abaixo do Montante Mínimo após todas as Datas de Liquidação, a Oferta será cancelada. Na hipótese de distribuição acima do Montante Mínimo e abaixo do Montante Inicial, deverá ser observado o procedimento previsto no item 8.1.1. adiante - Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada.

Nos termos do artigo 50, da Resolução CVM 160, o Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido do Lote Adicional, ou seja, poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), correspondente a um montante de até R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), correspondentes a até 2.491.544 (dois milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nas mesmas condições e no mesmo preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por meio do Administrador e do Gestor, em comum acordo com o Coordenador Líder. As Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

As Cotas do Lote Adicional, eventualmente emitidas, passarão a ter as mesmas características das Novas Cotas inicialmente ofertadas e passarão a integrar o conceito “Novas Cotas”.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas oriundas do exercício da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, as mesmas condições e preço das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a oferta das Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação das demais Instituições Participantes da Oferta. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 25% (vinte e cinco por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total da opção de emissão das Cotas do Lote Adicional.

Não será outorgada pelo Fundo ao Coordenador Líder a opção de distribuição de lote suplementar para fins de estabilização do preço das Novas Cotas, nos termos do artigo 51 da Resolução CVM 160.

Os Investidores e os Cotistas integralizarão as Novas Cotas à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, nas Datas de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observado que o Administrador poderá, a seu exclusivo critério, em benefício do Fundo, permitir que os Investidores ou Cotistas que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de créditos, os Investidores e os Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador (“**Compensação de Créditos**”).

2.7. Quantidade de Cotas

Serão distribuídas, inicialmente, 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Novas Cotas, todas nominativas e escriturais, em série única, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude das Cotas do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.



3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS



3.1. Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados para a aquisição de novos ativos imobiliários e investimento nos ativos em desenvolvimento (*built-to-suit*) e/ou SLB (*sale and leaseback*) conforme abaixo indicados (“**Ativos Alvo**”):

- (i) obras do Hospital Israelita Albert Einstein, conforme Fato Relevante divulgado no dia 25/07/2024 em valor total de investimento estimado em R\$ 621.292.498,31 a ser pago em parcelas até 2026 (“Imóvel Einstein”);
- (ii) obras da Loja Obramax – São Gonçalo/RJ, conforme Fato Relevante divulgado no dia 23/10/2024 em valor total de investimento estimado em R\$ 106.000.000,00 a ser desenvolvido até o final de 2025 (“Imóvel Obramax”);
- (iii) O Fundo está em fase de negociação para aquisição de alguns imóveis, cujo pagamento poderá ocorrer total ou parcialmente mediante Compensação de Créditos, conforme pipeline indicativo abaixo:

Região	Perfil do Imóvel	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Prazo (Meses)	Terreno M ²	ABL M ²	Aquisição R\$/m ²	Fase da Negociação	Forma de Pagamento	
São Paulo/SP e Interior	Varejo Big Box/ Renda Urbana	R\$ 525.000.000,00	Acquisition – Contratos Típicos	8,0%	Diversos	196.935,00	97.536,00	R\$ 5.380,00	Proposta Aceita / Discussão de Minutas	A vista, com pagamento mediante Compensação de Créditos	
São Paulo/SP	Varejo Big Box	R\$ 94.000.000,00	Acquisition – Contratos Atípicos	10,5%	De 120 a 240 meses	11.012,87	14.700,00	R\$ 6.400,00	Proposta Aceita / Discussão de Minutas	À vista, com pagamento mediante Compensação de Créditos + dinheiro + carregio CRI	
Centro Oeste e Norte	Varejo Big Box	R\$ 190.000.000,00	SLB/BTS	8,5%	180	79.801,60	36.178,96	R\$ 5.250,00	Proposta Aceita	À prazo, com 50% do pagamento mediante Compensação de Créditos + dinheiro	
Sul	Logística Last Mile	R\$ 200.000.000,00	BTS	12,0%	120	150.599,70	39.959,37	R\$ 4.955,29	Proposta Aceita	À prazo, com a 50% do pagamento mediante Compensação de Créditos+ dinheiro	
Total Geral		R\$ 1.009.000.000,00									
Valor a Pagar mediante Compensação de Créditos na 11ª Emissão		R\$ 750.000.000,00									

** Referido pipeline é meramente indicativo, considerando que o Fundo ainda não celebrou compromissos de venda e compra. Quando da assinatura dos compromissos de venda e compra estes poderão conter determinadas condições precedentes, suspensivas e/ou resolutivas, conforme o caso. A aquisição dos Imóveis depende de laudo de avaliação, auditoria jurídica, imobiliária e técnica satisfatória, bem como em alguns casos pode ser necessária a aprovação do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) e, portanto, não está garantida. Devido às exigências de confidencialidade, as características dos referidos imóveis, bem como maiores detalhamentos das condições das operações de compra e venda, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pelo Administrador, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.*

- (iv) outros imóveis a serem adquiridos pelo Fundo que atendam os requisitos da Política de Investimentos constante no Regulamento do Fundo.

Os ativos imobiliários descritos acima, poderão, a exclusivo critério do Fundo e de seu Administrador, conforme recomendação do Gestor, ser objeto de Compensação de Créditos que o Investidor possuir contra o Fundo mediante subscrição das Novas Cotas da presente Emissão. A compensação de crédito seguirá os procedimentos do Escriturador. DESTA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DE QUALQUER DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS INDICADOS ACIMA, POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados ao investimento nos Ativos (conforme definidos no Regulamento), identificados pela Gestora de forma ativa e discricionária, observada a política de

investimentos do Fundo prevista no Capítulo III do Regulamento, a qual determina que o Fundo investirá, prioritariamente, na aquisição de quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, relativos a edifícios e empreendimentos corporativos, comerciais, industriais, varejistas ou logísticos construídos ou a serem construídos, para locação com contratos na modalidade atípica (*built-to-suit*) ou modalidade típica (“**Direitos Reais**”, “**Imóveis**”, “**Empreendimentos Imobiliários**”). Admite-se que o investimento do Fundo nos direitos reais relativos aos Imóveis se dê diretamente ou indiretamente por meio da aquisição de quotas ou ações representativas do capital social de emissão de sociedades de propósito específico (“**SPE**” e em conjunto com os Direitos Reais, “**Ativos Imobiliários**”) detentores de tais direitos reais, podendo essa ser uma posição majoritária ou minoritária nas SPEs.

Os imóveis serão destinados à locação com geração de renda para o Fundo. Os Ativos Imobiliários em que o Fundo vier a investir devem estar localizados em território nacional. O Fundo poderá, mediante orientação do Gestor, adquirir Ativos Imobiliários com a existência de ônus ou gravames.

Alternativamente, poderá, ainda o Fundo adquirir os seguintes ativos, definidos no Regulamento como “**Valores Mobiliários**”: (a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII; (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário; (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; (d) cotas de outros FII; (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor; (f) letras hipotecárias; (g) letras de crédito imobiliário; e (h) letras imobiliárias garantidas.

QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

Sem prejuízo das demais disposições sobre a política de investimento do Fundo prevista nos artigos 4º a 14 do Regulamento do Fundo, o Fundo realizará investimentos nos Ativos Imobiliários, levando em consideração a recomendação do Gestor, respeitada a discricionariedade do Administrador, responsável pela gestão dos Ativos Imobiliários, para seguir tal recomendação, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos Imóveis e, ocasionalmente, da alienação dos Ativos Imobiliários, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos Ativos Imobiliários. O Fundo realizará, sob a orientação do Gestor, investimentos de curto prazo em Ativos Financeiros, para fins de liquidez e pagamento de despesas do Fundo. O Fundo realizará, sob a orientação do Gestor, investimentos de curto prazo em Ativos Financeiros, conforme previsto no artigo 9º do Regulamento, para fins de liquidez e pagamento de despesas do Fundo.

O Fundo poderá, sob a orientação do Gestor, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer dos Valores Mobiliários ou Ativos Imobiliários. Na hipótese excepcional de os investimentos do Fundo em Valores Mobiliários ultrapassarem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472 e nas regras gerais sobre fundos de investimento, quando aplicáveis. O Fundo poderá, sob a orientação do Gestor, aplicar até 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento imobiliários, geridos e/ou administrados pelo Administrador e/ou pelo Gestor, observado o artigo 14 do Regulamento.

Para atender a necessidades de liquidez do Fundo, deverá ser aplicada, conforme decisão do Gestor, em Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo Administrador ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Administrador e/ou geridos pelo Gestor ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do Gestor (“**Ativos Financeiros**”).

SOBRE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O ITEM 1.10 DESTA PROSPECTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS

DE INTERESSE, LEIA O ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.

O Fundo não busca um objetivo de retorno determinado.

O objeto do Fundo e sua Política de Investimento não poderão ser alterados sem prévia deliberação da Assembleia Geral, tomada de acordo com o quórum estabelecido no Regulamento.

O Administrador e o Gestor poderão, conforme aplicável, sem prévia anuência dos Cotistas, praticar os atos previstos no Capítulo V do Regulamento, incluindo poderes para adquirir e alienar Ativos.

Para acompanhar a evolução da carteira do Fundo, o Investidor pode acessar os Relatórios Gerenciais mensalmente, disponíveis em: <https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/abrirGerenciadorDocumentosCVM?cnpjFundo=28548288000152>

3.2. Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação às quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações

Não há previsão de aquisição de Ativos Imobiliários em situação de conflito de interesse. Os atos que caracterizem conflito de interesses dependem de aprovação prévia, específica e informada da assembleia geral, a ser convocada pelo Administrador, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472 e/ou artigo 31 da Resolução CVM 175, conforme aplicável.

SOBRE A POSSIBILIDADE DE O FUNDO ADQUIRIR ATIVOS EM SITUAÇÃO DE CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O ITEM 1.10 DESTE PROSPECTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSE, LEIA O ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.

3.3. No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários

O Fundo poderá securitizar recebíveis da sua carteira para antecipar o seu recebimento e honrar com eventuais compromissos assumidos em caso de distribuição parcial. NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, O GESTOR PODERÁ DEFINIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE DESTINAÇÃO DE FORMA DISCRICIONÁRIA.

4. FATORES DE RISCO



4.1. Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor.

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

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA ABAIXO E NO REGULAMENTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

Os negócios, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

Não será devida pelo Fundo, Administrador, Gestor ou Coordenadores das Ofertas de Novas Cotas do Fundo qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso os Cotistas não alcancem a rentabilidade esperada com o investimento no Fundo ou caso os Cotistas sofram qualquer prejuízo resultante de seu investimento no Fundo em decorrência de quaisquer dos eventos descritos abaixo.

O Fundo, o Administrador, o Gestor e os Coordenadores das ofertas de Novas Cotas do Fundo não garantem rentabilidade associada ao investimento no Fundo. A verificação de rentabilidade obtida pelas Cotas de outros fundos de investimento imobiliário no passado ou existentes no mercado à época da realização da Oferta não constitui garantia de rentabilidade aos Cotistas.

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

I. Risco de crédito

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

II. Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos

O mercado de capitais no Brasil é influenciado, em diferentes graus, pelas condições econômicas e de mercado de outros países, incluindo países de economia emergente. A reação dos investidores aos acontecimentos nesses outros países pode causar um efeito adverso sobre o preço de ativos e valores mobiliários emitidos e negociados no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Cotas. No passado, o surgimento de condições econômicas adversas em outros países do mercado emergente resultou, em geral, na

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Demais riscos macroeconômicos

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

- demanda flutuante por ativos de base imobiliária;
- competitividade do setor imobiliário;
- regulamentação do setor imobiliário;
- surtos, epidemias, pandemias e eventos similares; e
- tributação relacionada ao setor imobiliário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

III. Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá, a critério do Gestor e conforme seu Regulamento, investir em quaisquer direitos reais sobre bens imóveis, bem como em ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos de investimento imobiliário (SPE’s). Tais ativos estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Cotas:

Risco imobiliário

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sinistro

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do Fundo, direta ou indiretamente, poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social, de forma parcial ou total, nos termos da legislação aplicável. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir que o preço que venha a ser pago pelo Poder Público será justo, equivalente ao valor de mercado, ou que, efetivamente, remunerará os valores investidos de maneira adequada. Dessa forma, caso o(s) imóvel(is) seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Nessas hipóteses, as atividades do Fundo poderão ser impactadas e, conseqüentemente, seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Outras Restrições de Utilização do Imóvel pelo Poder Público

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco do incorporador/construtor

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

Risco de vacância, de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de desvalorização dos imóveis

Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados os imóveis objeto de investimento pelo Fundo. A análise do potencial econômico da região deve observar não somente o potencial econômico corrente, como também deve considerar a evolução deste potencial econômico da região no futuro, tendo em vista a possibilidade de eventual decadência econômica da região, com impacto direto sobre o valor do imóvel investido pelo Fundo. É possível que a análise do Fundo não reflita a realidade observada quanto ao potencial econômico da região em que os Ativos estarão localizados, o que pode afetar negativamente os resultados do Fundo e o valor de suas Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis, que não poderiam ser previstos, nos termos da legislação aplicável. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos de despesas extraordinárias

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

Não obstante, o Fundo estará sujeito a despesas e custos decorrentes de ações e procedimentos judiciais e/ou extrajudiciais necessários para a cobrança de aluguéis inadimplidos, ações judiciais (despejo, renovatória, revisional, entre outras), bem como quaisquer outras despesas inadimplidas pelos locatários dos imóveis, tais como tributos, despesas condominiais, além de custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino, de forma o pagamento de tais despesas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos ambientais

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

Na hipótese de violação ou não cumprimento de tais leis, regulamentos, registros, licenças, outorgas e autorizações, empresas e, eventualmente, o Fundo ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, indenizações, interdições e/ou embargos totais ou parciais de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil e das sanções criminais (inclusive de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade, sua reputação e o valor de negociação das Cotas. A operação de atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental é considerada infração administrativa e crime ambiental, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da

obrigação de reparação de eventuais danos ambientais. As sanções administrativas aplicáveis na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), nos termos do artigo 75 da Lei nº 9.605, de 12 de fevereiro de 1998. Ademais, o passivo identificado na propriedade (i.e. contaminação) é *propter rem*, de modo que o proprietário ou futuro adquirente assume a responsabilidade civil pela reparação dos danos identificados.

Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive na obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos de que não necessitavam anteriormente. As agências governamentais ou outras autoridades podem, ainda, atrasar de maneira significativa a emissão ou renovação das licenças e autorizações necessárias para o desenvolvimento dos negócios dos proprietários e dos locatários, gerando, conseqüentemente, efeitos adversos nos negócios do Fundo. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à aquisição de imóveis

O Fundo poderá deter imóveis ou direitos relativos a imóveis, assim como participação majoritária ou minoritária em sociedades imobiliárias. Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, dificultando a compra e a venda de propriedades imobiliárias e impactando adversamente o preço dos imóveis. Ademais, aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel, ainda que em dação em pagamento. Podem existir também questionamentos sobre a titularidade do terreno em que os imóveis adquiridos estão localizados ou mesmo sobre a titularidade dos imóveis em si, problemas estes não cobertos por seguro no Brasil. O processo de análise (*due diligence*) realizado pelo Fundo nos imóveis, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos alienantes, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do imóvel que podem recair sobre o próprio imóvel, ou ainda pendências de regularidade do imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário ou titular dos direitos aquisitivos do imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos Cotistas e o valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Imobiliários do Fundo, fazendo com que eventuais expectativas de rentabilidade do Fundo sejam frustradas. Nesse caso, eventuais retornos esperados pelo Fundo e fontes de receitas podem tornar-se menos lucrativas, tendo o valor dos aluguéis uma redução significativamente diferente da esperada. A falta de liquidez no mercado imobiliário pode, também, prejudicar eventual necessidade do Fundo de alienação dos Ativos Imobiliários que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais, escritórios, shopping centers, galpões e centros de distribuição em certa região, e suas margens de lucros podem ser afetadas (i) em função de tributos e tarifas públicas; e (ii) da interrupção ou prestação irregular dos serviços públicos, em especial o fornecimento de água e energia elétrica.

Nestes casos, o Fundo poderá sofrer um efeito adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de adversidade nas condições econômicas nos locais onde estão localizados os imóveis

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de sujeição dos imóveis a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos relacionados à regularidade de área construída e renovação de licenças necessárias

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

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

A certidão negativa de débitos do INSS e ISS relativos a obras nos imóveis é necessária para a averbação na matrícula dos imóveis das obras neles desenvolvidas. Desta forma, caso haja débitos do INSS relativo à obra desempenhada nos imóveis, o Fundo, ainda que tal obrigação tenha sido contratualmente assumida pelas locatárias, poderá vir a ser responsabilizado e arcar com tais débitos, o que poderá gerar prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco de Atrasos e/ou não Conclusão das Obras de Empreendimentos Imobiliários

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco da administração dos Ativos Imobiliários por terceiros

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados

Considerando que o Fundo poderá adquirir Ativos Imobiliários gravados com ônus reais ou outro tipo de gravames, o investimento em Ativos Imobiliários onerados inclui uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas no âmbito da respectiva operação. Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo. Caso a garantia constituída sobre um Ativo Imobiliário venha a ser executada, o Fundo poderá perder a propriedade do ativo, o que resultará em perdas ao Fundo e aos Cotistas. A propriedade remanescente (sem abranger os direitos reais de superfície que são detidos pelo Fundo) dos Imóveis Sendas / CBD estão na data deste Prospecto alienados fiduciariamente em favor dos CRI Bari, de modo que em caso de execução da tal garantia, o patrimônio e rentabilidade das cotas do Fundo pode ser afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relacionados ao Direito de Superfície

O Fundo detém o direito real de superfície sobre a maior parte dos imóveis integrantes do seu portfólio, sendo a propriedade remanescente de titularidade das SPEs, sociedades detidas pelo Fundo, tendo sido previsto que em caso de rescisão do contrato de locação, o direito de superfície do Fundo também será antecipadamente vencido, consolidando-se a propriedade plena nas SPEs, o que poderá ensejar um custo adicional de registros e transmissão, que poderá impactar na distribuição de resultados aos Cotistas. O direito de superfície não é um direito real tão conhecido ou popular, de modo que o seu registro perante os registros de imóveis competentes pode apresentar mais dificuldade, morosidade ou exigências do que outros tipos de direito real. A base de cálculo de imposto de transmissão da cobrança do direito de superfície também é de determinação mais difícil, pois muitas vezes não prevista disposição específica nas legislações municipais, de modo que pode ser necessário o questionamento administrativo ou judicial das referidas bases de cálculo, o que pode gerar maior demora no registro dos referidos direitos em nome do Fundo perante os registros de imóveis competentes.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

Riscos Relativos à Realização de Auditoria Jurídica e Técnica

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

A - Risco das Ocorrências Construtivas

Os Imóveis detidos pelo Fundo podem apresentar pendências de regularização da área construída, sendo tais pendências, principalmente, a ausência de averbação na matrícula dos imóveis das construções existentes, ausência de AVCB e Habite-se ou divergências entre as áreas construídas constantes no cadastro municipal da prefeitura local e do AVCB e Habite-se.

Os Contratos de Locação dos Imóveis preveem a obrigação de as locatárias realizarem diversas benfeitorias necessárias e reparos nos imóveis, bem como a regularização da averbação de determinadas construções junto à matrícula do Imóvel e obtenção de AVCB e Habite-se, sendo certo que não foi retida nenhuma parcela do preço ou obtida nenhuma garantia quanto a realização de tais benfeitorias, reparos e regularizações, de modo que, caso as locatárias não realizem tais obras ou regularizem tais documentos, o imóvel poderá ter uma desvalorização, os imóveis poderão vir a ser embargados em razão da ausência de Habite-se ou AVCB, impossibilitando as operações desempenhadas pelas locatárias nos imóveis, sendo que mesmo que tais obrigações tenham sido contratualmente atribuídas às locatárias, nessas hipóteses, o Fundo poderá vir a ter que desembolsar recursos para regularizar tais imóveis, bem como as locatárias poderão questionar ou suspender o pagamento dos alugueis caso os imóveis sofram alguma restrição em razão da ausência de AVCB ou Habite-se, mesmo tendo contratualmente assumido a obrigação de continuar o pagamento dos alugueis nestas hipóteses, o que poderá ocasionar prejuízo aos Cotistas e afetar a rentabilidade do Fundo.

O Fundo pode adquirir imóveis que encontrem-se tombado, de forma incide sobre tal imóvel restrições construtivas, o que poderá reduzir o interesse de futuros locatários no mencionado imóvel. Além disso, caso sejam realizadas alterações no imóvel sem autorização prévia do órgão público competente, o Fundo poderá vir a ser penalizado, o que ocasionará prejuízo aos Cotistas, sem prejuízo de responsabilizar o inquilino do imóvel, caso tais alterações sem autorização prévia sejam por este realizadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

B - Gravames

Entre a data de aquisição dos imóveis pelo Fundo e o registro da propriedade em seu nome é possível que ocorra averbação de ônus ou gravames sobre os imóveis, tais como, mas não se limitando, a indisponibilidade de bens e penhoras em nome do proprietário vendedor, o que poderá impedir ou dificultar o registro da propriedade em nome do Fundo. A vendedor pode ter dificuldades ou demorar para baixar os referidos ônus, o que pode ocasionar dificuldades ou demoras quando do registro da propriedade em nome do Fundo, sua livre disposição dos referidos bens e o valor dos referidos bens, podendo gerar até a perda da propriedade e consequente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

C - Ambiental

Os imóveis adquiridos pelo Fundo podem conter alguns passivos ambientais anteriores à sua aquisição, tais como termos de ajustamento de conduta, condicionantes para obtenção de licenças e alvarás, obrigações de remediação ou recomposição ambiental, cuja responsabilidade de acompanhamento e cumprimento são do vendedor e/ou locatário. Assim, não observância de referidas restrições, condicionantes ou obrigações pelas referidas pessoas podem ocasionar restrições de utilização sobre os imóveis, embargos. Algumas certidões ambientais são bastante demoradas e sua obtenção pode não ter sido viável por ocasião da aquisição dos Imóveis pelo Fundo. Além disso, juntamente com a atividade de varejo desenvolvida pelas locatárias do Fundo, alguns dos Imóveis que compõe a carteira de ativos do Fundo, em determinados imóveis há o funcionamento de postos de gasolina, que são atividades potencialmente poluidoras, com risco de contaminação de solo, caso não observada toda regulamentação vigente, sendo que referida atividade e observância das normas e até mesmo realização de remediação de eventual passivo ambiental é de responsabilidade das locatárias. Assim, caso haja qualquer contaminação, dano ou passivo ambiental e não sejam tomadas as medidas necessárias pelas locatárias, o Fundo poderá vir a assumir a responsabilidade pela remediação e regularização ambiental de tais

imóveis, bem como sofrer eventuais multas e penalidades em razão da contaminação ocorrida em seus imóveis, sem prejuízo de regresso contra as locatárias, desta forma o valor dos Imóveis poderá ser afetado, o Fundo poderá vir a necessitar de aporte de capital pelos Cotistas para arcar com as responsabilidades ambientais assumidas, o que poderá impactar negativamente na expectativa de rentabilidade do investidor.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

D - Tributário e Enfiteseuse

Os Imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir certidão positiva com efeito de negativa de tributos imobiliários, o que pode indicar que possuam débitos com exigibilidade suspensa ou débitos a vencer, cujo pagamento é de responsabilidade das locatárias e poderá recair sobre os imóveis em caso de não pagamento, visto ser uma dívida *propter rem*, de forma o pagamento de tais dívidas ensejaria em uma redução na rentabilidade das Cotas ou na obrigação do Cotistas de aportar recursos no Fundo para arcar com tais despesas. Os Imóveis adquiridos pelo Fundo podem possuir aforamento à União, o que implica o pagamento de taxa de foro e quando da sua transferência, pagamento de laudêmio e necessidade de comunicação prévia à União, para obtenção da certidão autorização de transferência, o que gerar maior custo e demora na negociação do referido imóvel. Além disso, há inconsistências entre as áreas construídas previstas nos cadastros municipais, nas matrículas dos imóveis e nos habite-se, de forma que, caso o cadastro municipal esteja desatualizado e prevendo área a menor, a prefeitura municipal pode vir a cobrar a diferença do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU dos últimos 5 (cinco) anos, o que, ainda que tal risco tenha sido contratualmente assumido pelas locatárias, poderá gerar prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente, aos Cotistas, bem como a obrigação de aportar recursos no Fundo para arcar com tais débitos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

E - Riscos relacionados à regularidade dos registros

O Fundo leva um tempo entre adquirir os direitos sobre os imóveis e possuir o registro dos seus direitos inscritos na respectiva matrícula. Enquanto tais imóveis não forem regularizados, existe o risco de ônus de terceiros recaírem sobre eles, o que pode afetar as atividades do Fundo e conseqüente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor, bem como podendo acarretar a perda do imóvel por parte do Fundo, ainda que as locatárias tenham se obrigado a indenizar o Fundo pela evicção de direito. Na data deste Prospecto parte dos Imóveis ainda se encontram pendentes de registro perante os cartórios de registros de imóveis competente, as quais podem sofrer exigências que impeçam ou dificultem o exercício da propriedade plena pelo Fundo, bem como a efetiva transferência da propriedade ao Fundo, o que poderá ocasionar na perda da posse e da propriedade do Fundo sobre tais imóveis e conseqüente impacto na expectativa de rentabilidade do Investidor, ainda que as locatárias tenham se obrigado a indenizar o Fundo pela evicção de direito.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

F - Riscos relacionados a Ações Judiciais

O Fundo pode adquirir imóveis sobre os quais penda alguma discussão judicial, tais como discussão de limites e confrontações, direitos sobre a posse ou propriedade, usucapião, dentre outras. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes para arcar com os custos envolvidos ou com possíveis condenações pecuniárias. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja requerido mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

G - Riscos relacionados às Aquisições dos Imóveis

Alguns Imóveis foram adquiridos de forma alavancada mediante securitização das locações assumidas pelo Fundo em razão da aquisição dos imóveis. Tal aquisição tem o caráter de “operação estruturada”. Desta forma e pelas características inerentes a este conceito, a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte, estipulados através de contratos públicos ou privados tendo por diretriz a legislação em vigor. No entanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a operações de CRI, em situações de stress, poderá haver perdas por parte dos Cotistas caso a operação seja questionada judicial ou administrativamente e que resultem em penalidades ao Fundo ou no vencimento antecipado das obrigações assumidas no âmbito da operação de securitização.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IV. Risco de concentração da carteira do Fundo

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

V. Risco de potencial conflito de interesse

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e o Administrador, entre o Fundo e o Gestor, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e o(s) representante(s) de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que, futuramente, eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em Assembleia Geral de Cotista específica, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas. Nos termos da Instrução CVM 472, do Ofício-Circular nº 01/2020 - CVM/SRE, e de decisões do colegiado da CVM, as seguintes hipóteses são exemplos de situações de conflito de interesses: (i) a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade do Administrador, Gestor, consultor especializado ou de Pessoas Ligadas a eles; (ii) a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte o Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles; (iii) a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores do Administrador, Gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; (iv) a contratação, pelo Fundo, de Pessoas Ligadas ao Administrador ou ao Gestor, para prestação dos serviços referidos no artigo 31 da Instrução CVM 472, exceto o de primeira distribuição de cotas do Fundo; e (v) a aquisição, pelo Fundo, de valores mobiliários de emissão do Administrador, Gestor, consultor especializado ou Pessoas Ligadas a eles, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472. Ressaltamos que o rol acima é meramente exemplificativo, sendo certo que situações similares às acima listadas poderão ser consideradas como situações de conflito de interesses ficando, portanto, sujeitas a aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

Em 5 de outubro de 2020 foi realizada e apurada a consulta formal realizada pelo Administrador sobre a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, no que tange à ratificação da contratação da TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20, como consultor imobiliário do Fundo, por ser uma sociedade ligada ao Gestor do Fundo, a qual foi aprovada por cotistas representando 44,88% das cotas emitidas do Fundo.

Nos termos da deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 6 de março de 2020 o Gestor foi autorizado a aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimentos geridos pelo Gestor, com aprovação específica para a aquisição de cotas do TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 - TRXB11, nos termos do artigo 18, XII e artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 14 do Regulamento, pela unanimidade dos cotistas presentes e representando 85,58% das cotas emitidas. Referida decisão foi posteriormente ratificada em assembleia realizada em 05 de novembro de 2021 por cotistas representando 40,058% das Cotas do Fundo e em assembleia realizada em 08 de novembro de 2022 por cotistas representando 39,10% das Cotas do Fundo, sendo que nesta última oportunidade também foi aprovada especificamente a aquisição de cotas do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO -EVBI, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00.

Tais situações, ainda que já aprovadas em Assembleia Geral de Cotistas, podem ensejar uma situação de conflito de interesses, em que a decisão do Gestor pode não ser imparcial, podendo, ainda, implicar em perdas patrimoniais ao Fundo e impactar negativamente o valor das Cotas e os resultados do Fundo, bem como distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VI. Riscos tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimentos imobiliários podem vir a ser modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária, bem como em virtude de novo entendimento acerca da legislação vigente, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. Adicionalmente, existe a possibilidade de que a Secretaria da Receita Federal tenha interpretação diferente do Administrador quanto ao não enquadramento do Fundo como pessoa jurídica para fins de tributação ou quanto à incidência de tributos em determinadas operações realizadas pelo Fundo. Nessas hipóteses, o Fundo passaria a sofrer a incidência de Imposto de Renda, PIS, COFINS e Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas; ou quanto ao recolhimento dos tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo o Fundo, inclusive, ser obrigado a recolher, com multa e juros, os tributos incidentes em operações já concluídas. Ambos os casos podem impactar adversamente o rendimento a ser pago aos Cotistas ou mesmo o valor das Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo não conseguir atingir ou manter as características descritas na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) ter, no mínimo, 100 (cem) Cotistas; (ii) as Cotas do Fundo serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VII. Riscos relacionados à liquidez

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

VIII. Risco da Marcação a Mercado

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo podem ser aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e cujo cálculo de valor de face, para os fins da contabilidade do Fundo, é realizado via marcação a mercado, ou seja, seus valores serão atualizados diariamente e contabilizados pelo preço de negociação no mercado, ou pela melhor estimativa do valor que se obteria nessa negociação. Desta forma, a realização da marcação a mercado dos Ativos da carteira do Fundo visando o cálculo do patrimônio líquido deste pode causar oscilações negativas no valor das Cotas, cujo cálculo é realizado mediante a divisão do patrimônio líquido do Fundo pela quantidade de Cotas emitidas até então, sendo que o valor de mercado das Cotas de emissão do Fundo poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial. Assim forma, as Cotas do Fundo poderão sofrer oscilações negativas de preço, o que pode impactar negativamente na negociação das Cotas pelo Investidor no mercado secundário.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

IX. Riscos de alterações nas práticas contábeis

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

adotados para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário, a adoção de tais regras poderá ter um impacto nos resultados atualmente apresentados pelas demonstrações financeiras do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XI. Risco jurídico

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XII. Risco de decisões judiciais e administrativas desfavoráveis

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIII. Riscos institucionais

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

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIV. Risco de desempenho passado

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XV. Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVII. Risco de mercado relativo aos Ativos

Existe o risco de variação no valor e na rentabilidade dos Ativos integrantes da carteira do Fundo, que pode aumentar ou diminuir, de acordo com as flutuações de preços, cotações de mercado e dos critérios para precificação de ativos. Além disso, poderá haver oscilação negativa nas Cotas pelo fato de o Fundo poder adquirir títulos que, além da remuneração por um índice de preços, são remunerados por uma taxa de juros, e sofrerão alterações de acordo com o patamar das taxas de juros praticadas pelo mercado para as datas de vencimento desses títulos. Em caso de queda do valor dos Ativos que componham a carteira do Fundo, o patrimônio líquido do Fundo pode ser afetado negativamente. Desse modo, o Administrador pode ser obrigado a alienar os Ativos Imobiliários ou Valores Mobiliários ou liquidar os Ativos Financeiros a preços depreciados, podendo, com isso, influenciar negativamente no valor das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XVIII. Riscos de prazo

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

Escala Qualitativa de Risco: Médio

XIX. Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XX. Risco de disponibilidade de caixa

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização

Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários e podendo impactar na tributação do Fundo, conforme destacado no fato de risco referente à risco tributário acima. Nesta hipótese, há possibilidade de que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

O investimento nas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização das Cotas e dos Ativos, bem como dos rendimentos a serem pagos pelos Ativos. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita e/ou a negociação dos Ativos em que o Fundo venha a investir, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o montante disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos ativos alvo da Oferta, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo e o retorno aos investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXIII. Risco operacional

Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados e geridos pelo Administrador e pelo Gestor, respectivamente. Portanto, os resultados do Fundo dependerão de uma administração/gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos operacionais, que caso venham a ocorrer, poderão afetar a rentabilidade dos cotistas. É possível, inclusive, que alterações nas condições financeiras (ou de qualquer outra natureza) do Administrador e do Gestor impactem na condução das atividades do Fundo, o que poderá afetar seus resultados.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXVI. A instabilidade econômica resultante do impacto causado por surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças

O surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de doenças no geral, inclusive aquelas passíveis de transmissão por humanos, no Brasil ou nas demais partes do mundo, pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais interno e/ou global, conforme o caso, e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira. Adicionalmente, o surto, epidemia e/ou endemia de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o mercado de fundo de investimento, o Fundo e o resultado de suas operações, incluindo em relação aos Ativos. Surtos, epidemias, pandemias ou endemias ou potenciais surtos, epidemias, pandemias ou endemias de doenças, como o Coronavírus (COVID-19), o Zika, o Ebola, a gripe aviária, a febre aftosa, a gripe suína, a Síndrome Respiratória no Oriente Médio ou MERS e a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos, e aplicações financeiras. Qualquer surto, epidemia, pandemia e/ou endemia de uma doença que afete o comportamento das pessoas pode ter um impacto adverso relevante no mercado de capitais global, nas indústrias mundiais, na economia brasileira e no mercado imobiliário. Surtos, epidemias, pandemias e/ou endemias de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar as operações, receitas e desempenho do Fundo e dos Ativos que vierem a compor seu portfólio, bem como afetaria a valorização de Cotas do Fundo e seus rendimentos.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXVII. Risco de governança

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXVIII. Risco relativo às novas emissões

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXIX. Risco de restrição na negociação

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXX. Risco relativo a não substituição do Administrador, do Gestor ou do Custodiante

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

O Fundo poderá não dispor de ofertas de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros suficientes ou em condições aceitáveis, a critério do Gestor, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos. A ausência de Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas, bem como influenciar a formação de concentração de carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXXII. Risco de discricionariedade de investimento

O objetivo do Fundo consiste preponderantemente na exploração por locação de imóveis. A administração de tais empreendimentos poderá ser realizada por empresas especializadas, de modo que tal fato pode representar um fator de limitação ao Fundo para implementar as políticas de administração dos imóveis que considere adequadas. Além de imóveis, os recursos do Fundo poderão ser investidos em outros Ativos Imobiliários, Valores Mobiliários e Ativos Financeiros. Dessa forma, o Cotista estará sujeito à discricionariedade do Administrador e do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos Ativos por tais prestadores, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Cotistas e ao Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXXIII. Riscos Relativos ao Setor de Securitização Imobiliária e às Companhias Securitizadoras

O Fundo poderá, dentre outros Valores Mobiliários, adquirir CRI, os quais poderão vir a ser negociados com base em registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido pela CVM, a emissora de tais CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a emissora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI, causando prejuízo ao Fundo e, conseqüentemente aos Investidores.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXXIV. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXXVII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XXXVIII. Não existência de garantia de eliminação de riscos

A realização de investimentos no Fundo sujeita o Investidor a riscos consideráveis, que poderão acarretar perdas totais ou parciais do capital investido pelos Cotistas no Fundo. O Fundo não conta com garantias do Administrador, do Gestor, do Coordenador Líder e/ou de terceiros, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC, para redução ou eliminação dos riscos aos quais está sujeito e, conseqüentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre as medidas necessárias visando o cumprimento das obrigações assumidas pelo Fundo, o que pode incluir novos aportes financeiros.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XL. Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital

Durante a vigência do Fundo, existe o risco de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo ou falta de liquidez, o que acarretará na necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas, devendo também ser considerado o risco de liquidação do Fundo, conforme destacado acima.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XLI. Risco de Execução das Garantias Atreladas a Valores Mobiliários

O Fundo poderá investir em Valores Mobiliários, (incluindo ativos com lastro imobiliário) que tem como consequência uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação.

Em um eventual processo de execução das garantias, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos Valores Mobiliários. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos Valores Mobiliários pode não ser suficiente para suportar as obrigações financeiras a eles atreladas.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XLII. Riscos relativos à aquisição dos empreendimentos imobiliários

No período compreendido entre o processo de negociação da aquisição de bem imóvel e seu registro em nome do Fundo, existe risco de esse bem ser onerado para satisfação de dívidas dos antigos proprietários em eventual execução proposta, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. Adicionalmente, o Fundo poderá realizar a aquisição de ativos que irão integrar o seu patrimônio de forma parcelada, de modo que, no período compreendido entre o pagamento da primeira e da última parcela do bem imóvel, existe o risco de o Fundo, por fatores diversos e de forma não prevista, ter seu fluxo de caixa alterado e, conseqüentemente, não dispor de recursos suficientes para o adimplemento de suas obrigações, o que pode afetar a distribuição de resultados aos Cotistas. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, como parte da estratégia de investimento, a critério do Gestor, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

O Governo Federal com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Atualmente, por exemplo, pessoas físicas são isentas do pagamento de imposto de renda sobre rendimentos decorrentes de investimentos em CRIs, LCIs e LHs, bem como ganhos de capital na sua alienação, conforme previsto no artigo 55 da Instrução Normativa 1.585, de 31 de agosto de 2015. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRIs, das LCIs e das LHs para os seus detentores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos dos CRIs, das LCIs e das LHs auferidos pelos FIIs que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos do imposto de renda. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando a isenção acima referida, bem como criando ou elevando alíquotas do imposto de renda incidente sobre os CRIs, as LCIs e as LHs, ou ainda a criação de novos tributos aplicáveis aos CRIs, às LCIs e às LHs, poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

Nos termos da Lei nº 9.779/99, para que um FII seja isento de tributação, é necessário que (i) distribua pelo menos 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, e (ii) não aplique recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como construtor, incorporador ou sócio, Cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo. Caso tais condições não sejam cumpridas, o Fundo poderá ser equiparado a uma pessoa jurídica para fins fiscais, sendo que nesta hipótese os lucros e receitas auferidos por ele serão tributados pelo IRPJ, pela CSLL, pelo COFINS e pelo PIS, o que poderá afetar os resultados do Fundo de maneira adversa.

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XLVI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, não é permitido o resgate das Cotas. Sem prejuízo da hipótese de liquidação do Fundo, caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, deverão alienar suas Cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar baixa liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XLVII. Risco de substituição do Gestor

A substituição do Gestor pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os ganhos do Fundo provêm em grande parte da qualificação dos serviços prestados pelo Gestor, e de sua equipe especializada, para originação, estruturação, distribuição e gestão, com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição do Gestor poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

XLIX. Riscos relativos à Oferta

Riscos da não colocação do Montante Inicial da Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de não concretização da Oferta

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

Incorrerão também no risco acima descrito aqueles que tenham condicionado seu Documento de Aceitação, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160 e no item “Distribuição Parcial” na página 46 deste Prospecto, e as Pessoas Vinculadas.

Caso a Oferta não seja realizada, o Fundo deverá arcar com determinados custos incorridos, o que poderá prejudicar a rentabilidade esperada do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de Condições Macroeconômicas

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

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

Conforme procedimento padrão da B3, as Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até o encerramento da Oferta, divulgação dos rendimentos *pro rata* e autorização da B3.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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

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

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder da Oferta e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder da Oferta, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Cotas. Caso tal desligamento ocorra, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem

reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Caso o valor arrecadado com a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para arcar com os custos da Oferta, o Fundo deverá arcar com tais custos, de modo que tal situação poderá prejudicar a rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos

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

Escala Qualitativa de Risco: Baixo

L. Demais riscos

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

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO DEFINITIVO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.



5. CRONOGRAMA INDICATIVO DA OFERTA



5.1. Cronograma das etapas da oferta, destacando, no mínimo:

a) as datas previstas para o início e o término da oferta, a possibilidade de sua suspensão ou a sua prorrogação, conforme o caso, ou, ainda, na hipótese de não serem conhecidas, a forma como serão anunciadas tais datas, bem como a forma como será dada divulgação a quaisquer informações relacionadas à oferta; e

Segue abaixo cronograma indicativo e estimativo dos principais eventos da Oferta Pública (“Cronograma Tentativo”):

Evento	Etapas	Data Prevista ^{(1) (2) (3)}
1	Divulgação do Ato do Administrador e Fato Relevante	02/05/2025
2	Registro da Oferta na CVM	02/05/2025
3	Divulgação do Anúncio de Início e disponibilização do Prospecto Definitivo	02/05/2025
4	Data de Corte do Direito de Preferência	07/05/2025
5	Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	09/05/2025
6	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/05/2025
7	Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2025
8	Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/05/2025
9	Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	23/05/2025
10	Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/05/2025
11	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	29/05/2025
12	Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	30/05/2025
13	Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	05/06/2025
14	Início do Primeiro Período de Subscrição	05/06/2025
15	Encerramento do Primeiro Período de Subscrição	09/06/2025
16	Procedimento de Alocação	10/06/2025
17	Data da Primeira Liquidação	13/06/2025
18	Início do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
19	Encerramento do Segundo Período de Subscrição	16/06/2025
20	Procedimento de Alocação	17/06/2025
21	Data da Segunda Liquidação	20/06/2025
22	Início do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
23	Encerramento do Terceiro Período de Subscrição	23/06/2025
24	Procedimento de Alocação	24/06/2025
25	Data da Terceira Liquidação	27/06/2025
26	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	29/10/2025

(1) As datas são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder e sujeita à viabilidade operacional da B3.

(2) Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. Para informações sobre manifestação de aceitação à Oferta, manifestação de revogação da aceitação à Oferta, modificação da Oferta, suspensão da Oferta e cancelamento ou revogação da Oferta, e sobre os prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas, veja o item 7.3. *Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor*, página 42 deste Prospecto.

(3) Eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento ou a publicação do Anúncio de Encerramento, o que ocorrer primeiro, mediante comunicado ao mercado.

Nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160, a subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da Oferta de distribuição deve ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de distribuição e poderá ser encerrada antes do referido prazo a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Gestor, em caso de colocação do Montante Mínimo da Oferta (“Período de Colocação”). A Data da Primeira Liquidação, a Data da Segunda Liquidação e a Data da Terceira Liquidação, quando mencionadas em conjunto, serão denominadas “**Datas de Liquidação**”. Assim, eventuais novos “Períodos de Subscrição” e novas “Datas de Liquidação” poderão ser informadas ao mercado e à B3 até a Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento, mediante comunicado ao mercado.

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este Prospecto, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, Lâminas, os anúncios e comunicados da oferta, conforme mencionados no cronograma acima, eventuais comunicados sobre períodos de manifestação, de revogação da aceitação à oferta, modificação da oferta, suspensão da oferta e cancelamento ou revogação da oferta, prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às cotas, estarão disponíveis nas seguintes páginas da rede mundial de computadores:

- (i) **Administrador:** www.brtrust.com.br (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “Administração de Fundos”, clicar em “FII”, clicar em “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- (ii) **Coordenador Líder:** <https://www.btgpactual.com/investment-bank> (neste *website* clicar em “Mercado de Capitais - Download” depois em “2025”, procurar “DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII” e então acessar “Prospecto Definitivo”);
- (iii) **Gestor:** <https://www.trx.com.br/> (neste *website* clicar em “Produtos”, depois clicar em “TRXF localizar o 11”, clicar em “Menu”, clicar em “Governança”, e depois clicar em “Emissões de Cotas”, e depois selecionar “2025”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- (iv) **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Central de Sistemas”, clicar em “Ofertas Públicas”, clicar em seguida em “Ofertas Rito Automático Resolução 160”, digitar no campo “Emissor” “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- (v) **Fundos.NET:** administrado pela B3: www.gov.br/cvm/pt-br (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Fundos de Investimento”, em seguida, clicar em “Fundos Registrados”, em seguida buscar por e acessar “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - FII”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);
- (vi) **B3:** www.b3.com.br (neste *website* e clicar em “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de Renda Variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TRX Real Estate Fundo de Investimento Imobiliário - 11ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Qualificados)” e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”, “Lâmina”, “Anúncio de Início” ou outro documento desejado; e
- (vii) **Demais Instituições Participantes da Oferta:** As demais Instituições Participantes da Oferta também deverão indicar em seus *websites* o local onde os documentos da Oferta podem ser obtidos.

b) os prazos, condições e forma para: (i) manifestações de aceitação dos investidores interessados e de revogação da aceitação, (ii) subscrição, integralização e entrega de respectivos certificados, conforme o caso, (iii) distribuição junto ao público investidor em geral, (iv) posterior alienação dos valores mobiliários adquiridos pelos coordenadores em decorrência da prestação de garantia, (v) devolução e reembolso aos investidores, se for o caso, e (vi) quaisquer outras datas relativas à oferta pública de interesse para os investidores ou ao mercado em geral.

Forma de Subscrição e Integralização

A manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, bem como, as subscrições das Novas Cotas serão realizadas por meio de sistema da Instituição Participante na qual o Investidor possuir conta, observados os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação. As Novas Cotas deverão ser integralizadas à vista e em moeda corrente nacional (observada a possibilidade de Compensação de Créditos, conforme descrito neste Prospecto) na Data de Liquidação do Direito de Preferência ou na Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional ou nas Datas de Liquidação das Novas Cotas definida no Cronograma Tentativo, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição. Considerando que não será utilizado boletim de subscrição, nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021 (“**Resolução CVM 27**”), o(s) Documento(s) de Aceitação (i) conterà(ão) as condições de subscrição e integralização das Novas Cotas, (ii) as condições de eficácia de sua ordem e aceitação da Oferta diante da possibilidade de Distribuição Parcial da Oferta, (iii) possibilita a identificação dos Investidores Não Institucionais da sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, e (iv) contém termo de obtenção de cópia do Prospecto. Será

utilizado o Documento de Aceitação das Cotas, celebrado pelos Investidores Não Institucionais no âmbito da Oferta Não Institucional, em caráter irrevogável e irreatável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Cotas no âmbito da Oferta, o qual é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27. Desse modo, os termos da Resolução CVM 27, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores.

Os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, pelo Preço de Subscrição, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, nas Datas de Liquidação, junto às Instituições Participantes da Oferta, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observado que o Administrador poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de direitos creditórios, os Investidores e Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador.

As Instituições Participantes da Oferta farão sua liquidação exclusivamente na forma do Contrato de Distribuição e no termo de adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas inscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, dos Investidores da Oferta e/ou pela Instituição Participante da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva data de liquidação pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores ou Cotistas, conforme o caso, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, os recursos eventualmente depositados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em Investimentos Temporários, se for o caso, e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos custos e tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta (“**Procedimentos para Restituição de Valores**”). Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472, a aplicação dos recursos recebidos na integralização das cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, os quais deverão ser depositados em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo (“**Investimentos Temporários**”).

O Coordenador Líder não prestou garantia firme na presente Oferta, sendo aplicável o regime de melhores esforços.

6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS



6.1. Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses

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

Cotações Mensais - Últimos 5 anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
2025	97,15	105,24	100,28
2024	104,00	114,50	108,67
2023 ¹	101,70	114,39	105,80
2022	97,60	115,12	102,78
2021	94,00	111,89	103,44
2020	81,50	118,09	102,07
2019	-	-	-

¹ Até 30 de abril de 2025.

Cotações Mensais - Últimos 2 anos ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
1º Tri 2025	97,15	105,24	100,20
4º Tri 2024	93,50	104,45	100,52
3º Tri 2024	104,00	108,03	105,89
2º Tri 2024	104,63	111,91	108,89
1º Tri 2024	110,49	114,50	111,67
4º Tri 2023	107,14	111,75	108,42
3º Tri 2023 ¹	108,85	114,39	111,62
2º Tri 2023	101,79	110,49	103,96

¹ Até 30 de abril de 2025.

Cotações Mensais - Últimos Seis Meses ¹			
Valor de negociação por cota (em Reais)			
Data	Mínimo	Máximo	Médio
Abril	99,01	102,47	100,66
Março	99,88	105,24	101,99
Fevereiro	97,51	102,69	99,70
Janeiro	97,15	102,94	99,27
Dezembro	93,50	102,80	97,71
Novembro	99,80	103,69	100,86

¹ Até 30 de abril de 2025.

6.2. Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas

De acordo com o artigo 37 do Regulamento no âmbito das novas emissões a serem realizadas, os Cotistas terão o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção de suas respectivas participações (com base na relação de Cotistas na data que for definida nos documentos que deliberar pela nova emissão de Cotas, na hipótese de deliberação por ato do Administrador), respeitando-se os prazos e procedimentos operacionais previstos pela B3 necessários ao exercício de tal direito de preferência, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis.

É assegurado aos atuais Cotistas, detentores de Cotas no fechamento do mercado do dia 07 de maio de 2025 (“Data de Corte”), o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas, equivalente a 0,49742435488.

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

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

Escrituração

At.: Camila Lima de Oliveira

Telefone: (11) 3133-0350

E-mail: escrituracao.fundos@apexgroup.com cc: juridico.fii@apexgroup.com

Website: www.brtrust.com.br

Considerando as restrições operacionais existentes, **NÃO** será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pelo Investimento Mínimo por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, observados os termos e condições descritos no Seção “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada”, na página 46 e seguintes deste Prospecto.

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

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

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista que exercer seu Direito de Preferência e subscrever Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Novas Cotas. Até a obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

É RECOMENDADO A TODOS OS COTISTAS QUE ENTREM EM CONTATO COM SEUS RESPECTIVOS AGENTES DE CUSTÓDIA, COM ANTECEDÊNCIA, PARA INFORMAÇÕES SOBRE OS PROCEDIMENTOS PARA MANIFESTAÇÃO DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Direito de Subscrição de Sobras e Montante de Adicional

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a colocação da totalidade das Novas Cotas, será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de sobras (“Sobras” e “Direito de Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e nos prazos ali indicados, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Novas Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e (ii) a quantidade de Novas Cotas subscritas

durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, somente seu Direito de Subscrição de Sobras.

Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“**Montante Adicional**”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais até o limite das Cotas do Lote Adicional solicitadas pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional.

A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional junto à B3 e ao Escriturador será realizada na data informada no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência (“**Data de Liquidação do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional**”), e observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso. Caso haja excesso de demanda, as Novas Cotas destinadas ao Montante Adicional (incluindo as Cotas do Lote Adicional, se emitidas) serão rateadas entre os Cotistas que manifestaram interesse na aquisição de Montante Adicional, proporcionalmente ao montante de Novas Cotas indicado nas respectivas manifestações, não sendo consideradas frações de Novas Cotas. Caso seja verificada a existência de eventual saldo remanescente de Novas Cotas, referido saldo será destinado à colocação junto aos Investidores da Oferta.

6.3. Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem).

Os Cotistas que não subscreverem as Novas Cotas no exercício de seu Direito de Preferência estarão sujeitos à diluição de sua participação atual no Fundo. Considerando o Montante Inicial da Oferta, referida diluição corresponderá ao coeficiente de até 2149,74%.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (30/03/2025)	Patrimônio Líquido do Fundo (30/03/2025) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (30/03/2025) (R\$)
20.035.563	R\$ 2.028.989.060,86	101,27

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Percentual de Diluição (%)
1	99.661	20.135.224	R\$ 2.038.989.045,60	R\$ R\$ 101,26	0,49%
2	9.966.177	30.001.740	R\$ 3.028.995.261,04	R\$ 100,96	33,22%
3	12.457.721	32.493.284	R\$ 3.278.996.786,00	R\$ 100,91	38,34%

*Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 30 de abril de 2025, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 1: Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 2: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

Cenário 3: Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Cotas do Lote Adicional, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária.

6.4. Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação

O Preço de Emissão foi fixado com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de março, reduzido do “*Dividend Yield* do Mês de Referência (%)” pago pelo Fundo em 14 de abril de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 07 de maio de 2025, equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos).

O Preço de Emissão será fixo até a data de encerramento da Oferta, que se dará com a divulgação do Anúncio de Encerramento.

7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA



7.1. Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

Nos termos da Resolução CVM 160, as Novas Cotas subscritas na presente Oferta **não** estão sujeitas às restrições para negociação no mercado secundário com o público investidor em geral, após o encerramento da Oferta e observado os procedimentos estabelecidos pela B3.

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que até a data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data definida no formulário de liberação, que será divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento e do anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

7.2. Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado

O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento sujeito a diversos riscos, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter patrimônio líquido negativo.

O investimento em cotas de fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de estes terem suas cotas negociadas em bolsa de valores. Além disso, os fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM 11, conforme alterada.

Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “4. Fatores de Risco”, nas páginas 10 a 32 deste Prospecto, antes da tomada de decisão de investimento, para a melhor verificação de alguns riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Novas Cotas.

A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS INVESTIMENTOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 10 A 32 DESTA PROSPECTO DEFINITIVO, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.

O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.

7.3. Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que o autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais, posteriores e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamente, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta, nos termos do artigo 67, da Resolução CVM 160.

A modificação de oferta realizada anteriormente à concessão do registro da oferta não demanda aprovação prévia da CVM, porém, no caso de oferta sujeita ao rito de registro ordinário, será analisada no decorrer do período de análise do registro, podendo configurar fato novo para fins do rito de análise.

O pleito de revogação da Oferta presumir-se-á deferido caso não haja manifestação da CVM em sentido contrário no prazo de 10 (dez) Dias Úteis, contados do seu protocolo na CVM, nos termos do parágrafo 6º do artigo 67 da Resolução CVM 160. A CVM deve conceder igual prazo para atendimento a eventuais exigências formuladas no âmbito de requerimento de modificação ou revogação de oferta, devendo deferir ou indeferir o requerimento decorridos 10 (dez) dias úteis do protocolo da resposta às exigências comunicadas.

Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência) ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 67, §8º, da Resolução CVM 160.

Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro, por iniciativa própria da CVM ou a requerimento do Gestor.

Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo, sendo que os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que aderiram à Oferta deverão ser restituídos integralmente pelos valores, bens ou direitos dados em contrapartida aos valores mobiliários ofertados, na forma e nas condições previstas neste Prospecto.

A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, pela Instituição Participante da Oferta, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.NET, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Anúncio de Início, de acordo com o artigo 69 da Resolução CVM 160. As Instituições Participantes deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento dos Documentos de Aceitação ou das ordens de investimento, conforme o caso, de que o potencial Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições a ela aplicáveis.

Os Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência) que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 11:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação que lhes for encaminhada diretamente pela Instituição Participante por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, e que informará sobre a modificação da Oferta, objeto de divulgação de anúncio de retificação, seu interesse em manter suas ordens de investimento ou Documento de Aceitação, conforme o caso. **Em caso de silêncio, será presumido que os Investidores silentes pretendem manter a declaração de aceitação.** As Instituições Participantes da Oferta deverão acautelar-se e certificar-se, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor ou Cotista, conforme o caso, está ciente de que a Oferta foi alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.

Nos termos do parágrafo quarto do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva data de liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, a SRE (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Resolução CVM 160 ou do registro; (b) esteja sendo intermediada por coordenador que esteja com registro suspenso ou cancelado, conforme a regulamentação que dispõe sobre coordenadores de ofertas públicas de distribuição de valores mobiliários; ou (c) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das condições estabelecidas, importa no cancelamento do registro da oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 70 da Resolução CVM 160.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar diretamente os Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta.

Caso a Oferta seja suspensa, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, o Investidor ou Cotista, conforme o caso, poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até às 11:00 horas do 5º (quinto) Dia Útil contado do recebimento da referida comunicação, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista, conforme o caso, em não revogar sua aceitação. Se o Investidor ou Cotista, conforme o caso, silente revogar sua aceitação, os valores até então integralizados pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, serão devolvidos, nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Documentos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso, conforme o Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos do artigo 70 da Resolução CVM 160, (ii) a Oferta seja revogada, nos termos do artigo 68 da Resolução CVM 160, ou (iii) o Contrato de Distribuição seja resilido, nos termos avençados em tal instrumento, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor ou Cotista, conforme o caso, enviou a sua ordem de investimento ou celebrou o seu Documento de Aceitação comunicará ao Investidor ou Cotista, conforme o caso, o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, serão devolvidos, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento da Oferta ou da resilição do Contrato de Distribuição, conforme o caso.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que aceitaram a Oferta os valores depositados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da referida comunicação, conforme disposto do artigo 68 da Resolução CVM 160.

Quaisquer comunicações relacionadas à revogação da aceitação da Oferta pelo Investidor ou Cotista, conforme o caso, devem ser enviadas por escrito ao endereço eletrônico da respectiva Instituição Participante da Oferta ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência endereçada à respectiva Instituição Participante da Oferta.

Nos termos do artigo 72 da Resolução CVM 160, a aceitação da Oferta somente poderá ser revogada pelos investidores se tal hipótese estiver expressamente prevista neste Prospecto Definitivo, na forma e condições aqui definidas, ressalvadas as hipóteses previstas nos artigos 69 e 71 da Resolução CVM 160, as quais são inafastáveis.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores (inclusive os cotistas que exercerem o Direito de Preferência), estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA



8.1. Eventuais condições a que a Oferta esteja submetida

8.1.1. Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada

Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Considerando as Datas de Liquidação, caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido na Data da Primeira Liquidação, a Oferta prosseguirá cumprindo o Cronograma designado no Capítulo 5 deste Prospecto, até que seja atingido o Montante Mínimo da Oferta ou a Oferta seja encerrada.

Observada a colocação do Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante até o encerramento da Oferta deverão ser canceladas pelo Administrador.

O Cotista, ao exercer seu Direito de Preferência, ou o Investidor poderão, no ato de aceitação da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item (ii) acima, o Cotista ou o Investidor deverá, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor ou Cotista em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da ordem de investimento, do Documento de Aceitação, exercício do Direito de Preferência ou aceitação da Oferta, conforme o caso.

Caso o Investidor ou Cotista, conforme o caso, indique o item (2) acima, o valor mínimo a ser subscrito por Investidor ou Cotista, conforme o caso, no contexto da Oferta poderá ser inferior ao Investimento Mínimo por Investidor.

Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Documentos de Aceitação e das ordens de investimento dos Investidores da Oferta ou Cotistas, conforme o caso.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta após decorridos todos os Períodos de Subscrição, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos, bem como efetuar a devolução dos Documentos de Aceitação, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, após qualquer um dos Períodos de Subscrição, e o Administrador realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Procedimentos para Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento das Novas Cotas condicionadas.

Não haverá fontes alternativas de captação, em caso de Distribuição Parcial.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 30 DESTES PROSPECTO.

8.1.2. Taxa de Ingresso e Taxa de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

8.1.3. Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 5 (cinco) Novas Cotas na Oferta (“**Investimento Mínimo por Investidor**”), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 501,70 (quinhentos e um reais e setenta centavos), considerando o Preço por Cota, e, R\$ 502,41 (quinhentos e dois reais e quarenta e um centavo), considerando o Preço de Subscrição, salvo se ao final do Prazo de Colocação houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. O Investimento Mínimo por Investidor previsto acima não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo, respeitado o Montante Inicial da Oferta, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas para fins de incidência da tributação corporativa cabível, nos termos da Lei nº 9.779/99.

Adicionalmente, fica ressalvado que (a) a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas pelo Fundo, bem como a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, por determinado Cotista pessoa física, de rendimentos iguais ou superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, ou (b) caso o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de 30% (trinta por cento) ou mais das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento superior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo, poderão resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

O Administrador, tampouco o Gestor, não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados acima, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

8.2. Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores

A presente Oferta Pública é destinada a investidores qualificados, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3. deste Prospecto.

8.3. Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação

A Oferta foi aprovada por ato do administrador datado de 02 de maio de 2025, conforme autorização prevista no artigo 35 do Regulamento que autoriza o Gestor a deliberar por realizar novas emissões das cotas, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 10.000.000,00 (dez bilhões de reais), conforme atualizado anualmente pela variação positiva do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA, sem considerar o volume captado com a primeira emissão de cotas, na qual foram emitidas 1.868.966 (um milhão, oitocentas e sessenta e oito mil, novecentas e sessenta e seis) cotas, pelo valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, totalizando um montante de R\$ 186.896.600,00 (cento e oitenta e seis milhões) ("**Cotas da Primeira Emissão**"). Assim, sendo, até a data deste Prospecto, não foi atingido o referido montante máximo de Emissão Autorizada.

8.4. Regime de Distribuição

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder.

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, devendo ser respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do item "8.1.1 Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada", na página 46 deste Prospecto.

O Plano de Distribuição e o Procedimento de Alocação será o mesmo para cada um dos Períodos de Subscrição.

8.4.1. Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e com as demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 49, da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional - na qual tais elementos não poderão ser consideradas para fins de alocação, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo, em conformidade com o artigo 7 da Resolução CVM 160; (ii) a adequação do investimento ao Público Alvo da Oferta; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

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

- (i) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais; que se enquadrem como Investidores Qualificados, a saber, pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, sejam eles investidores qualificados ou profissionais, nos termos dos artigos 11 e 12 da Resolução CVM 30, bem como fundos de investimento que tenham por objetivo investimento de longo prazo, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, companhias 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;
- (ii) após a obtenção do registro da Oferta na CVM, a disponibilização deste Prospecto e a divulgação do Anúncio de Início, poderão ser realizadas apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso (iii) abaixo;
- (iii) a utilização de material publicitário independe de aprovação prévia pela Superintendência de Registro de Valores Mobiliários - SRE, devendo, no entanto, ser enviados à CVM em até 1 Um Dia Útil após a sua utilização, nos termos do parágrafo 6º do artigo 12 da Resolução CVM 160;
- (iv) observado o artigo 59 da Resolução CVM 160, a Oferta somente terá início após (a) a obtenção do registro da Oferta pela CVM; (b) a divulgação do Anúncio de Início, a qual deverá ser feita em até 90 (noventa) dias contados da concessão do registro da Oferta pela CVM; e (c) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais cotistas não se aplica a Investimento Mínimo por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Preferência, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta, abrindo-se prazo para a subscrição de Sobras e Montante Adicional;
- (vii) após o término do Período de Subscrição de Sobras e Montante Adicional, será divulgado Comunicado de Encerramento do Período de Exercício de Sobras e Montante Adicional, informando o montante total de Novas Cotas subscritas pelos Cotistas do Fundo em razão do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional, e a quantidade de Novas Cotas a serem distribuídas na Oferta, abrindo-se prazo para a subscrição para Investidores no âmbito da Oferta;
- (viii) durante o Período de Subscrição, as Instituições Participantes da Oferta receberão os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e as ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ix) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação;
- (xi) o Investidor Institucional, incluindo aqueles considerados como Pessoas Vinculadas, que esteja interessado em investir em Novas Cotas deverá celebrar Documento de Aceitação ou enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder, conforme o caso;
- (xii) após o término de cada Período de Subscrição, a B3 consolidará (a) os Documentos de Aceitação enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e (b) e as ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xiii) os Investidores da Oferta que tiverem seus Documentos de Aceitação ou as suas ordens de investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Documentos de Aceitação ou ordens de investimento, conforme o caso;
- (xiv) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3 e do Escriturador, e com o Plano de Distribuição;

- (xv) após encerramento de cada Período de Subscrição, será realizado o Procedimento de Alocação, o qual deverá seguir os critérios estabelecidos no Contrato de Distribuição e no Plano de Distribuição;
- (xvi) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160;
- (xvii) não será firmado contrato de garantia de liquidez nem contrato de estabilização do preço das Novas Cotas. O Fundo poderá, mas não obrigatoriamente deverá, contratar o Formador de Mercado para fomentar a liquidez das Novas Cotas; e
- (xviii) não será concedido qualquer tipo de desconto pelas Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em adquirir as Novas Cotas.

8.4.2. Oferta Não Institucional

Durante o Período de Subscrição, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta suas intenções de investimento por meio de Documento de Aceitação. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Documento de Aceitação, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Documento de Aceitação ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

No mínimo 4.983.088 (quatro milhões, novecentos e oitenta e três mil, oitenta e oito reais) Novas Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), ou seja, 50% (cinquenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, será destinado, prioritariamente, à Oferta Não Institucional, sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá manter, aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o Montante Inicial da Oferta ou até o Montante Mínimo da Oferta, considerando as Cotas do Lote Adicional que, eventualmente, vierem a ser emitidas.

A Oferta Não Institucional observará os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverão, necessariamente, indicar no(s) seu(s) respectivo(s) Documento (s) de Aceitação a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Documentos de Aceitação firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **Considerando que as Pessoas Vinculadas somente poderão ingressar na Oferta no Terceiro Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda o rateio das Novas Cotas Subscritas não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA";**
- (ii) cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, poderá no respectivo Documento de Aceitação condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção Distribuição Parcial, na página 46 deste Prospecto;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o(s) respectivo(s) Documento(s) de Aceitação do respectivo Investidor Não Institucional, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Documento de Aceitação ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com a alínea (v) abaixo limitado ao valor da ordem de investimento ou do(s) Documento (s) de Aceitação e ressalvada a possibilidade de rateio prevista na Seção "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 50 deste Prospecto;
- (iv) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;

- (v) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado na alínea (iii) acima, à vista e em moeda corrente nacional, junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o(s) seu(s) respectivo(s) Documento (s) de Aceitação, em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da respectiva Data de Liquidação, observado que o Administrador poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a Compensação de Créditos, procedimento este que deverá ocorrer junto ao Escriturador. Não havendo pagamento pontual, o(s) Documento(s) de Aceitação será(ão) automaticamente cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta; e
- (vi) até as 16:00 horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o(s) Documento (s) de Aceitação tenha(m) sido realizado(s), entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de cota correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento, nos termos da legislação em vigor, previstas no item 7.3. “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 42 deste Prospecto e a possibilidade de rateio prevista no item 8.4.2.1. "Critério de Colocação da Oferta Não Institucional", na página 50 deste Prospecto. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração (arredondamento para baixo).

Os Documentos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (i), (ii), (v) acima, e no item 7.3. “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 42 deste Prospecto.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTES PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", NAS PÁGINAS 10 A 32 DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O(S) SEU(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DO PEDIDO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO(S) DOCUMENTO(S) DE ACEITAÇÃO OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

8.4.2.1. Critério de Colocação da Oferta Não Institucional

Caso o total de Cotas objeto dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, em cada Procedimento de Alocação, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior a 50% (cinquenta por cento) das Cotas (sem considerar as Cotas do Lote Adicional), todos os Documentos de Aceitação não cancelados serão integralmente atendidos, e as Cotas remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Cotas correspondente aos Documentos de Aceitação exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, as Cotas destinadas à Oferta Não Institucional serão rateadas conforme o critério de alocação proporcional (observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas - arredondamento para baixo). **Referida verificação será realizada ao final de cada Período de Subscrição, em cada data de alocação, sendo que tal verificação não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores, de modo que as Novas Cotas integralizadas em um determinado Período de Subscrição não serão incluídas no cálculo do rateio proporcional dos Períodos de Subscrição posteriores.** Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional. O Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e o Gestor, poderá alterar a quantidade de Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, os referidos Documentos de Aceitação.

No caso de um Investidor Não Institucional efetuar mais de um Documento de Aceitação, os Documentos de Aceitação serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Documentos de Aceitação que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

Não serão consideradas na alocação da Oferta Não Institucional, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica dos Coordenadores e do Fundo.

8.4.3. Oferta Institucional

Após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e o atendimento dos Documentos de Aceitação apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas objeto da Oferta remanescente que não forem colocadas na Oferta Não Institucional em cada Período de Subscrição serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio de alocação realizada pelo Coordenador Líder, não sendo admitidas para tais Investidores Institucionais reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, à uma única Instituição Participante, em até 1 (um) Dia Útil antes do Procedimento de Alocação, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscreta, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento, observado o Investimento Mínimo por Investidor;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na ordem de investimento ou Documento de Aceitação, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, bem como nas demais hipóteses previstas nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **Considerando que as Pessoas Vinculadas somente poderão ingressar na Oferta no Terceiro Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda o rateio das Novas Cotas Subscritas não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DAS PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA”;**
- (iii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta, nos termos do descrito na Seção 8. “OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA” “Distribuição Parcial e Subscrição Condicionada” (página 46);
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso;
- (v) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido na ordem de investimento ou Documento de Aceitação, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, sobre a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta que cada um deverá subscrever e o valor a ser integralizado; e
- (vi) os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas pelo valor indicado no inciso “v” acima, à vista, em moeda corrente nacional e em recursos imediatamente disponíveis, até às 11:00 horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3, observado que o Administrador poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de direitos creditórios, os Investidores e Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento ou o Documento de Aceitação, conforme o caso, serão automaticamente desconsiderados.

As ordens de investimento e os Documentos de Aceitação serão irrevogáveis e irretratáveis, exceto pelo disposto nos incisos (ii), (iii) e (vi) acima, item 7.3. “Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos arts. 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor”, na página 42 deste Prospecto.

8.4.3.1. Critério de Colocação da Oferta Institucional

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

8.4.4. Disposições Comuns ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota no âmbito da Oferta ou do exercício do Direito de Preferência, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Nova Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo, exceto pelos Investimentos Temporários, conforme aplicável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas por ele adquirida, e se converterá em tal Nova Cota na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado depois de divulgado o Anúncio de Encerramento e de obtida a autorização da B3, momento em que as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Documentos de Aceitação. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Documentos de Aceitação e às ordens de investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as ordens de investimento ou Documentos de Aceitação, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

Ressalvadas as referências expressas à Oferta Não Institucional e Oferta Institucional, todas as referências à “Oferta” devem ser entendidas como referências ao Direito de Preferência, à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional, em conjunto.

Nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas ofertadas, as ordens de investimento e os Documentos de Aceitação enviados por Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado. **Considerando que as Pessoas Vinculadas somente poderão ingressar na Oferta no Terceiro Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda o rateio das Novas Cotas Subscritas não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores.**

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

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

8.4.5. Período de Colocação

A Oferta terá início na data de divulgação do Anúncio de Início, em conformidade com o previsto no artigo 59 da Resolução CVM 160. A distribuição das Novas Cotas será encerrada na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer até 29 de outubro de 2025.

8.4.6. Procedimento de Alocação

Haverá Procedimento de Alocação no âmbito da Oferta ao final de cada Período de Subscrição, a ser conduzido pelo Coordenador Líder em conjunto com a B3, posteriormente à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Documentos de Aceitação dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento ou Documentos de Aceitação dos Investidores Institucionais, conforme o caso, sem lotes máximos, ao final de cada Período de Subscrição, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi

atingido, para a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais e Investidores Não Institucionais, conforme disposto neste Prospecto e, em caso de excesso de demanda, para verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Cotas do Lote Adicional, hipótese na qual será realizado um rateio proporcional à quantidade de Novas Cotas subscritas por cada Investidor ("Procedimento de Alocação").

Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação, sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta, os Documentos de Aceitação e ordens de investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência e ao formador de mercado, caso contratado, e demais hipóteses previstas nos termos do parágrafo único do artigo 56, da Resolução CVM 160. **Considerando que as Pessoas Vinculadas somente poderão ingressar na Oferta no Terceiro Período de Subscrição, em caso de excesso de demanda o rateio das Novas Cotas Subscritas não afetará as liquidações já ocorridas em Períodos de Subscrição anteriores.**

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

8.5. Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa

Não foi adotado nenhum procedimento de coleta de intenções para precificação das cotas (*bookbuilding*).

8.6. Admissão à negociação em mercado organizado

As Novas Cotas objeto da Oferta serão registradas para colocação no mercado primário no DDA e negociadas no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3. O Escriturador será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem depositadas na B3.

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

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

8.7. Formador de Mercado

O Coordenador Líder recomendou ao Fundo a contratação de instituição financeira para atuar, exclusivamente às expensas do Fundo, no âmbito da Oferta por meio da inclusão de ordens firmes de compra e de venda das Novas Cotas, em plataformas administradas pela B3, na forma e conforme disposições da Resolução da CVM nº 133, de 10 de junho de 2022, conforme em vigor, e do Regulamento para credenciamento do Formador de Mercado nos mercados administrados pela B3, anexo ao Ofício Circular 004/2012 - DN da B3. A contratação de formador de mercado tem por finalidade fomentar a liquidez das Novas Cotas no mercado secundário.

O Fundo não possui, nesta data, prestador de serviços de formação de mercado.

É vedado à Administradora e ao Gestor o exercício da função de formador de mercado para as Novas Cotas do Fundo.

A contratação de partes relacionadas à Administradora e ao Gestor para o exercício da função de formador de mercado deve ser submetida à aprovação prévia da Assembleia Geral, nos termos da regulamentação aplicável.

Não foi contratado o serviço de formador de mercado para a presente Oferta.

8.8. Contrato de Estabilização

Não será (i) constituído fundo de sustentação de liquidez ou (ii) firmado contrato de garantia de liquidez para as Novas Cotas. Não será firmado contrato de estabilização de preço das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

8.9. Requisitos ou exigências mínimas de investimento

O valor mínimo a ser subscrito por Investidor no contexto da Oferta, que será de 5 (cinco) Novas Cotas na Oferta ("**Investimento Mínimo por Investidor**"), totalizando um montante mínimo de investimento de R\$ 501,70 (quinhentos e um reais e setenta centavos), considerando o Preço de Emissão, e, R\$ 502,41 (quinhentos e dois reais e quarenta e um centavo), considerando o Preço de Subscrição, salvo se ao final do Prazo de Colocação houver necessidade de rateio em razão da demanda pelas Novas Cotas superar o montante das Novas Cotas. O Investimento Mínimo por Investidor previsto acima não é aplicável aos Cotistas do Fundo quando do exercício do Direito de Preferência.

9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA



9.1. Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro

O Estudo de Viabilidade Econômico-Financeiro é o constante do Anexo II deste Prospecto.

trx



10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSE



10.1. Relacionamento e Conflito de Interesses

Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas nesta Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro, com o Administrador, com o Gestor, com os Coordenadores ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades. As Partes não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Em 5 de outubro de 2020 foi realizada e apurada a consulta formal realizada pelo Administrador sobre a situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, conforme alterada, no que tange à ratificação da contratação da TRX Desenvolvimento Imobiliário Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 22.199.365/0001-20, como consultor imobiliário do Fundo, por ser uma sociedade ligada ao Gestor do Fundo, a qual foi aprovada por cotistas representando 44,88% das cotas emitidas do Fundo.

Nos termos da deliberação em assembleia geral de cotistas do Fundo realizada em 6 de março de 2020 o Gestor foi autorizado a aplicar recursos do Fundo na aquisição de cotas de fundos de investimentos geridos pelo Gestor, com aprovação específica para a aquisição de cotas do TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ sob o nº 36.368.925/0001-37 (“**TRXB11**”), nos termos do artigo 18, XII e artigo 34 da Instrução CVM 472 e do artigo 14 do Regulamento, pela unanimidade dos cotistas presentes e representando 85,58% das cotas emitidas. Referida decisão foi posteriormente ratificada em assembleia realizada em 05 de novembro de 2021 por cotistas representando 40,058% das Cotas do Fundo e em assembleia realizada em 10 de novembro de 2022 por cotistas representando 39,10% das Cotas do Fundo, sendo que nesta última oportunidade também foi aprovada especificamente a aquisição de cotas do VBI CONSUMO ESSENCIAL FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“**EVBI**”), fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ sob o nº 34.691.520/0001-00.

PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS RELACIONADOS A CONFLITOS DE INTERESSE, LEIA O ITEM “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE” NA SEÇÃO “4. FATORES DE RISCO”, NA PÁGINA 20 DESTE PROSPECTO.



11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO



11.1. Contrato de Distribuição

Por meio do Contrato de Distribuição, o Fundo, representado por seu Administrador, contratou o Coordenador Líder, para atuar como instituição intermediária líder da Oferta, responsável pelos serviços de distribuição das Novas Cotas.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, a partir da data de divulgação do Anúncio de Início, nos endereços constantes da Seção “Identificação e Contato das Partes Envolvidas na Oferta” na página 69 deste Prospecto.

11.1.1. Condições Precedentes da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das despesas comprovadamente, nos termos do Contrato de Distribuição, o cumprimento dos deveres e obrigações do Coordenador Líder previstos no Contrato de Distribuição está condicionado, mas não limitado, ao atendimento das seguintes condições precedentes (“Condições Precedentes”), a exclusivo critério do Coordenador Líder, até a data de início da Oferta cujo atendimento deverá ser verificado até a data da concessão do registro da Oferta pela CVM como condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as partes signatárias do Contrato de Distribuição nos documentos a serem celebrados posteriormente para regular a Oferta:

- (i) Obtenção, pelo Coordenador Líder, de todas as aprovações internas necessárias para a prestação dos serviços relacionados à estruturação, coordenação e distribuição pública das Novas Cotas;
- (ii) aceitação pelo Coordenador Líder e pelo Gestor da contratação de escritório de advocacia de renomada reputação, comprovada experiência e reconhecida competência em operações de mercado de capitais brasileiro (“Assessor Legal”) e dos demais prestadores de serviços da Oferta, bem como remuneração e manutenção de suas contratações;
- (iii) acordo entre as Partes quanto à estrutura da Oferta e ao conteúdo da documentação da Oferta em forma e substância satisfatória às Partes e a seu Assessor Legal e em concordância com as legislações e normas aplicáveis;
- (iv) obtenção do registro automático da Oferta concedido pela CVM, com as características descritas neste Contrato, no Prospecto e no Regulamento;
- (v) obtenção do registro das Novas Cotas para distribuição no mercado primário e negociação no mercado secundário nos ambientes administrados e operacionalizados pela B3;
- (vi) manutenção do registro do Gestor perante a CVM, bem como do formulário de referência na CVM devidamente atualizado;
- (vii) recebimento de declaração firmada pelo diretor executivo do Gestor atestando a veracidade e consistência de determinadas informações gerenciais, operacionais, contábeis e financeiras constantes do material publicitário da Oferta, do Prospecto e/ou do estudo de viabilidade que não foram passíveis de verificação no procedimento de *back-up* (desde que previamente alinhado com o Coordenador Líder) e no procedimento de due diligence, e que tais informações, conforme o caso, são compatíveis e estão consistentes com as informações auditadas;
- (viii) negociação, formalização e registros, conforme aplicável, dos instrumentos necessários para a efetivação da Oferta, incluindo, sem limitação, o Prospecto, a Lâmina da Oferta, este Contrato, o Ato do Administrador, entre outros, os quais conterão substancialmente as condições da Oferta aqui propostas, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas em termos mutuamente aceitáveis pelas Partes e de acordo com as práticas de mercado em operações similares;
- (ix) fornecimento, em tempo hábil, pelo Gestor ao Coordenador Líder e aos Assessor Legal, de todos os documentos e informações corretos, completos, suficientes, verdadeiros, precisos, consistentes, atuais e necessários para atender às normas aplicáveis à Oferta, bem como para conclusão do procedimento de due diligence, de forma satisfatória ao Coordenador Líder e aos Assessor Legal;

- (x) consistência, veracidade, suficiência, completude, atualidade e correção das informações enviadas e declarações feitas pelo Fundo e pelo Gestor, conforme o caso, e constantes dos documentos relativos à Oferta, sendo que o Fundo e o Gestor serão responsáveis pela veracidade, validade, suficiência, atualidade e completude das informações fornecidas, sob pena do pagamento de indenização nos termos deste Contrato;
- (xi) se solicitado pelo Coordenador Líder, recebimento de declaração assinada pelo Gestor com antecedência de 1 (um) Dia Útil da data da liquidação da Oferta, atestando a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes dos documentos da Oferta, demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta e das declarações feitas pelo Gestor, no âmbito da Oferta e do procedimento de Due Diligence, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (xiii) recebimento, com antecedência de 2 (dois) Dias Úteis do início da Oferta, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, da redação final do parecer legal (legal opinion) dos Assessores Legais, que não apontem inconsistências materiais identificadas nas informações fornecidas no Prospecto e as analisadas pelos Assessores Legais durante o procedimento de due diligence, bem como confirme a legalidade, a validade e a exequibilidade dos documentos da Oferta, incluindo os documentos do Fundo e das Novas Cotas, de acordo com as práticas de mercado para operações da mesma natureza, sendo que as legal opinions não deverão conter qualquer ressalva;
- (xiv) obtenção pelo Gestor, pelo Fundo e pelas demais partes envolvidas, de todas e quaisquer aprovações, averbações, protocolizações, registros e/ou demais formalidades necessárias para a realização, efetivação, boa ordem, transparência, formalização, precificação, liquidação, conclusão e validade da Oferta e dos demais documentos da Oferta junto a: (i) órgãos governamentais e não governamentais, entidades de classe, oficiais de registro, juntas comerciais e/ou agências reguladoras do seu setor de atuação; (ii) quaisquer terceiros, inclusive credores, instituições financeiras e o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social — BNDES, se aplicável; e (iii) órgão dirigente competente do Gestor;
- (xv) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, reputacionais ou operacionais do Fundo, do Gestor, do Administrador e/ou de qualquer sociedade ou pessoa de seus respectivos Grupos Econômicos (conforme abaixo definido), que altere a razoabilidade econômica da Oferta e/ou tornem inviável ou desaconselhável o cumprimento das obrigações aqui previstas com relação à Oferta, a exclusivo critério do Coordenador Líder;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de qualquer alteração na composição societária do Gestor e do Administrador e/ou de qualquer sociedade controlada ou coligada do Gestor e do Administrador (direta ou indireta), de qualquer controlador (ou grupo de controle) ou sociedade sob controle comum do Gestor e/ou do Administrador, conforme o caso (sendo o Gestor e/ou o Administrador, conforme o caso, e tais sociedades, em conjunto, o “Grupo Econômico”), ou qualquer alienação, cessão ou transferência de ações do capital social de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e do Grupo Econômico do Administrador, em qualquer operação isolada ou série de operações, que resultem na perda, pelos atuais acionistas controladores, do poder de controle direto ou indireto do Gestor e/ou do Administrador;
- (xviii) manutenção de toda a estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Gestor e/ou ao Administrador e/ou a qualquer outra sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, bem como aos imóveis que integram o patrimônio do Fundo, condição fundamental de funcionamento;
- (xix) que, nas datas de início da procura dos Investidores e de distribuição das Novas Cotas, todas as declarações feitas pelo Gestor e/ou pelo Administrador e constantes nos documentos da Oferta sejam suficientes, verdadeiras, precisas, corretas e atuais, bem como não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirá sobre a continuidade da Oferta;

- (xx) não ocorrência de (i) liquidação, dissolução ou decretação de falência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (ii) pedido de autofalência de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor; (iii) pedido de falência formulado por terceiros em face de qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e não devidamente elidido no prazo legal e antes da data da realização da Oferta; (iv) propositura por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor, de mediação, conciliação ou plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso por qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e em juízo, com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxi) não ocorrência, com relação ao Administrador ou qualquer sociedade de seu Grupo Econômico, de (i) intervenção, regime de administração especial temporária (“RAET”), liquidação, dissolução ou decretação de falência do Administrador; (ii) pedido de autofalência, intervenção, RAET; (iii) pedido de falência, intervenção, RAET formulado por terceiros não devidamente elidido no prazo legal; (iv) propositura de mediação, conciliação ou de plano de recuperação extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano, ou medidas antecipatórias para quaisquer de tais procedimentos ou, ainda, qualquer processo similar em outra jurisdição; ou (v) ingresso em juízo com requerimento de recuperação judicial ou qualquer processo antecipatório ou similar, inclusive em outra jurisdição, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;
- (xxii) cumprimento pelo Gestor e pelo Administrador de todas as obrigações aplicáveis previstas na Resolução CVM 160, incluindo, sem limitação, observar as regras de período de silêncio relativas à não manifestação na mídia sobre a Oferta objeto deste Contrato previstas na regulamentação emitida pela CVM, bem como pleno atendimento ao Código ANBIMA;
- (xxiii) cumprimento, pelo Gestor, de todas as suas obrigações previstas neste Contrato e nos demais documentos decorrentes deste Contrato, exigíveis até a data de encerramento da Oferta, conforme aplicáveis;
- (xxiv) recolhimento, pelo Gestor e/ou pelo Fundo, de todos os tributos, taxas e emolumentos necessários à realização da Oferta, inclusive aqueles cobrados pela B3;
- (xxv) inexistência de violação ou indício de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento, nacional ou estrangeiro, contra prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública e ao patrimônio público, crimes contra a ordem econômica ou tributária, de “lavagem” ou ocultação de bens, direitos e valores, ou contra o sistema financeiro nacional, incluindo, sem limitação, a Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011, conforme alterada, a Lei nº 9.613, de 03 de março de 1998, conforme alterada, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme alterada, o US Foreign Corrupt Practices Act (FCPA) e o UK Bribery Act (“Leis Anticorrupção”) pelo Gestor, pelo Administrador, pelo Fundo e/ou qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, e/ou por qualquer dos respectivos administradores ou funcionários;
- (xxvi) não ocorrência de intervenção, por meio de qualquer autoridade governamental, autarquia ou ente da administração pública, na prestação de serviços fornecidos pelo Gestor, pelo Administrador ou por qualquer de suas respectivas controladas;
- (xxvii) não terem ocorrido alterações na legislação e regulamentação em vigor, relativas às Novas Cotas e/ ou ao Fundo, que possam criar obstáculos ou aumentar os custos inerentes à realização da Oferta, incluindo normas tributárias que criem tributos ou aumentem alíquotas incidentes sobre as Novas Cotas aos potenciais investidores;
- (xxviii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Gestor e/ou pelo Administrador, junto ao Coordenador Líder ou qualquer sociedade de seus respectivos Grupos Econômicos, advindas de quaisquer contratos, termos ou compromissos, estão devidas e pontualmente adimplidas;
- (xxix) rigoroso cumprimento pelo Gestor, pelo Administrador e qualquer sociedade do Grupo Econômico do Gestor e/ou do Grupo Econômico do Administrador, da legislação ambiental e trabalhista em vigor aplicáveis à condução de seus negócios (“Legislação Socioambiental”), adotando as medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social. O Gestor e o Administrador

obrigam-se, ainda, a proceder a todas as diligências exigidas para suas atividades econômicas, preservando o meio ambiente e atendendo às determinações dos Órgãos Municipais, Estaduais e Federais que, subsidiariamente, venham a legislar ou regulamentar as normas ambientais em vigor;

- (xxx) autorização, pelo Gestor e pelo Administrador, para que o Coordenador Líder possa realizar a divulgação da Oferta, por qualquer meio, com a logomarca do Gestor e do Administrador nos termos do artigo 12 da Resolução CVM 160, para fins de marketing, atendendo à legislação e regulamentação aplicáveis, recentes decisões da CVM e às práticas de mercado;
- (xxxi) acordo entre o Gestor e o Coordenador Líder quanto ao conteúdo do material de marketing e/ou qualquer outro documento divulgado aos potenciais investidores, com o intuito de promover a plena distribuição das Novas Cotas; e
- (xxxii) integral atendimento a todos os requisitos aplicáveis do Código ANBIMA;
- (xxxiii) recebimento, pelo Coordenador Líder, de um checklist de cumprimento das disposições vigentes do Regras ANBIMA e das demais regras e procedimentos, deliberações e normativos da ANBIMA vinculados e aplicáveis ao Regras ANBIMA, elaborado pelo Assessor Legal do Coordenador Líder, antes da data de divulgação do Anúncio de Início, conforme modelo de checklist enviado pelo Coordenador Líder, observado que o não cumprimento desta Condição Precedente não acarretará no pagamento da Remuneração de Descontinuidade pelo Gestor.

A rescisão do contrato de distribuição com um dos coordenadores, decorrente de inadimplemento de qualquer das partes ou de não verificação das Condições Precedentes, importa no cancelamento do registro da Oferta. A rescisão voluntária do Contrato de Distribuição por motivo distinto, não implica revogação da oferta, mas sua suspensão, nos termos dos §§ 2º e 3º da Resolução CVM 160, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Anteriormente ao registro da Oferta, a não implementação de qualquer das Condições Precedentes será tratada como uma hipótese de modificação da Oferta, para fins da Resolução CVM 160.

Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Precedentes, o Coordenador Líder poderá decidir pela não continuidade da Oferta. Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Oferta será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das partes signatárias do Contrato de Distribuição, exceto pela obrigação do Gestor de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas incorridas com relação à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

11.1.2. *Comissionamento do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais*

Como contraprestação aos serviços de estruturação, coordenação e distribuição das Novas Cotas objeto da Oferta, serão devidas as seguintes remunerações:

- (i) **Comissão de Estruturação:** equivalente ao valor fixo de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais). Este valor deverá ser pago, líquido de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo, taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar (*gross up*), em moeda corrente nacional, em até 05 (cinco) Dias Úteis após a Data da Terceira Liquidação; e
- (ii) **Comissão de Distribuição:** Nenhum valor será pago pelo Fundo, pelos Cotistas ou pelos Investidores às Instituições Participantes a título de Comissão de Distribuição, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder remunerar os Participantes Especiais em caso de distribuição de Novas Cotas por tais participantes, conforme vier a ser acordado nos respectivos termos de adesão no Contrato de Distribuição entre o Coordenador Líder e as Instituições Participantes cabendo à Instituição Participante dar o *disclaimer* ao seu respectivo cliente em relação a remuneração que estiver recebendo nos termos do CAPÍTULO VII-A da Resolução CVM nº 35, de 26 de maio de 2021.

A remuneração será paga aos Coordenadores líquida de qualquer retenção, dedução e/ou antecipação de qualquer tributo (com exceção do Imposto sobre a Renda - IR e da Contribuição Social Sobre o Lucro Líquido - CSLL), taxa ou contribuição que incida ou venha a incidir, com base em norma legal ou regulamentar, sobre os pagamentos a serem realizados aos Coordenadores, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes, em moeda corrente nacional. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à remuneração serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS, à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS, à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social - COFINS e aos demais tributos eventualmente aplicáveis (exceto os acima expressamente mencionados), de forma que os Coordenadores recebam a remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

11.1.3. Participantes Especiais

O Coordenador Líder poderá, em comum acordo com o Gestor, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar as Instituições Participantes, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Cotas, desde que não represente qualquer aumento de custos para o Gestor e o Fundo.

Cada um dos Participantes Especiais poderá distribuir até o montante total destinado à Oferta Não institucional, sem distinção entre os Participantes Especiais e os Coordenadores na distribuição das Cotas. Os Participantes Especiais estarão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades dos Coordenadores previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento e/ou indícios de descumprimento, por qualquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer outro contrato celebrado no âmbito da Oferta ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Resolução CVM 160 e no Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e no Código ANBIMA de Distribuição, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 11 da Resolução CVM 160, tal Participante Especial deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo dos Coordenadores, sendo cancelados todos os Documentos de Aceitação que tenha recebido. O Participante Especial deverá, ainda, informar imediatamente aos Investidores que com ele tenham realizado os Documentos de Aceitação sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial em questão será, a critério exclusivo dos Coordenadores e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelos Coordenadores, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitido nos consórcios de distribuição sob a coordenação dos Coordenadores. Caso um Investidor já tenha efetuado o pagamento dos valores em contrapartida à subscrição das Cotas, os valores depositados serão devolvidos ao respectivo Investidor, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento do respectivo Documento de Aceitação, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada. O Participante Especial que deixar de integrar o consórcio de distribuição na forma aqui prevista será responsável por arcar integralmente com quaisquer custos e prejuízos relativos à sua exclusão como Participante Especial, incluindo custos com publicações, indenizações decorrentes de eventuais condenações em ações propostas por Investidores por conta do cancelamento, honorários advocatícios e demais custos perante terceiros, inclusive custos decorrentes de demandas de potenciais Investidores. Os Coordenadores não serão, em hipótese alguma, responsável por quaisquer prejuízos causados aos Investidores que tiverem os respectivos Documentos de Aceitação cancelados por força do descredenciamento do Participante Especial.

11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

a) a porcentagem em relação ao preço unitário de subscrição; b) a comissão de coordenação; c) a comissão de distribuição; d) a comissão de garantia de subscrição, se houver; e) outras comissões (especificar); f) os tributos incidentes sobre as comissões, caso estes sejam arcados pela classe de cotas; g) o custo unitário de distribuição; h) as despesas decorrentes do registro de distribuição; e i) outros custos relacionados.

Comissões e Despesas arcadas pela Taxa de Distribuição Primária	Base R\$	Custo Unitário por Nova Cota (R\$)	% em Relação ao Valor Total da Oferta
Comissão de Estruturação	150.000,00	0,02	0,01%
Tributos Comissão de Estruturação	24.927,11	0,00	0,00%
Assessores Legais	100.000,00	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	375.525,54	0,01	0,03%
B3 - Taxa de Análise (Simplificado) de Ofertas Públicas	15.842,72	0,00	0,00%
B3 - Taxa de distribuição (Simplificado)	47.528,22	0,00	0,00%
B3 - Taxa de Distribuição Pacote Simplificado (Variável)	438.133,13	0,04	0,04%
Outras Eventuais Despesas	250.000,00	0,03	0,02%
Total arcado com a Taxa de Distribuição Unitária	R\$1.401.936,73	R\$0,14	0,1122%

* Os valores das tabelas consideram o Montante Inicial da Oferta. Em caso de exercício da Opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Cotas do Lote Adicional. O montante devido aos Participantes Especiais pelo serviço de distribuição das Cotas será descontado do valor total da Comissão de Distribuição devida pelo Fundo ao Coordenador Líder, incidente sobre o volume financeiro das Novas Cotas efetivamente adquiridas pelos Investidores vinculados aos respectivos Participantes Especiais.

12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS



Os recursos obtidos pelo Fundo por meio da presente Oferta serão destinados ao desenvolvimento de Ativos Imobiliários cujos direitos já são detidos pelo Fundo, bem como, para a aquisição de Ativos, a serem selecionados pelo Gestor de forma discricionária, conforme pipeline indicativo constante do Estudo de Viabilidade anexo ao presente Prospecto, não havendo garantia de sua aquisição e cuja divulgação de informações ainda é sigilosa, sendo certo que, na medida em que tais oportunidades de investimento se concretizarem, as informações específicas em relação aos destinatários dos recursos serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de Fato Relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.



13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS



13.1. Anexos

13.1.1 Regulamento do Fundo

O inteiro teor do Regulamento do Fundo integra o presente prospecto como Anexo I, bem como acessando o seguinte caminho: Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.Net e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

O Regulamento do Fundo, vigente na data deste Prospecto, foi aprovado por ato do Administrador em 01 de junho de 2023, no qual podem ser identificadas todas as informações previstas no artigo 15, inciso I a XXVI, da Instrução CVM 472, a sua taxa de administração, taxa de gestão e taxa de performance (capítulo VII), as obrigações da Administradora (capítulo IX), dentre outras. O Fundo ainda não foi adaptado à Resolução CVM 175, o que deverá ocorrer após o encerramento da Oferta, seja mediante ato de deliberação conjunto do Administrador e do Gestor em relação às matérias que não dependam de Assembleia Geral e mediante convocação de Assembleia Geral para deliberar sobre as matérias que dependem de deliberação de cotistas, com o intuito de melhorar a governança e inserir previsão das novas possibilidades permitidas pela nova resolução.

13.1.2 Estudo de Viabilidade

O Estudo de Viabilidade integra este Prospecto como Anexo II.

13.1.3 Informe Anual

Ainda, o último Informe Anual do Fundo, elaborado nos termos do Anexo 39-V da Instrução CVM 472, consta do Anexo III deste Prospecto.

13.1.4 Declarações de Veracidade

As declarações de veracidade prestadas pelo Administrador e pelo Coordenador Líder nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160 integram o presente Prospecto como Anexo IV.

13.1.5 Ato do Administrador e Fato Relevante

O Ato do Administrador e o Fato Relevante são constantes dos Anexos V deste Prospecto.

13.2. Documentos Incorporados por referência

13.2.1 Demonstrações Financeiras

As demonstrações financeiras relativas aos último exercício encerrado, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes do Fundo relativas aos três últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis ou encontrar-se-ão disponíveis, quando divulgados na periodicidade legal, para consulta no seguinte endereço: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS



14.1. a 14.3. Identificação das Pessoas Envolvidas

Administrador, Custodiante e Escriturador	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Alves Guimarães, nº 1.212, Pinheiros CEP 05410-002, São Paulo - SP Telefone: (11) 3509-0600 E-mail: escrituracao.fundos@apexgroup.com / juridico.fii@apexgroup.com Website: www.brlltrust.com.br
Coordenador Líder	BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi CEP 04538-133, São Paulo, SP At.: Kaian Ferraz/ Departamento Jurídico Telefone: (11) 3383-2000 E-mail: kaian.ferraz@btgpactual.com / ol-legal-ofertas@btgpactual.com Website: https://www.btgpactual.com/investment-bank
Gestor	TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano CEP 04152-000 - São Paulo - SP At.: Luiz Augusto Faria do Amaral / José Alves Neto Telefone: (11) 4872-2600 E-mail: fundos@trx.com.br Website: www.trx.com.br
Consultor Imobiliário	TRX DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA. Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 2.179, 7º andar, conjunto 72, Jardim Paulistano CEP 04152-000 - São Paulo - SP At.: Vitor Nogueira E-mail: vitor.nogueira@trx.com.br Telefone: (11) 4872-2600
Assessor Legal	KLA ADVOGADOS Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 1.355, 18º andar CEP: 01452-919, São Paulo/SP At.: Livia Siviero Bittencourt Huh Camila Filipe Telefone: (11) 3799-0000 (11) 98067-8558 E-mail: lsiviero@klalaw.com.br cfilipe@klalaw.com.br
Auditor Independente do Fundo	ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S. Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte, 8º andar CEP 04543-011, São Paulo/SP At.: Sr. David Martelli Telefone: (11) 2573 4269 E-mail: david.martelli@br.ey.com Website: http://www.ey.com/br/pt/home /

Breve histórico dos Prestadores de Serviço

Coordenador Líder

O BTG Pactual Investment Banking, faz parte do grupo BTG Pactual, que é uma instituição financeira autorizada a funcionar pelo Banco Central do Brasil, constituída sob a forma de sociedade anônima de capital aberto, com sede na Praia de Botafogo, nº 501, 5º e 6º andares, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro, RJ, inscrito no CNPJ sob o nº 30.306.294/0001-45.

O BTG Pactual foi fundado em 1983 como uma distribuidora de títulos e valores mobiliários. Nos 13 (treze) anos seguintes, a empresa expandiu-se consideravelmente, com foco nas áreas de pesquisa, finanças corporativas, mercado de capitais, fusões & aquisições, wealth management, asset management e sales and trading (vendas e negociações).

Em 2006, o UBS A.G., instituição global de serviços financeiros, e o Banco Pactual S.A., associaram-se para criar o Banco UBS Pactual S.A. Em 2009, o Banco UBS Pactual S.A. foi adquirido pelo grupo BTG Investments, formando o BTG Pactual. Em dezembro de 2010, o Banco emitiu US\$ 1,8 bilhão em capital para um consórcio de respeitados investidores e sócios, representando 18,65% (dezoito inteiros e sessenta e cinco centésimos por cento) do BTG Pactual.

Nos anos 2011 e 2012, o BTG Pactual adquiriu uma participação de 37,64% (trinta e sete inteiros e sessenta e quatro centésimos por cento) no Banco Pan Americano, bem como adquiriu as corretoras Celfin, no Chile, que também opera no Peru e na Colômbia e a Bolsa y Renta, na Colômbia, fazendo-se mais presente na América Latina.

A área de Debt Capital Markets (DCM) do BTG Pactual é uma área relevante para o banco. Assessorou instituições públicas e privadas nos mercados de capitais de renda fixa, nos diferentes mercados locais onde o BTG Pactual atua, através da emissão de debêntures, notas promissórias, certificados de recebíveis imobiliários, fundos de investimentos imobiliários ou fundos de investimento em direitos creditórios. DCM também atua no mercado internacional, através da emissão de bonds. Além disso, DCM auxilia empresas em processo de renegociação de termos e condições de dívidas em ambos os mercados.

O DCM do BTG Pactual possui um modelo de negócios diferenciado, com plataforma integrada com outras áreas do banco. Cobre desde o processo de estruturação e investor education, até o comprometimento do BTG Pactual em atuar como formador de mercado no mercado secundário das transações. Serviços estes com forte suporte das áreas de Research de Renda Fixa (líder segundo a revista Institutional Investor) e de Sales & Trading localizadas em Nova Iorque, Londres, Hong Kong, Santiago e São Paulo

Administrador

Como administrador fiduciário de fundos de investimento voltados para investidores exclusivos e institucionais, o grupo da Administradora mantém uma carteira aproximada de R\$ 565.000.000,00 (quinhentos e sessenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em mais de 700 (setecentos) fundos de investimento, entre fundos de investimento em participações, fundos de investimento imobiliário e fundos de investimento em direitos creditórios. A Administradora possui uma carteira aproximada de R\$ 45.000.000,00 (quarenta e cinco bilhões de reais) distribuídos em 130 (cento e trinta) fundos de investimento imobiliário de diversos segmentos: shopping centers, lajes corporativas, residenciais, galpões logísticos, centro de distribuições, ativos financeiros, fundo de fundos e entre outras estratégias, conforme dados disponibilizados pela ANBIMA. A partir de setembro de 2024, ocupará a função de Diretor responsável pela Administração Fiduciária das sociedades integrantes do Grupo Apex Brasil, o Sr. Marcelo Vieira Francisco: graduado em Ciências Econômicas e pós-graduado em Mercados Financeiros e em Banking pela Universidade Mackenzie (SP), é certificado pela Comissão de Valores Mobiliários para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários. Atuou como Diretor de Gestão de Fundos de Investimentos (fevereiro/2018 a julho/2022) e de Administração Fiduciária na Santander Securities Services DTVM (abril/2019 a maio/2022) e como Diretor de Operações na Kanastra Gestão de Recursos Ltda. (julho/2022 a agosto/2024).

Gestora

Fundada em 2007, a TRX se tornou referência em desenvolver do zero grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (*built to suit*) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (*sale and lease back*), quando a compra do imóvel vem da própria empresa usuária). O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil e na Flórida, nos Estados Unidos.

Ao longo de sua história, a TRX desenvolveu mais de 2,5 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável, participou de mais de 120 operações de Ativos Imobiliários em *built to suit*, *sale and leaseback*, Parques Logísticos e Condomínios Modulares e captou, através de veículos de investimentos de equity e dívida, mais de 8 bilhões de reais para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários. Abaixo, um breve perfil de cada um dos sócios e membros do Comitê de Investimentos do Gestor:

Luiz Augusto Faria do Amaral

Sócio fundador da TRX, tendo desenvolvido mais de 120 operações de *Built to Suit, Sale & Leaseback* e outros empreendimentos imobiliários. Na TRX desenvolveu aproximadamente 8 bilhões de reais em ativos, divididos em mais de 2,5 milhões de metros quadrados de área bruta locável. Foi responsável pela elaboração do Case Residencial Mata Azul e vencedor do prêmio Top Ecologia, concedido pela ADVB. Estruturou e coordenou a distribuição de mais de 16 veículos de investimento em *equity*, distribuídos em mais de 14 mil investidores. Foi também sócio fundador das unidades Logbras, empresa especializada no desenvolvimento de parques logísticos, e da MetroFit, rede de *self storage* brasileira, criada em joint venture com a Metro Self Storage, umas das 5 maiores empresas privadas do ramo nos EUA. Também fundou a TRX Investments, parte da TRX responsável por desenvolvimento imobiliário nos Estados Unidos. É engenheiro civil formado pelo Mackenzie e pós-graduado em economia pela Fundação Getúlio Vargas - FGV, além de ser gestor de carteiras habilitado junto à CVM.

José Alves Neto

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

Vitor Nogueira

Vitor é responsável pelo Jurídico e Compliance da TRX, possui 18 anos de experiência no mercado imobiliário e de mercado de capitais brasileiros, com sólidos conhecimentos na concepção, desenvolvimento, planejamento e implantação de diversos tipos de operações estruturadas em tais áreas. Na área imobiliária, possui vasta experiência em incorporação, intermediação, administração e regularização imobiliária, além de operações estruturadas em geral (com forte atuação da estruturação, negociação e implantação de operações do tipo *Built to Suit Sale & Lease Back, Acquisition* etc.). Na área de mercado de capitais, possui vivência na constituição e rotina de Fundos de Investimentos (FIPs e FILs) e em operações estruturadas específicas (como Debêntures, Securitização de Recebíveis, Certificados de Recebíveis Imobiliários etc.). Antes de ingressar na TRX em 2012, atuou na Fibra Empreendimentos Imobiliários S.A., onde foi responsável pela montagem da área jurídica. Atuou também na Coelho da Fonseca Empreendimentos Imobiliários S.A., onde foi responsável pela reestruturação da área jurídica e teve como principal missão o planejamento, negociação e conclusão de operações de expansão territorial, por meio de operações de M&A. Vitor possui bacharelado em Direito pela Universidade Metodista de Piracicaba - UNIMEP.

Gabriel Barbosa

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

Jonathans Valenta

Sócio da TRX Gestora de Recursos. *Controller*, Membro do corpo de Comitê de investimentos. Responsável pelas áreas Financeira e Controladoria, Portfólio e SGQ. Atuou por 11 anos na Incorporadora Rossi Residencial S.A., companhia listada na bolsa e com mais de 35 anos no mercado imobiliário. Técnico em Contabilidade, Bacharel em Ciências Econômicas (UNINOVE), Curso de Controladoria de Gestão (FECAP), Curso de Finanças, Investimentos e Banking (PUC-RS), Curso de Real Estate - Economia Setorial e Mercados (USP).

Perfil e histórico do Consultor Imobiliário

Fundada em 2015, a TRX Desenvolvimento Imobiliário se estabeleceu no desenvolvimento de imóveis sob medida para grandes empresas em todo o Brasil, operando principalmente no modelo *Built-to-Suit* (BTS). Ao longo de sua trajetória, a empresa também atuou como consultora imobiliária em diversos projetos, entregando nove empreendimentos de grande porte para clientes como Assaí, Obramax, Leroy Merlin e Grupo Mateus. Esses projetos totalizam mais de 148 mil m² de Área Bruta Locável (ABL), distribuídos em estados estratégicos como Bahia, Pernambuco, Rio de Janeiro e São Paulo.

Atualmente, a TRX Desenvolvimento Imobiliário está envolvida no desenvolvimento de três novos projetos que, juntos, representam mais de 54 mil m² de ABL e um investimento superior a 770 milhões de reais. Entre os futuros locatários estão grandes empresas do setor do varejo alimentício, loja de materiais de construção e acabamento e setor de saúde. Com um compromisso sólido com a qualidade e a satisfação de seus clientes, a TRX Desenvolvimento Imobiliário continua a expandir sua presença no mercado imobiliário brasileiro.

14.4. Declaração de Informações e Esclarecimentos

Para maiores informações ou esclarecimentos a respeito das Novas Cotas e a Oferta, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto, do Contrato de Distribuição e dos demais Documentos da Oferta, os interessados deverão dirigir-se à sede do Coordenador Líder, nos endereços do item 14.1 acima, e das demais Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e *websites* indicados abaixo:

Comissão de Valores Mobiliários

Rio de Janeiro

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

São Paulo

Rua Cincinato Braga, nº 340,
andares 2º, 3º e 4º
CEP 01333-010 - São Paulo - SP
Tel.: (11) 2146-2000

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Registradas ou Dispensadas”, selecionar “2025” e clicar em “Entrar”, acessar em “R\$” em “Quotas de Fundo Imobiliário”, clicar em “TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, e, então, localizar o “Prospecto Definitivo”).

Para acesso a este Prospecto pelo Fundos.net, consulte: <http://www.cvm.gov.br> (neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar e acessar por “TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto”).

B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão

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

Para acesso a este Prospecto, consulte: www.b3.com.br (neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, depois clicar “Solução para Emissores”, depois clicar em “Ofertas Públicas de renda variável”, depois clicar em “Oferta em Andamento”, depois clicar em “Fundos”, e depois selecionar “TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o documento desejado).

14.5. Declaração de Registro do Emissor

O Emissor declara que o seu registro junto à CVM se encontra devidamente atualizado.

14.6. Declaração de Veracidade das Informações

O Administrador presta declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que (i) este Prospecto contém, na sua data de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, sua situação econômico-financeira, os riscos inerentes às suas atividades e quaisquer outras informações relevantes; (ii) este

Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (iii) as informações prestadas neste Prospecto e fornecidas ao mercado durante a Oferta são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pelo cumprimento das obrigações impostas ao ofertante pela Resolução CVM 160.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, declarando que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência e omissão, para assegurar que (i) as informações prestadas pelo Fundo e pelo Administrador são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (ii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas e suas respectivas atualizações que venham a integrar este Prospecto, incluindo as constantes do Estudo de Viabilidade anexo ao Prospecto e as fornecidas para registro do Fundo perante a CVM, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta. O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) este Prospecto contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as novas cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, e (ii) este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Resolução CVM 160 e a Instrução CVM 472.

As declarações de veracidade do Administrador e do Coordenador Líder estão anexas a este Prospecto nos Anexos IV e V, respectivamente.



15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES



Informações Previstas no Anexo II da Instrução CVM 472

Abaixo identificamos os imóveis detido pelo Fundo e pelo TRXB:

	Locatário	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% Receita	Direito
1	Albert Einstein	TRXF	Hospital	São Paulo	SP	24.500,00	29.024,10	8,58%	Direito Aquisitivo ao Direito Real de Superfície
2	Assaí	TRXB	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	1,95%	Direito Real de Superfície
3	Assaí	TRXB	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	1,40%	Direito Real de Superfície
4	Assaí	TRXB	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,33%	Direito Real de Superfície
5	Assaí	TRXB	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,14%	Direito Real de Superfície
6	Assaí	TRXB	Varejo	Independência	GO	21.647,00	11.386,00	2,07%	Direito Real de Superfície
7	Assaí	TRXB	Varejo	Buritis	GO	41.080,00	18.834,00	2,77%	Direito Real de Superfície
8	Assaí	TRXB	Varejo	Av. Milão	GO	15.782,00	17.354,00	2,07%	Direito Real de Superfície
9	Assaí	TRXB	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	3,24%	Direito Real de Superfície
10	Assaí	TRXB	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,34%	Direito Real de Superfície
11	Assaí	TRXF	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,97%	Direito Real de Superfície
12	Assaí	TRXF	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	1,78%	Direito Real de Superfície
13	Assaí	TRXF	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,08%	Direito Real de Superfície
14	Assaí	TRXF	Varejo	Rio de Janeiro	RJ	32.688,99	14.038,18	3,18%	Direito Real de Superfície
15	Assaí	TRXF	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,27%	Direito Real de Superfície
16	Carrefour	TRXF	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,07%	Propriedade
17	Decathlon	TRXF	Varejo	Campinas	SP	50.391,40	5.074,82	1,08%	Promissário Adquirente do Direito Real de Superfície
18	Decathlon	TRXF	Varejo	Joinville	SC	37.301,68	2.345,11	0,64%	Promissário Adquirente do Direito Real de Superfície
19	Decathlon e Outros	TRXF	Varejo	Goiânia	GO	10.548,50	10.977,22	1,82%	Direito Real de Superfície
20	Extra	TRXB	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,84%	Direito Real de Superfície
21	Extra	TRXB	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,53%	Direito Real de Superfície
22	Extra	TRXF	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,56%	Direito Real de Superfície
23	Extra	TRXF	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,42%	Direito Real de Superfície
24	Extra	TRXF	Varejo	São Bernardo	SP	6.144,00	2.100,00	0,49%	Direito Real de Superfície
25	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,38%	Direito Real de Superfície
26	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	1,37%	Direito Real de Superfície
28	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Caruaru (Universitário)	PE	32.351,18	13.009,93	2,33%	Direito Real de Superfície




	Locatário	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área Terreno (m ²)	ABL Próprio (m ²)	% Receita	Direito
30	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Caruaru (Leão Dourado)	PE	32.604,00	11.205,30	1,64%	Direito Real de Superfície
31	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	2,86%	Direito Real de Superfície
35	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	2,36%	Direito Real de Superfície
36	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	2,52%	Direito Real de Superfície
37	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	2,53%	Direito Real de Superfície
38	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	São Mateus	MA	12.000,00	3.734,00	0,54%	Direito Real de Superfície
39	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Marituba	PA	20.057,03	10.291,95	1,67%	Direito Real de Superfície
40	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Russas	CE	15.195,62	8.149,08	0,99%	Direito Real de Superfície
41	Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Ananindeua	RJ	31.842,09	18.657,83	2,79%	Direito Real de Superfície
42	Leroy Merlin	TRXF	Varejo	Salvador	GO	4.307,00	5.290,00	0,90%	Direito Real de Superfície
43	Leroy Merlin e Outros	TRXF	Varejo	Jundiaí	GO	5.625,00	5.053,05	1,09%	Direito Real de Superfície
44	Obramax	TRXF	Varejo	Suzano	SE	5.706,00	2.187,00	0,79%	Direito Real de Superfície
45	Obramax	TRXF	Varejo	Piracicaba	SP	7.530,00	8.718,00	1,34%	Direito Real de Superfície
46	Obramax	TRXF	Varejo	São Gonçalo	SP	4.646,00	6.398,00	0,83%	Direito Real de Superfície
47	Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Pça Tamandaré	SP	3.690,00	4.318,00	0,56%	Direito Real de Superfície
48	Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Setor Bueno	SP	6.127,00	2.930,00	0,66%	Direito Real de Superfície
49	Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Aracaju	SP	5.736,00	4.907,00	0,74%	Direito Real de Superfície
50	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São Caetano do Sul	SP	3.872,00	4.708,00	0,91%	Direito Real de Superfície
51	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,76%	Direito Real de Superfície
52	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Santana	SP	3.760,00	4.458,00	0,46%	Direito Real de Superfície
53	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.597,00	7.442,00	1,62%	Direito Real de Superfície
54	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São José do Rio Preto	SP	8.628,00	2.725,00	0,64%	Direito Real de Superfície
55	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Vila da Saúde	SP	8.489,00	2.570,00	0,74%	Direito Real de Superfície
56	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Ribeirão Preto	SP	2.429,00	4.441,00	0,62%	Direito Real de Superfície
57	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Valinhos	SP	2.450,00	4.816,00	0,91%	Direito Real de Superfície
58	Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Santana do Parnaíba	SP	9.768,00	17.474,00	2,78%	Direito Real de Superfície
	Total Geral					1.085.215	593.334	100,00%	

O Fundo não possui nenhum imóvel cujo valor ou renda represente mais de 10% (dez por cento) do Fundo.

O Fundo possui 02 imóveis (19 - Decathlon Goiânia e 43 – Leroy Jundiaí) em regime de condomínio.

O Fundo possui uma vacância física de 0,22%, referente às pequenas lojas inseridas no imóvel 43 (Leroy – Jundiaí). Sendo assim, a taxa de ocupação do TRXF11 é de 99,78%. Com exceção desse ativo, todos os outros Imóveis detidos pelo Fundo possuem 100% (cem por cento) de taxa de ocupação.

Ônus: Parte da edificação do imóvel de Recife/PE encontra-se tombado.

Está pendente o recebimento das escrituras públicas de venda e compra dos imóveis 17 e 18 acima em razão de pendência da resolução de procedimento ambiental conduzido pela vendedora e da averbação da construção, respectivamente, que ficaram sob responsabilidade dos vendedores e/ou locatários, conforme o caso. Os seguintes Imóveis estão em fase de construção e possuem os seguintes cronogramas e orçamentos:

- a. Hospital Israelita Albert Einstein - São Paulo/SP - com conclusão prevista para junho de 2026 e custo estimado em R\$ 621.000.000,00;
- b. Oramax - São Gonçalo/RJ - Conclusão prevista para setembro de 2025 e o custo estimado é de R\$ 106.000.000,00; e
- c. Mateus - Aracaju/SE - Conclusão prevista para julho de 2025 e o custo total estimado é de R\$ 75.247.344,76.

Com exceção de Jaboatão dos Guararapes, Guararapes (BIG), Jabaquara (Carrefour), Jundiaí (Leroy Merlin), Campinas (Decathlon), Goiânia (Decathlon), Joinville (Decathlon), os créditos dos contratos de locação dos imóveis foram cedidos para a Bari Securitizadora S.A., que os vinculou a certificados de recebíveis imobiliários de sua emissão e Guarabira, Patos, Aracaju e os 2 imóveis de Caruaru que foram cedidos para a BR Partners. A propriedade remanescente (sem o direito de superfície) dos referidos imóveis pertence às SPE, nas quais o Fundo tem participação.

Na data deste Prospecto, o Administrador entende que os seguros contratados para preservação dos Ativos Imobiliários são suficientes.

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

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

Principais Locatários

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

O Assaí Atacadista é uma empresa brasileira de atacado de autosserviço (ou *Cash&Carry*) listada na Bolsa de Valores de São Paulo (B3) sob o ticker ASAI3. Além disso, é negociada também na bolsa de Nova York (NYSE). A Companhia expandiu geograficamente suas operações, e, ao final de 2008, operava com 28 lojas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro e Ceará, e ao final de 2011, com 59 lojas nos estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Ceará, Tocantins, Pernambuco Goiás e Distrito Federal.

Em 2021 houve a conclusão do processo de cisão entre Assaí e GPA. Cada companhia passa a operar de forma independente.

Sua demonstração financeira pode ser acessada no seguinte link e ficam incorporadas ao presente Prospecto por referência:

<https://ri.assai.com.br/o-assai/quem-somos/>

COMPANHIA BRASILEIRA DE DISTRIBUIÇÃO, sociedade por ações de capital aberto, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Luís Antônio, nº 3.142, Jardim Paulista, CEP 01402-000, inscrita no CNPJ sob o nº 47.508.411/0001-56 ("GPA"), cuja principal atividade é a comercialização de produtos

manufaturados, semimanufaturados ou "in natura", nacionais ou estrangeiros, de todo e qualquer gênero e espécie, natureza ou qualidade, desde que não vedada por lei.

O GPA é um dos maiores varejistas alimentares da América do Sul, com uma das mais diversificadas plataformas de vendas do setor, e conta com um modelo de negócio multiformato, multicanal e multiregião, estão presentes em todas as regiões do Brasil e fora do país.

A empresa possui ações listadas na B3 (Bolsa, Brasil, Balcão) desde outubro de 1995 e na NYSE (*New York Stock Exchange*) desde maio de 1997.

Sua demonstração financeira pode ser acessada no seguinte link e ficam incorporadas ao presente Prospecto por referência:

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

GRUPO MATEUS S.A., sociedade por ações de capital aberto, com sede no estado do Maranhão, município São Luis, na Avenida Daniel de La Touche, nº 73, Cohama, CEP 65074-115, inscrita no CNPJ sob o nº 24.990.777/0001-09, cuja principal atividade é a atuação em supermercados, atacarejo, atacado, móveis e eletrodomésticos, e-commerce, indústria de panificação e central de fatiamento.

A marca Mateus possui as bandeiras Mix Mateus, Mateus Supermercados, Hiper Mateus, Eletro Mateus e Camiño, além de uma plataforma de e-commerce e do aplicativo de descontos, o Mateus Mais.

Está presente em 93 cidades, com 238 lojas nos estados do Maranhão, Pará, Piauí, Ceará, Bahia, Pernambuco, Sergipe, Alagoas e Paraíba. Até março de 2023, possuía 58 atacarejos, 72 lojas de varejo, 108 unidades de Eletro e 14 centros de distribuição.

A empresa possui ações listadas na B3 (Bolsa, Brasil, Balcão) desde outubro de 2020 no segmento de Novo Mercado, seguindo os mais elevados padrões de Governança Corporativa.

<https://ri.grupomateus.com.br/>

Os recursos do Fundo foram aplicados nos seguintes Valores Mobiliários:

Em 30 de abril de 2025, o Fundo é proprietário de 3.201.316 cotas do TRX REAL ESTATE II FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 36.368.925/0001-37 ("TRXB11"), que é um fundo também gerido pelo Gestor e administrado pelo Administrador. O conflito de interesse em relação a este investimento foi aprovado na assembleia geral de cotistas realizadas em 6 de março de 2020. O referido Fundo tem prazo de duração de 15 (quinze) anos e seu regulamento prevê que ao final do referido prazo o TRXB11 prioritariamente deverá ser incorporado pelo Fundo.

A renda decorrente das cotas do TRXB11 representa 21 % da receita mensal do Fundo.

Regras de Tributação

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

Da Tributação dos Cotistas

(i) Imposto sobre a Renda ("IR")

De acordo com a legislação fiscal em vigor, a tributação dos Cotistas do Fundo pelo IR tomará por base (a) a residência do Cotista no Brasil ou no exterior; e (b) alguns eventos que caracterizam o auferimento de rendimentos: (i) distribuição de rendimentos pelo Fundo, (ii) cessão ou alienação de Cotas, e (iii) resgate de Cotas, em atenção aos casos expressamente previstos no Regulamento e neste Prospecto.

O Fundo deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, de acordo com as disposições da política de distribuição de resultados previstas no Regulamento.

(ii) Cotistas residentes no Brasil

Os ganhos auferidos na cessão, alienação ou resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR à alíquota de 20% (vinte por cento). Na distribuição de rendimentos ou no resgate de Cotas, o IR incidente será retido na fonte, enquanto na cessão ou alienação das Cotas, deverá ser recolhido pelo próprio Cotista, conforme as mesmas normas aplicáveis aos ganhos de capital ou ganhos líquidos auferidos em operações de renda variável. Adicionalmente, sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambientes de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação, haverá retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento).

O IR sobre a distribuição de rendimentos ou ganhos do Fundo, bem como o IR incidente sobre a alienação ou resgate de Cotas, serão considerados: (i) antecipação do devido na declaração, no caso de beneficiário pessoa jurídica tributada com base no lucro real, presumido ou arbitrado; (ii) tributação exclusiva, nos demais casos.

São isentos de tributação pelo IR os rendimentos distribuídos às pessoas físicas, sendo certo que o referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: (a) em relação ao Fundo: (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (b) em relação ao cotista: (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (b.ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte da Administradora no sentido de se manter o Fundo com as características previstas nos itens acima. Ademais, a Administradora manterá as Cotas registradas para negociação secundária exclusivamente na B3.

O INVESTIDOR PESSOA FÍSICA, AO SUBSCREVER COTAS DESTE FUNDO NO MERCADO, DEVERÁ OBSERVAR SE AS CONDIÇÕES PREVISTAS ACIMA SÃO ATENDIDAS PARA FINS DE ENQUADRAMENTO NA SITUAÇÃO TRIBUTÁRIA DE ISENÇÃO DE IR RETIDO NA FONTE E NA DECLARAÇÃO DE AJUSTE ANUAL DE PESSOAS FÍSICAS.

(iii) Cotistas residentes no exterior

Como regra geral, os Cotistas residentes no exterior sujeitam-se às mesmas normas de tributação pelo IR previstas para os residentes ou domiciliados no país.

Não obstante, tratamento tributário mais benéfico poderá ser aplicado aos Cotistas residentes no exterior que, cumulativamente, (i) não sejam residentes em jurisdição considerada paraíso fiscal pelas autoridades fiscais brasileiras, conforme a relação constante no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010 (“**Jurisdição de Tributação Favorecida**”); e (ii) cujo investimento seja realizado por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do Conselho Monetário Nacional nº 4.373, de 29 de Setembro de 2014.

Neste caso, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação das Novas Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico. Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

Conforme previsto na Lei nº 11.033 e na Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015, os rendimentos distribuídos pelo Fundo aos Cotistas pessoa física residentes no exterior são isentos de tributação pelo IR, inclusive se tais Cotistas forem residentes em Jurisdição de Tributação Favorecida¹.

O referido benefício fiscal será concedido somente nos casos em que forem atendidos os seguintes requisitos cumulativos: **(a) em relação ao Fundo**: (a.i) o Fundo conte com no mínimo 100 (cem) cotistas; e (a.ii) as cotas sejam depositadas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. Ademais, **(b) em relação ao cotista**: (b.i) o cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo; (b.ii) o conjunto de cotistas pessoas físicas sejam titulares de menos de 30% (trinta por cento) das cotas emitidas pelo Fundo e tais cotas lhe derem o direito ao recebimento de rendimento igual ou inferior a 30% (trinta por cento) total de rendimentos auferidos pelo Fundo.

¹ Artigo 3, §1, da Lei nº 11.033/04. Artigos 85, § 4, e 88, parágrafo único, da IN RFB n. 1.585/15.

Caso o Fundo não atenda aos requisitos acima, o investidor estrangeiro será tributado a 15% (quinze por cento), se não estiver localizado em paraíso fiscal (artigo 89, II, da IN 1585), ou em 20% (vinte por cento) se estiver em paraíso (artigo 88, caput, da IN 1585 c/c artigo 37 da IN 1585).

Tributação aplicável ao Fundo

(i) Tributação pelo Imposto sobre Operações Financeiros (“IOF”)

Operações que tenham por objeto a aquisição, cessão, resgate, repactuação de títulos e valores mobiliários, bem como o pagamento de suas liquidações estão sujeitas ao IOF/Títulos, na forma prevista no Decreto 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado.

Atualmente, somente haverá incidência de IOF no caso das hipóteses mencionadas acima ocorrerem antes de 30 (trinta) dias contados a partir da data do investimento no Fundo. Neste caso, a incidência do IOF/Títulos será de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor da operação, limitado a um percentual do rendimento, conforme previsto pela legislação fiscal em vigor. A alíquota do IOF pode ser majorada a qualquer momento, por meio de ato do Poder Executivo, até a alíquota máxima de 1,5% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia.

Conversões de moeda estrangeira para a moeda brasileira, bem como de moeda brasileira para moeda estrangeira, porventura realizadas para fins de investimento ou desinvestimento em Cotas, estão sujeitas ao IOF/Câmbio. Atualmente, as operações de câmbio realizadas em razão do ingresso e do retorno de recursos por Cotistas relativos a investimentos no Fundo estão sujeitas à alíquota 0% (zero por cento).

A qualquer tempo, a alíquota do IOF/Câmbio pode ser majorada por ato do Poder Executivo até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento), relativamente a transações ocorridas após este eventual aumento.

As aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas atualmente à incidência do IOF/Títulos à alíquota de 0% (zero por cento), sendo possível a sua majoração a qualquer tempo, mediante ato do Poder Executivo, até o percentual de 1,5% (um inteiro e cinco décimos por cento) ao dia.

(ii) IR

Regra geral, a menos que os ganhos e rendimentos auferidos pela carteira do Fundo sejam originados de aplicações financeiras de renda fixa ou de renda variável, eles não sofrem tributação pelo IR.

Caso os rendimentos auferidos pela carteira do Fundo decorram de aplicações financeiras de renda fixa, o resultado positivo em questão estará sujeito às mesmas regras de tributação aplicáveis às pessoas jurídicas, excetuadas as aplicações efetuadas pelos Fundos de Investimento Imobiliário em letras hipotecárias, letras de crédito imobiliários e certificados de recebíveis imobiliários, por força da previsão contida no artigo 16-A da Lei nº 8.668, com a redação que lhe foi dada pela Lei nº 12.024. Eventual imposto pago pela carteira do fundo sobre ganhos e rendimentos oriundos de aplicações de renda fixa e variável poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte, pelo fundo, quando da distribuição dos rendimentos aos Cotistas.

Ademais, nos termos da Lei nº 9.779, o percentual máximo do total das Cotas emitidas pelo Fundo que o incorporador, construtor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo Fundo poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento). Caso tal limite seja ultrapassado, o Fundo estará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

(iii) Solução de Consulta nº 181 - Coordenação Geral de Tributação (COSIT)

Com base no disposto no §1º do artigo 16-A da Lei nº 8.668, combinado com o disposto no artigo 16, parágrafo único, da Lei nº 14.754 (que revogou o artigo 28, § 10, da Lei nº 9.532/97), historicamente, os ganhos obtidos pela carteira de FII, fruto da alienação de cotas de outros FII, não eram objeto de tributação pelo IR, visto que alcançados pela isenção prevista nas regras citadas acima.

No entanto, a partir da edição da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, a Coordenação Geral de Tributação da Receita Federal manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20% (vinte por cento). Cabe notar que esse posicionamento da Receita Federal possui efeito vinculante aos agentes fiscais e aos contribuintes, conforme previsão da Instrução Normativa nº 2.058, de 09 de dezembro de 2021.

Diante disso, muito embora a Administradora acredite que há razoáveis argumentos para sustentar a improcedência legal da tributação pretendida pela Receita Federal sobre os ganhos auferidos pela carteira de Fundo de Investimento Imobiliário na alienação de cotas de outros FII, conservadoramente temos procedido ao recolhimento do IR sobre referido resultado positivo, prática que será mantida até que o assunto seja devidamente esclarecido e pacificado.

O ADMINISTRADOR E O GESTOR NÃO DISPÕEM DE MECANISMOS PARA EVITAR ALTERAÇÕES NO TRATAMENTO TRIBUTÁRIO CONFERIDO AO FUNDO OU AOS SEUS COTISTAS OU PARA GARANTIR O TRATAMENTO TRIBUTÁRIO MAIS BENÉFICO A ESTE.

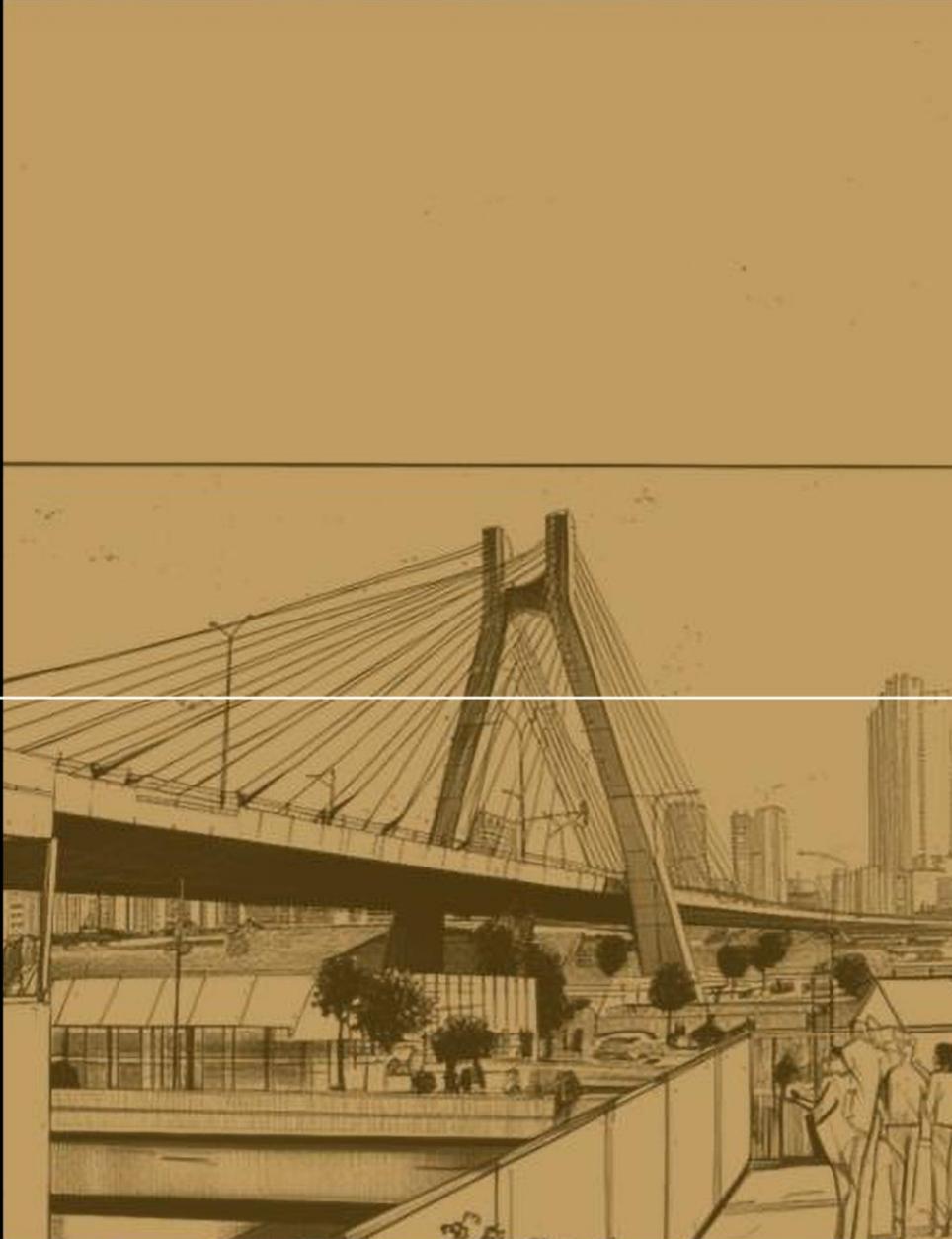


trx



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

trx



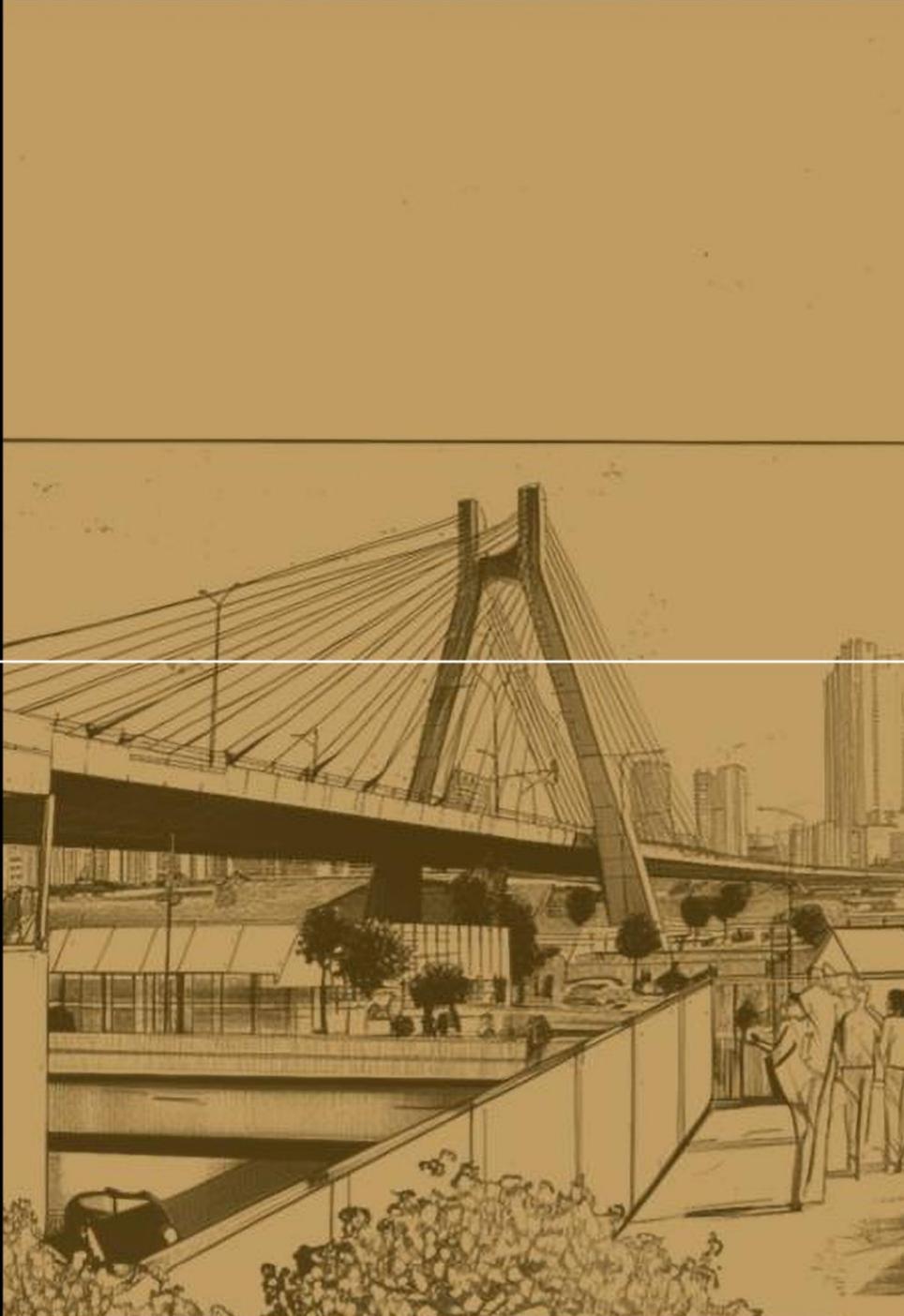
16. ANEXOS

ANEXO I	Regulamento do Fundo
ANEXO II	Estudo de Viabilidade
ANEXO III	Informe Anual
ANEXO IV	Declarações de Veracidade do Item 14
ANEXO V	Ato do Administrador



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

trx



ANEXO I

Regulamento do Fundo



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

REGULAMENTO DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
CNPJ/ME sob o nº 28.548.288/0001-52

CAPÍTULO I – DO FUNDO

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

Parágrafo Primeiro: O FUNDO é administrado e representado pela **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, Rua Alves Guimarães, nº 1212, Pinheiros, 2º andar, CEP: 05410-002, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 13.486.793/0001-42 (“Administradora”), devidamente credenciada pela CVM como administradora profissional de carteiras de valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório CVM 11.784, de 30 de junho de 2011 “**ADMINISTRADOR**”.

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

CAPÍTULO II – DO OBJETO

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

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

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

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

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

- (a) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos de investimento imobiliários (“**FII**”);
- (b) cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (c) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

- (d) cotas de outros FII;
- (e) certificados de recebíveis imobiliários (CRI) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (f) letras hipotecárias;
- (g) letras de crédito imobiliário;
- (h) letras imobiliárias garantidas.

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

- (a) Alienação, a qualquer título, de qualquer dos ATIVOS de propriedade do FUNDO, observado o disposto na alínea (a) do Artigo 4º, abaixo;
- (b) Desapropriação de qualquer dos IMÓVEIS de propriedade, direta ou indireta, do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pelo expropriante;
- (c) Sinistro na apólice de seguro relativa a qualquer dos IMÓVEIS de propriedade, direta ou indireta, do FUNDO e recebimento da respectiva indenização paga pela seguradora;
- (d) Demais casos de perda, pelo FUNDO, dos DIREITOS REAIS sobre quaisquer dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS e recebimento de indenizações ou pagamentos daí decorrentes;
- (e) Impossibilidade de aquisição de qualquer ATIVO IMOBILIÁRIO pretendido pelo FUNDO;
- (f) Não utilização integral, por qualquer razão, dos recursos destinados pelo

FUNDO para a aquisição de qualquer ATIVO IMOBILIÁRIO; ou

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

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

CAPÍTULO III – DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS

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

- (a) O FUNDO realizará investimentos nos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, levando em consideração a recomendação do GESTOR, respeitada a discricionariedade do ADMINISTRADOR, responsável pela gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, para seguir tal recomendação, objetivando, primordialmente, auferir receitas oriundas da locação dos IMÓVEIS e, ocasionalmente, da alienação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, ou dos direitos creditórios vinculados ou decorrentes dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS;
- (b) O FUNDO realizará, sob a orientação do GESTOR, investimentos de curto prazo em ATIVOS FINANCEIROS, conforme previsto no Artigo 9º, infra, para fins de liquidez e pagamento de despesas do FUNDO;
- (c) O FUNDO poderá, sob a orientação do GESTOR, aplicar até 100% (cem por cento) do seu patrimônio líquido em quaisquer VALORES MOBILIÁRIOS.
- (d) O FUNDO poderá, sob a orientação do GESTOR, aplicar até 40% (quarenta por cento) do seu patrimônio líquido em cotas de fundos de investimento imobiliários, geridos e/ou administrados pela Administradora e/ou pela Gestora, observado o artigo 14 do REGULAMENTO.

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 8º. Quaisquer ATIVOS IMOBILIÁRIOS e/ou NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS a serem adquiridos pelo FUNDO, sob orientação do GESTOR, deverão ser previamente avaliados por empresa de avaliação independente, indicada pelo GESTOR e, após aprovação do ADMINISTRADOR, contratada pelo próprio ADMINISTRADOR, observadas as disposições constantes da ICVM nº 472/08.

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

- (a) Títulos Públicos Federais de emissão do Tesouro Nacional, em operações finais e/ou compromissadas; e/ou
- (b) quotas de fundos de investimento de renda fixa ou referenciado DI, sendo até 100% (cem por cento) em quotas de um mesmo fundo de investimento, observado que tais fundos de investimento poderão ser administrados pelo ADMINISTRADOR ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do ADMINISTRADOR e/ou geridos pelo GESTOR ou por qualquer empresa do mesmo grupo econômico do GESTOR.

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

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

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

Artigo 11. Não obstante os cuidados a serem empregados pelo ADMINISTRADOR e pelo GESTOR na implantação da Política de Investimentos descrita neste REGULAMENTO, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas

não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário (multa por atraso na entrega e disponibilização dos imóveis em construção aos inquilinos, custos com manutenção de partes estruturais dos imóveis de responsabilidade do proprietário, etc) e riscos inerentes às atividades de construção civil (demoras nos licenciamentos por órgãos públicos, atrasos nos prazos de construção decorrentes de culpa de construtores ou de casos fortuitos e força maior, greves dos fornecedores de insumos etc.), bem como riscos relacionados aos ATIVOS FINANCEIROS integrantes da carteira do FUNDO, não podendo o ADMINISTRADOR, o GESTOR e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou dos ATIVOS FINANCEIROS da carteira do FUNDO ou por eventuais danos ou prejuízos impostos aos quotistas, exceto na hipótese de tais prejuízos serem resultantes de dolo ou inobservância no presente do REGULAMENTO por parte do ADMINISTRADOR ou do GESTOR, conforme determinado por decisão final e transitada em julgado proferida por juízo ou tribunal competente.

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

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

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

- (a) Não podem integrar o ativo do ADMINISTRADOR, nem responder, direta ou indiretamente, por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (b) Não comporão a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam;
- (c) Não possam ser objeto de quaisquer ônus reais, observando, contudo, o previsto no Artigo 7º desde instrumento; e

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

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

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

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

- (a) A aquisição de DIREITOS REAIS pelo FUNDO sobre ATIVOS IMOBILIÁRIOS de propriedade do ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado ou de pessoas a ele ligadas;
- (b) A alienação, locação, arrendamento ou exploração do direito real de superfície de IMÓVEL integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado ou pessoas a ele ligadas;
- (c) A aquisição, pelo FUNDO, de IMÓVEL de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, gestor, consultor especializado, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- (d) A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao Gestor dos serviços abaixo relacionados:
 - (i) distribuição de quotas;
 - (ii) consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o

administrador e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do fundo;

- (iii) empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e
- (iv) formador de mercado para as Cotas do Fundo
- (e) A aquisição, pelo fundo, de valores mobiliários de emissão do administrador, gestor, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do art. 46 da ICVM nº 472/08.

Parágrafo Segundo: Consideram-se pessoas ligadas:

- (a) A sociedade controladora ou sob controle das pessoas mencionadas no *caput* deste Artigo, de seus administradores e acionistas;
- (b) A sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos das pessoas mencionadas no *caput* deste Artigo, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou no regimento interno do ADMINISTRADOR ou do GESTOR ou consultor, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- (c) Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo Terceiro: O documento de convocação da Assembleia Geral de Quotistas que tiver por ordem do dia deliberar pela aquisição de ATIVOS IMOBILIÁRIOS, que estejam potencialmente em situação de conflito de interesse, conterà, se for o caso, detalhamento acerca de potencial conflito de interesses na aquisição dos referidos ativos. Na Assembleia Geral de Quotistas respectiva, o ADMINISTRADOR e o GESTOR deverão fornecer aos quotistas as informações necessárias sobre o conflito de interesses com a transparência que o assunto

requer, sob pena de responder civil e criminalmente, nos termos da lei, pelas perdas e danos decorrentes de eventual omissão.

CAPÍTULO IV – DO ADMINISTRADOR E DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS

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

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

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

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

- (a) Instituição integrante do sistema de distribuição de títulos e valores mobiliários para a realização de oferta pública das quotas de emissão do FUNDO;
- (b) Os serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do FUNDO,

a serem prestados por empresa de auditoria devidamente registrada na CVM; e

- (c) Serviços de escrituração, custódia qualificada e controladoria dos ATIVOS FINANCEIROS do FUNDO, sendo certo que a remuneração desses serviços poderá estar contemplada na parcela da TAXA DE ADMINISTRAÇÃO devida ao ADMINISTRADOR, conforme Artigo 25 abaixo.
- (d) Consultor imobiliário responsável pelos serviços de concepção, estruturação e desenvolvimentos das obras de construção e/ou reforma dos IMÓVEIS a serem construídos.

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

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

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

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

Artigo 20. Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR:

- (a) Providenciar, por conta do FUNDO, a averbação, no cartório de registro de imóveis, das restrições determinadas pelo Artigo 7º da Lei nº 8.668/93, fazendo constar nas

matrículas dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ATIVOS IMOBILIÁRIOS:

- (i) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
 - (ii) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - (iii) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - (iv) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - (v) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - (vi) com relação aos IMÓVEIS, não podem ser objeto de constituição de quaisquer ônus reais.
- (b) Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
- (i) os registros dos quotistas e de transferência de quotas;
 - (ii) os livros de presença e de atas das Assembleias Gerais de Quotistas;
 - (iii) a documentação relativa aos ATIVOS integrantes do patrimônio do FUNDO e às operações do FUNDO;
 - (iv) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e
 - (v) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de quotistas e dos profissionais ou empresas, contratados nos termos deste REGULAMENTO.

- (c) Celebrar os negócios jurídicos e na realização de todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do FUNDO, baseado na consultoria prestada pelo próprio GESTOR, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- (d) Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO, em conta corrente do FUNDO;
- (e) Custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de quotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- (f) Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os ATIVOS FINANCEIROS mantidos na carteira do FUNDO;
- (g) No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida na alínea (b) deste Artigo até o término do procedimento;
- (h) Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (i) Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de quotas, contra recibo e termo de ciência
 - (i) exemplar do REGULAMENTO do FUNDO; e
 - (ii) exemplar do PROSPECTO da oferta, em se tratando de ofertas públicas de distribuição registradas na CVM.
- (j) Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- (k) Observar as disposições constantes deste REGULAMENTO e do prospecto,

quando aplicável, bem como deliberações da Assembleia Geral de Quotistas;

- (l) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ATIVOS do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;
- (m) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas;
- (n) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição;
- (o) Manter departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários para o FUNDO; e
- (p) Nos termos do artigo 15, inciso XXII, da ICVM nº 472/08, o ADMINISTRADOR compromete-se a informar, mediante a publicação de fato relevante, qualquer evento que acarrete a alteração no tratamento tributário aplicável ao FUNDO e/ou aos seus quotistas.

Artigo 21. Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR:

- (a) Selecionar os VALORES MOBILIÁRIOS e ATIVOS FINANCEIROS que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste REGULAMENTO;
- (b) Propor a aquisição de NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do FUNDO, ressalva a discricionariedade do Administrador;
- (c) Propor a venda dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, sempre com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações de imóveis contratada às expensas do FUNDO, ressalva a discricionariedade do Administrador;

- (d) Propor a aquisição e venda de VALORES MOBILIÁRIOS, de acordo com a Política de Investimentos do FUNDO, prevista neste REGULAMENTO. Nos termos deste REGULAMENTO, e mediante instrumento próprio, celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio do FUNDO;
- (e) Negociar qualquer contrato relacionado aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, inclusive os contratos de compra e venda, locação, arrendamento ou outorga de direito real de superfície dos IMÓVEIS;
- (f) Realizar a gestão, aquisição e venda dos ATIVOS FINANCEIROS e VALORES MOBILIÁRIOS;
- (g) No que diz respeito ao relacionamento com o ADMINISTRADOR:
 - (i) fornecer ao ADMINISTRADOR as informações e documentos necessários para a elaboração do parecer a respeito das operações e resultados do FUNDO;
 - (i) caso ocorra a necessidade de aprovação prévia pelo ADMINISTRADOR e/ou dos quotistas para o exercício de quaisquer de suas atribuições, entregar relatório relativo à questão de forma clara, abordando os riscos e a oportunidade proposta; e
 - (ii) informar ao ADMINISTRADOR, semestralmente, sobre o andamento das atividades exercidas, bem como as planejadas para o próximo exercício e, extraordinariamente, sobre a existência de qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO.
- (h) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas;
- (i) Transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possa alcançar em decorrência de sua condição de GESTOR do FUNDO;

- (j) Comunicar ao ADMINISTRADOR qualquer situação de conflito de interesse em que esteja envolvido relativamente às suas funções;
- (k) Cumprir com as demais responsabilidades descritas neste REGULAMENTO e no contrato de gestão celebrado entre o ADMINISTRADOR, em nome do FUNDO, e o GESTOR; e
- (l) Encaminhar ao ADMINISTRADOR todas as informações necessárias e que lhe couberem para o envio das informações exigidas pela ICVM nº 472/08 aos quotistas, à CVM e ao mercado de negociação no qual as cotas do Fundo estão registradas.

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

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

- (a) Realizar consultoria e assessoria na análise das oportunidades de investimentos imobiliários;
- (b) Acompanhar e supervisionar as obras de construção, manutenção e reformas dos IMÓVEIS;
- (c) Selecionar e recomendar ao ADMINISTRADOR os prestadores de serviço relativamente aos IMÓVEIS do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, prestadores de serviços necessários à construção, gerenciamento de obras, reforma, manutenção dos IMÓVEIS, bem como projetos, dentre eles arquitetura e demais projetos e serviços necessários para o desenvolvimento, regularização e licenciamento dos IMÓVEIS, além de serviços de publicidade, intermediação em locação e vendas, etc;
- (d) Acompanhar a gestão dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS de responsabilidade do

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

- (e) Acompanhar a performance dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS, incluindo a cobrança de aluguéis e outros recebimentos e acompanhamento do cumprimento das obrigações contratuais dos locatários, arrendatários ou cessionários de direitos referentes aos IMÓVEIS;
- (f) Prestar assessoria ao ADMINISTRADOR em quaisquer questões relativas aos investimentos já realizados pelo FUNDO em ATIVOS IMOBILIÁRIOS, observadas as disposições e restrições contidas neste REGULAMENTO;
- (g) Administrar e/ou coordenar a administração das locações, obras de reformas, manutenção, conservação dos IMÓVEIS, arrendamentos e outorgas de direito real de superfície dos empreendimentos relacionados aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, assim como administrar e/ou coordenar os serviços de relocação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS vagos, ressalvada a discricionariedade do Administrador;
- (h) Identificar NOVOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS e recomendar a aquisição deles ao ADMINISTRADOR;
- (i) Disponibilizar ao ADMINISTRADOR, anualmente, relatório contendo laudo de avaliação elaborado por empresa especializada em avaliações, contratada às

expensas do FUNDO, referente ao valor de mercado dos IMÓVEIS integrantes do patrimônio do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no laudo de avaliação;

- (j) Comunicar ao ADMINISTRADOR qualquer situação de conflito de interesses em que esteja envolvido relativamente às suas funções; e
- (k) Exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos quotistas.

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

- (a) Receber depósito em sua conta corrente;
- (b) Conceder empréstimos, adiantar rendas futuras a quotistas, ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- (c) Contrair ou efetuar empréstimos;
- (d) Prestar fiança, aval, aceite ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- (e) Aplicar, no exterior, os recursos captados no País;
- (f) Aplicar recursos na aquisição de quotas do próprio FUNDO;
- (g) Vender à prestação quotas do FUNDO, admitida a divisão em séries e integralização via chamada de capital;

- (h) Prometer rendimento predeterminado aos quotistas;
- (i) Observado o disposto no Artigo 34 da ICVM nº 472/08 e no Artigo 14 supra, realizar quaisquer operações que possam configurar conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, o FUNDO e o GESTOR entre o FUNDO e os quotistas mencionados no § 3º do art. 35 da ICVM nº 472/08, entre o FUNDO e o representante de quotistas, ou o FUNDO e o empreendedor;
- (j) Constituir ônus reais sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO, ficando permitida a aquisição, pelo FUNDO, de ATIVOS IMOBILIÁRIOS sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do FUNDO, observado o disposto na ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (k) Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na ICVM nº 472/08 e neste REGULAMENTO;
- (l) Realizar operações com derivativos;
- (m) Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização; e
- (n) Praticar qualquer ato de liberalidade.

Artigo 24. É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, que não sejam transferidos para benefício dos quotistas, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas ligadas ao ADMINISTRADOR e ao GESTOR.

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

Artigo 25. O FUNDO pagará a título de “**TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**” o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, à razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração, caso referidas cotas tenham integrado ou passado a integrar, nesse período, índice de mercado, conforme definido na regulamentação aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês.

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

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

Parágrafo Terceiro: Em relação aos serviços prestados ao FUNDO e/ou às SPEs, e exclusivamente durante o período de desenvolvimento de empreendimentos em construção, a TRX EMPREENDIMENTOS será remunerada a título de **TAXA DE DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO**, no montante de 4% (quatro por cento) sobre todos os custos necessários para o desenvolvimento do empreendimento (“**CAPEX**”), assim entendidos como todos e quaisquer recursos financeiros despendidos pelo FUNDO para aquisição, desenvolvimento, construção e regularização do empreendimento imobiliário, a ser paga até o 5º (quinto) dia de cada mês calculada sobre os custos incorridos no mês imediatamente anterior, conforme investimento total, remuneração esta que será devida até a conclusão da obra (assim compreendida pela data de emissão do Habite-se e do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros ou documentos equivalentes, o que ocorrer por último).

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

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

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

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

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

Onde:

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

Meta_{acum} = rentabilidade do *Benchmark* sobre o capital integralizado do FUNDO desde seu início até a data de apuração da performance, deduzidas eventuais amortizações; e

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

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

- (i) 1º (primeiro) semestre, iniciando-se no dia 1º de janeiro e encerrando-se no dia 30 de junho de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de julho do mesmo ano; e
- (ii) 2º (segundo) semestre, iniciando-se no dia 1º de julho e encerrando-se no dia 31 de dezembro de cada ano, com pagamento até o 5º (quinto) dia do mês de janeiro do ano seguinte.

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

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

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

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

Artigo 29. O ADMINISTRADOR será substituído nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Quotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na ICVM

nº 472/08, se aplicável, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

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

- (a) Convocar imediatamente Assembleia Geral de Quotistas para eleger novo administrador ou deliberar sobre a liquidação do FUNDO, a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, ainda que após sua renúncia; e
- (b) Sem prejuízo do Parágrafo Décimo Primeiro abaixo, permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos IMÓVEIS e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, quando cabível, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em cartório de títulos e documentos.

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

Parágrafo Terceiro: No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste REGULAMENTO, convocar a Assembleia Geral de Quotistas, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

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

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

Assembleia Geral de Quotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do FUNDO.

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

Parágrafo Sétimo: Nas hipóteses referidas neste Artigo, bem como na sujeição do ADMINISTRADOR ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Quotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no cartório de registro de imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos ATIVOS IMOBILIÁRIOS integrantes do patrimônio do FUNDO.

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

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

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

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

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

extrajudicial ou insolvência, conforme o caso.

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

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

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

CAPÍTULO VIII – DAS CARACTERÍSTICAS E NEGOCIAÇÕES DAS QUOTAS

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

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

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

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

Parágrafo Quarto: A integralização das Quotas será efetuada à vista, em moeda corrente nacional ou, nos termos deste REGULAMENTO, em bens e direitos, sendo que no caso de integralização em bens e direitos será necessária a aprovação prévia pela Assembleia Geral de Quotistas da integralização em bens e direitos, bem como do laudo de avaliação de tais bens e direitos pela Assembleia Geral de Quotistas, em observância ao disposto no Artigo 42, alíneas (h) e (i), abaixo.

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

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

Artigo 33. O titular de Quotas do FUNDO:

- (a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou sobre os ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- (b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos ATIVOS IMOBILIÁRIOS ou aos ATIVOS FINANCEIROS integrantes do patrimônio do FUNDO ou do ADMINISTRADOR, salvo quanto à obrigação de pagamento das Quotas que subscrever; e
- (c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

CAPÍTULO IX – DAS EMISSÕES DE QUOTAS

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

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

IMOBILIÁRIOS.

Parágrafo Segundo: O FUNDO iniciou suas atividades após o encerramento do período de distribuição das Quotas de primeira emissão, desde que seja subscrita a quantidade mínima de Quotas, conforme estabelecido no Suplemento.

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

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

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

Artigo 37. A deliberação da emissão de novas Quotas deverá dispor sobre as características da

emissão e da oferta, as condições de subscrição e integralização das Quotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, de modo que o ADMINISTRADOR possa assinar o Suplemento para cada emissão e tomar as medidas cabíveis para a efetiva distribuição das Quotas, observado que:

- (a) O valor de emissão de cada nova Quota será fixado pela Assembleia Geral de Quotistas ou por Ato do ADMINISTRADOR, conforme o caso, de acordo com os critérios apresentados pelo GESTOR, que levarão em consideração: (i) o valor patrimonial das quotas; ou (ii) o valor de mercado das quotas já emitidas;
- (b) Quando a emissão for realizada pela Administradora com base na Emissão Autorizada, será assegurado aos Quotistas que tiverem subscrito e integralizado Quotas, o direito de preferência na subscrição de novas Quotas, na proporção do número de Quotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, observados ainda, os procedimentos operacionais dos mercados a que as Quotas estejam admitidas à negociação;
- (c) A Assembleia Geral de Quotistas que aprovar a nova emissão de Quotas ou do Ato do Administrador, conforme o caso, deverá fixar a possibilidade ou não de haver subscrição parcial, o montante mínimo para a subscrição das Cotas, a modalidade e o regime da oferta pública de distribuição de tais novas Quotas, bem como a possibilidade ou não de cessão do direito de preferência entre Quotistas ou terceiros; e
- (d) As Quotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Quotas existentes.

CAPÍTULO X - DAS OFERTAS PÚBLICAS DE QUOTAS DO FUNDO

Artigo 38. As ofertas públicas de emissões de Quotas do FUNDO se darão nas condições especificadas em ato por escrito do ADMINISTRADOR (em se tratando da primeira emissão de Quotas do FUNDO ou EMISSÃO AUTORIZADA) e nas respectivas atas de Assembleia Geral de Quotistas (em se tratando de novas emissões de Quotas do FUNDO), bem como nos boletins de subscrição, de acordo com a legislação vigente. Tais ofertas públicas dependerão de

prévio registro na CVM em conformidade com o disposto na ICVM nº 400/03, ou, alternativamente, serão realizadas na forma prevista na Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (“**ICVM nº 476/09**”), por meio de distribuição pública com esforços restritos, caso em que não haverá registro de oferta pública na CVM ou, ainda, por outra forma que vier a ser autorizada pela CVM.

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

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

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

CAPÍTULO XI – DAS TAXAS DE INGRESSO E DE SAÍDA

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

CAPÍTULO XII – DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

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

Artigo 42. O FUNDO, nos termos da legislação vigente, deverá distribuir aos seus quotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, a serem pagos na forma deste Regulamento. O resultado a ser distribuído será apurado sob o regime de caixa que deduzirá as despesas devidas e pagas pelo FUNDO, além de deduzir o valor das reservas referidas no Artigo 62, infra. Os rendimentos serão devidos aos titulares de Quotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil de cada mês anterior ao da referida distribuição de resultados. Em qualquer distribuição de resultados, será observado o conceito de lucro auferido definido no Parágrafo Primeiro deste Artigo.

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

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

encerramento do respectivo semestre.

CAPÍTULO XIII – DA ASSEMBLEIA GERAL DE QUOTISTAS

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

- (a) Demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- (b) Alteração deste REGULAMENTO, observado o disposto no Artigo 65 infra;
- (c) Destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e escolha de seu substituto;
- (d) Emissão de novas Quotas, bem como a fixação do valor de sua emissão, salvo a hipótese de EMISSÃO AUTORIZADA;
- (e) Fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- (f) Dissolução e liquidação do FUNDO;
- (g) Alteração do mercado em que as Quotas são admitidas à negociação;
- (h) Aprovação de integralização de Quotas do FUNDO em bens edireitos;
- (i) Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Quotas do FUNDO, desde que aprovada de acordo com a alínea (h) acima, assim como a fixação do prazo máximo para integralização ao patrimônio do FUNDO de tais bens e direitos oriundos de subscrição de Quotas;
- (j) Eleição e destituição de representante dos quotistas, em conformidade com o Artigo 54 deste Regulamento, bem como a fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- (k) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472; e

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Artigo 46. A convocação da Assembleia Geral de Quotistas será feita por correspondência ou correio eletrônico com comprovação de recebimento encaminhada a cada quotista.

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

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

- (a) 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias;
e
- (b) 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

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

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

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

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

realização da Assembleia Geral de Quotistas respectiva.

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

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

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

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

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

- (a) O ADMINISTRADOR ou o GESTOR;

- (b) Os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou do GESTOR;
- (c) Empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou ao GESTOR, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) Os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) O quotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- (f) O quotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO, ou com o interesse do ADMINISTRADOR ou do GESTOR.

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

- (a) Os únicos quotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas (a) a (f) do *caput* deste Artigo;
- (b) Houver aquiescência expressa da maioria dos demais quotistas presentes na Assembleia Geral de Quotistas e manifestada na própria Assembleia Geral de Quotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Quotistas em que se dará a permissão de voto;
- (c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

Artigo 53. Sempre que possível, a critério do GESTOR e do ADMINISTRADOR, e desde que haja previsão no edital de convocação, os quotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, nos termos da respectiva convocação. Neste caso, serão computados tanto os votos manifestados pessoalmente na Assembleia Geral de Quotistas, se houver, e os manifestados por comunicação escrita ou eletrônica.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO XIV – DO REPRESENTANTE DOS QUOTISTAS

Artigo 55. A Assembleia Geral de Quotistas poderá, a qualquer momento, nomear até 3 (três)

representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos quotistas, com a observância dos seguintes requisitos:

- (a) Ser quotista do FUNDO;
- (b) Não exercer cargo ou função do ADMINISTRADOR ou de controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- (c) Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- (d) Não ser administrador, gestor ou representante de quotistas de outros fundos de investimento imobiliário;
- (e) Não estar em conflito de interesses com o FUNDO e/ou com o ADMINISTRADOR ou o GESTOR; e
- (f) Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

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

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

Parágrafo Terceiro: Sempre que a assembleia geral do FUNDO for convocada para eleger

representantes de quotistas, devem ser disponibilizados nos termos do Artigo 46 deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

- (a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da ICVM nº 472/08; e
- (b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do FUNDO que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de quotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472/08.

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

Artigo 56. Compete ao representante dos quotistas:

- (a) Fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- (b) Emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da ICVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do FUNDO;
- (c) Denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- (d) Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;
- (e) Examinar as demonstrações financeiras do FUNDO do exercício social e sobre elas opinar;

- (f) Elaborar relatório que contenha, no mínimo:
 - (i) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
 - (ii) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de quotistas;
 - (iii) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
 - (iv) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da ICVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
 - (v) exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO; e
 - (vi) fornecer ao ADMINISTRADOR em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da ICVM nº 472/08.

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

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

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

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

Parágrafo Único: Os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de quotistas podem ser apresentados e lidos na assembleia geral do FUNDO, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

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

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

CAPÍTULO XV – DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO

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

- (i) TAXA DE ADMINISTRAÇÃO e TAXA DE PERFORMANCE conforme prevista neste REGULAMENTO;
- (ii) honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- (iii) taxas, impostos, ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações que compõem o patrimônio do FUNDO;
- (iv) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos Quotistas, inclusive comunicações aos Quotistas previstas neste REGULAMENTO ou na Instrução CVM nº 472;
- (v) despesas com a distribuição primária de Quotas e com a contratação de formador de mercado para as Quotas do FUNDO;

- (vi) despesas com admissão de Quotas à negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado de valores mobiliários, se for o caso;
- (vii) comissões, emolumentos, e quaisquer outras despesas relativas às operações efetuadas em nome e benefício do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos IMÓVEIS que componham o patrimônio do FUNDO;
- (viii) honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do FUNDO, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de condenação eventualmente imposta ao FUNDO ou decorrente de assessoria legal na aquisição dos bens imóveis, na sua legalização, nos contratos de locação e nos contratos de construção e desenvolvimento imobiliário;
- (ix) as despesas de qualquer natureza inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e à realização de Assembleia Geral de Quotistas, assim como os honorários e despesas relacionadas às atividades dos representantes dos Quotistas; e
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da regulamentação aplicável e deste REGULAMENTO.

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

CAPÍTULO XVI – DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

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

Parágrafo Primeiro: A data do encerramento do exercício social do FUNDO será no dia 31 de

dezembro de cada ano.

Parágrafo Segundo: As demonstrações financeiras do FUNDO obedecerão às normas contábeis específicas expedidas pela CVM e, se aplicável, pelo Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional – COSIF, e serão auditadas anualmente, por auditor independente registrado na CVM. Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do FUNDO, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte do ADMINISTRADOR.

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

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

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

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

CAPÍTULO XVII – DA PUBLICIDADE E DA REMESSA DE DOCUMENTOS

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

CAPÍTULO XVIII – DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

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

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

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

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

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

Parágrafo Quinto: No caso de constituição do condomínio referido acima, o ADMINISTRADOR deverá notificar os quotistas para que os quotistas elejam o administrador para o referido condomínio dos ativos, na forma do Artigo 1.323 e seguintes do Código Civil Brasileiro, informando a proporção a que cada quotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade do ADMINISTRADOR perante os quotistas até a constituição do referido condomínio, que, uma vez constituído, passará a ser de responsabilidade exclusiva do administrador eleito pelos quotistas na forma do disposto no presente Parágrafo, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de fundos de investimento, mas sim às regras pertinentes aos condomínios previstas no Código Civil Brasileiro.

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

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

Artigo 64. Nas hipóteses de liquidação do FUNDO, o auditor independente deverá emitir relatório sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação.

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

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

- (a) No prazo de 15 (quinze) dias:
 - (i) O termo de encerramento firmado pelo ADMINISTRADOR em caso de pagamento integral aos quotistas, ou a ata da Assembleia Geral de Quotistas que tenha deliberado a liquidação do FUNDO, quando for o caso; e
 - (ii) O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- (b) No prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO a que se refere o caput deste Artigo, acompanhada do relatório do auditor independente.

CAPÍTULO XIX – DA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO

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

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

Parágrafo Único: As alterações referidas no *caput* deste Artigo devem ser comunicadas pelo ADMINISTRADOR aos quotistas, por correspondência ou correio eletrônico, no prazo de até

30 (trinta) dias, contados da data em que tiverem sido implementadas.

CAPÍTULO XX – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

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

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

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

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

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

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

Artigo 71. Não haverá restrições quanto ao limite máximo de propriedade de Quotas do FUNDO por um único investidor. Fica ressalvado que, (i) se o FUNDO aplicar recursos em

empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, quotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Quotas, o FUNDO passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas; e (ii) a propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo FUNDO, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO, por determinado quotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido quotista, da isenção no pagamento de IR sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo FUNDO, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

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

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

ANEXO I

**MODELO DE SUPLEMENTO PARA COTAS DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII**

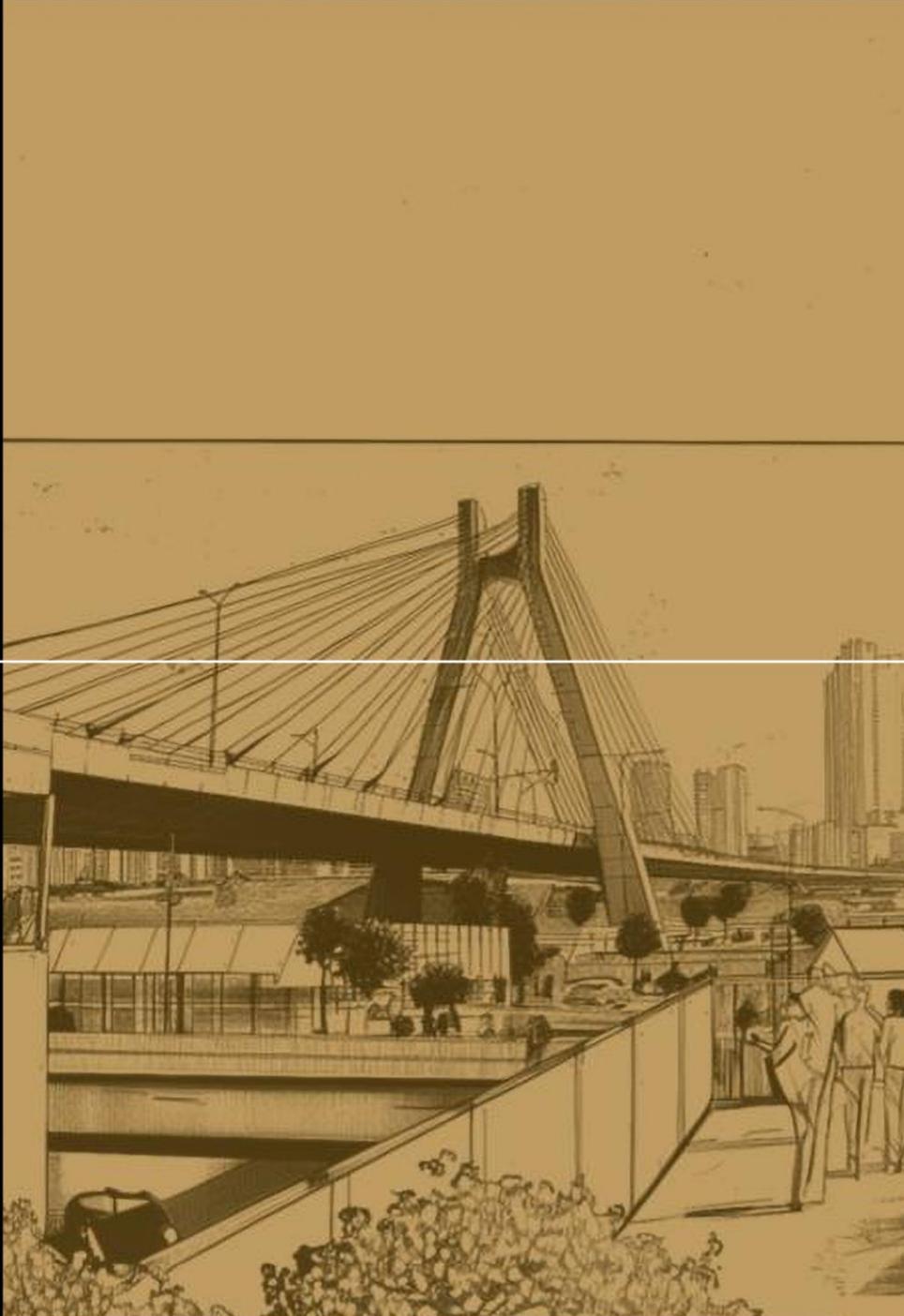
Os termos e expressões utilizados neste Suplemento em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os mesmos significados atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento é parte integrante e inseparável, exceto se de outra forma estiverem aqui definidos.

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

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

trx

trx



ANEXO II

Estudo de Viabilidade



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

trx

TRX.COM.BR

TRXF11
TRX REAL
ESTATE FII

ESTUDO DE VIABILIDADE
11ª EMISSÃO DE COTAS



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Gaetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Gaetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

TESE

FILOSOFIA DE INVESTIMENTO

O TRXF11 é um Fundo prioritariamente de *properties*, ou seja tijolo, que busca distribuir renda e ganho de capital de longo prazo aos seus investidores

O Fundo tem por objetivo investir ou desenvolver imóveis que tenham características técnicas atuais, que permitam flexibilidade de uso futuro e que estejam locados para grandes empresas, preferencialmente por meio de contratos de longo prazo

A gestão do Fundo é realizada por uma equipe experiente, que trabalha junta há muitos anos e com grande histórico no desenvolvimento e aquisições de imóveis, sejam galpões, lojas de varejo e edifícios corporativos, tanto no Brasil, quanto nos Estados Unidos

Regulamento moderno e atual que permite a implementação de uma gestão verdadeiramente ativa, para que a distribuição de dividendos e ganho de capital aos investidores seja diferenciada

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Estudo de Viabilidade – 11ª Emissão de Cotas do TRXF11



1 – MOMENTO DO MERCADO
PARA FUNDOS IMOBILIÁRIOS



2 – ATUALIZAÇÃO DOS
PRINCIPAIS INDICADORES DO
FUNDO



3 – SELEÇÃO E AVALIAÇÃO DOS
ATIVOS IMOBILIÁRIOS



4 – 11ª EMISSÃO DE COTAS DO
TRXF11

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

O MOMENTO DO MERCADO PARA FUNDOS IMOBILIÁRIOS



Objetivo

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

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

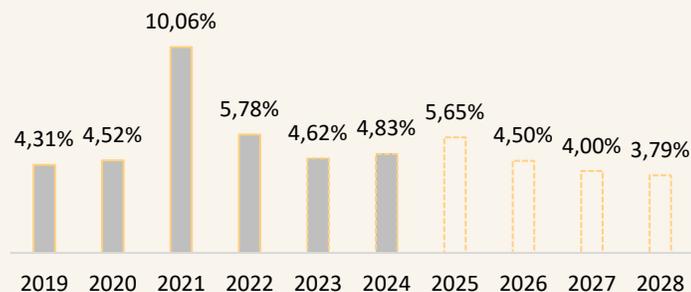
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Projeções do Mercado | Relatório Focus do Banco Central

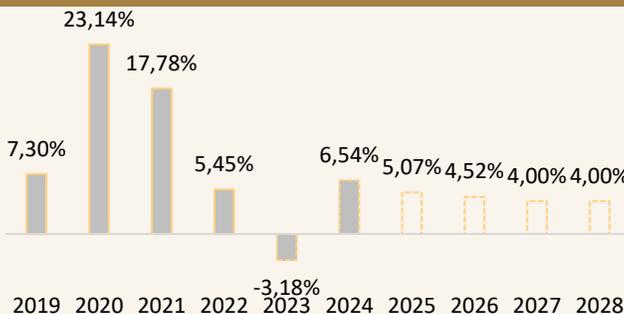


De acordo com os dados do Boletim Focus, a expectativa é de que a inflação fique acima da meta no curto prazo, o que fez com que o Copom aumentasse a taxa Selic para 14,25% e espera-se que chegue a 15% ao final do ciclo de alta. As perspectivas para o PIB é de continuar com crescimento próximo de 2% ao ano nos próximos anos, o que, somado a tendência de queda da Selic a partir de 2026 e relativo controle da inflação, deve ser considerado positivo para o mercado de modo geral.

IPCA
(Variação Anual %)



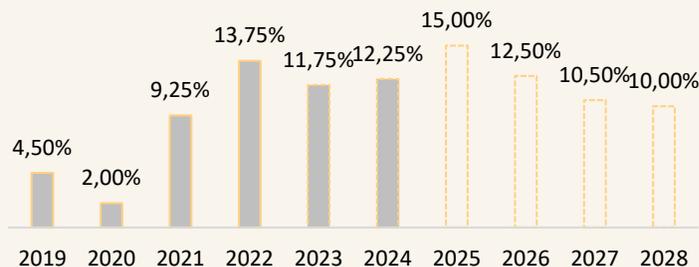
IGPM
(Variação Anual %)



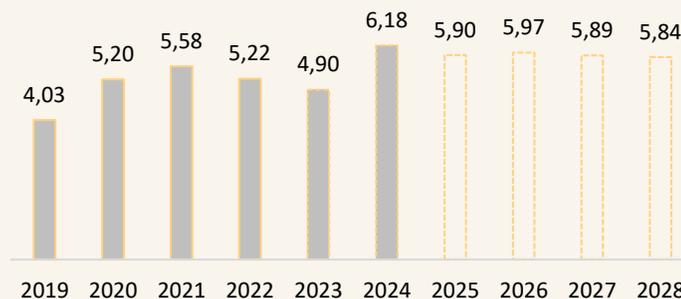
PIB
(Variação Anual %)



SELIC
(FIM DO PERÍODO %)



Câmbio
(FIM DO PERÍODO R\$/US\$)



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Fonte: Boletim Focus
Data base Abr/25
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

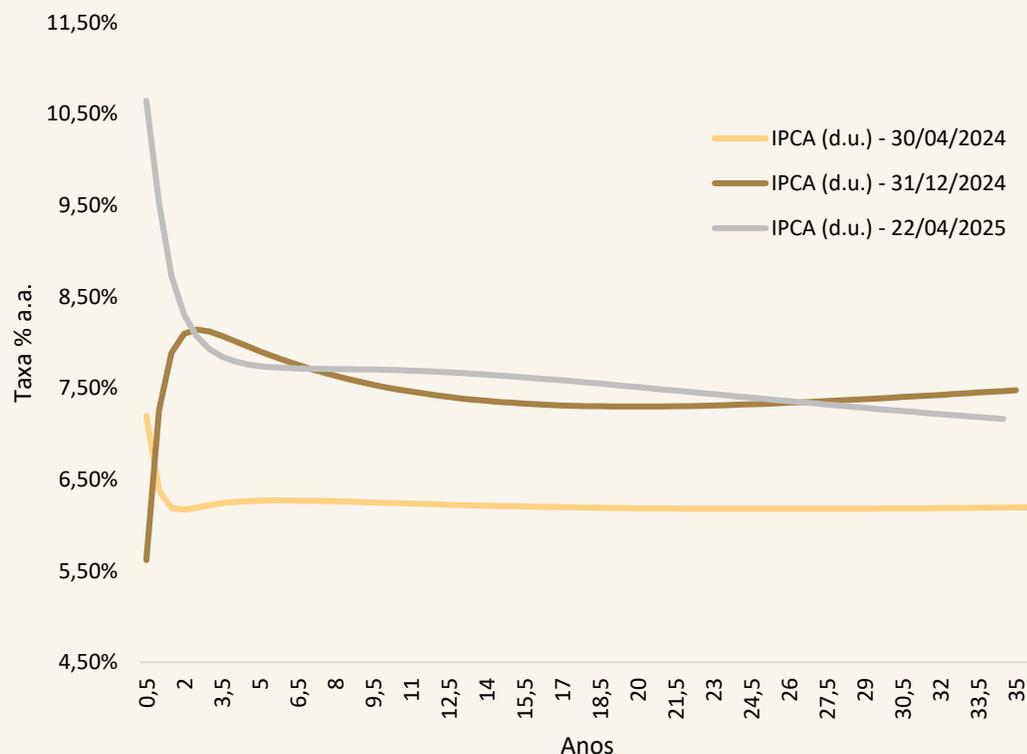
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Títulos Públicos Pré-Fixados e Indexados à Inflação seguem Voláteis

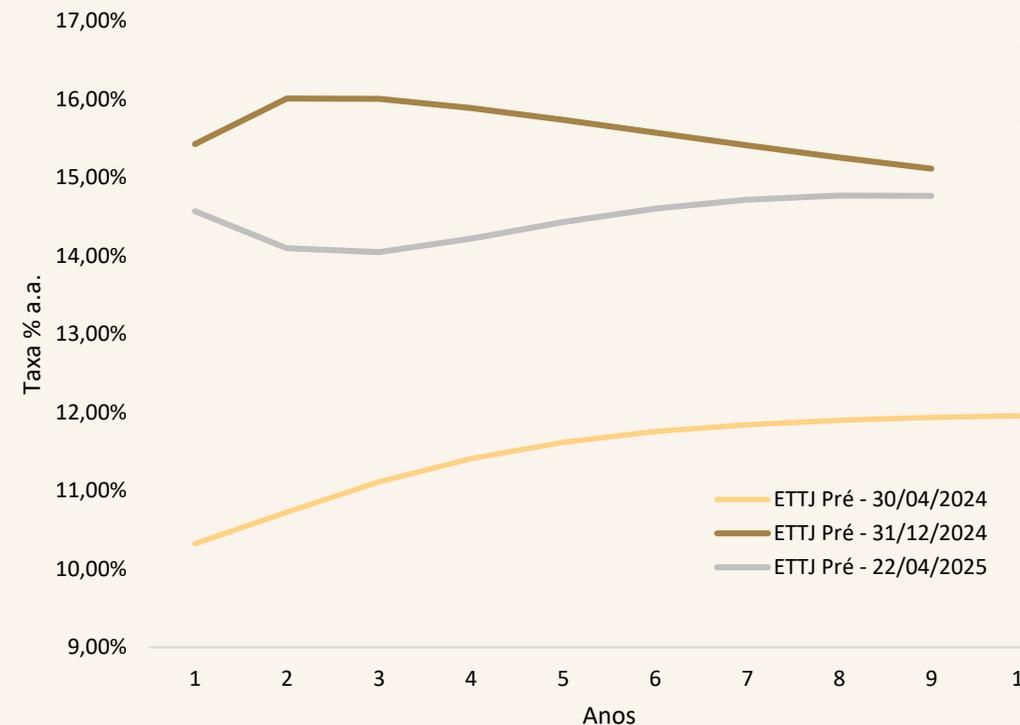


Em termos de precificação dos títulos públicos, a curva pré-fixada apresentou um fechamento em 2025 frente ao que era esperado ao final de 2024, mas ainda está longe do que era precificado há um ano, o que mostra melhora relativa a dezembro de 2024, mas ainda com prêmio. Nos títulos indexados ao IPCA também vemos que espaço para a curva de juros fechar, uma vez que os títulos públicos estão sendo negociados a taxas acima da média histórica. Caso, as taxas voltem para próximo da média histórica entre 5% e 6%, o mercado de renda variável deve ter uma reação bastante positiva.

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



Estrutura das Taxas de Juros dos Títulos Públicos Pré-Fixados



Fonte: ANBIMA

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

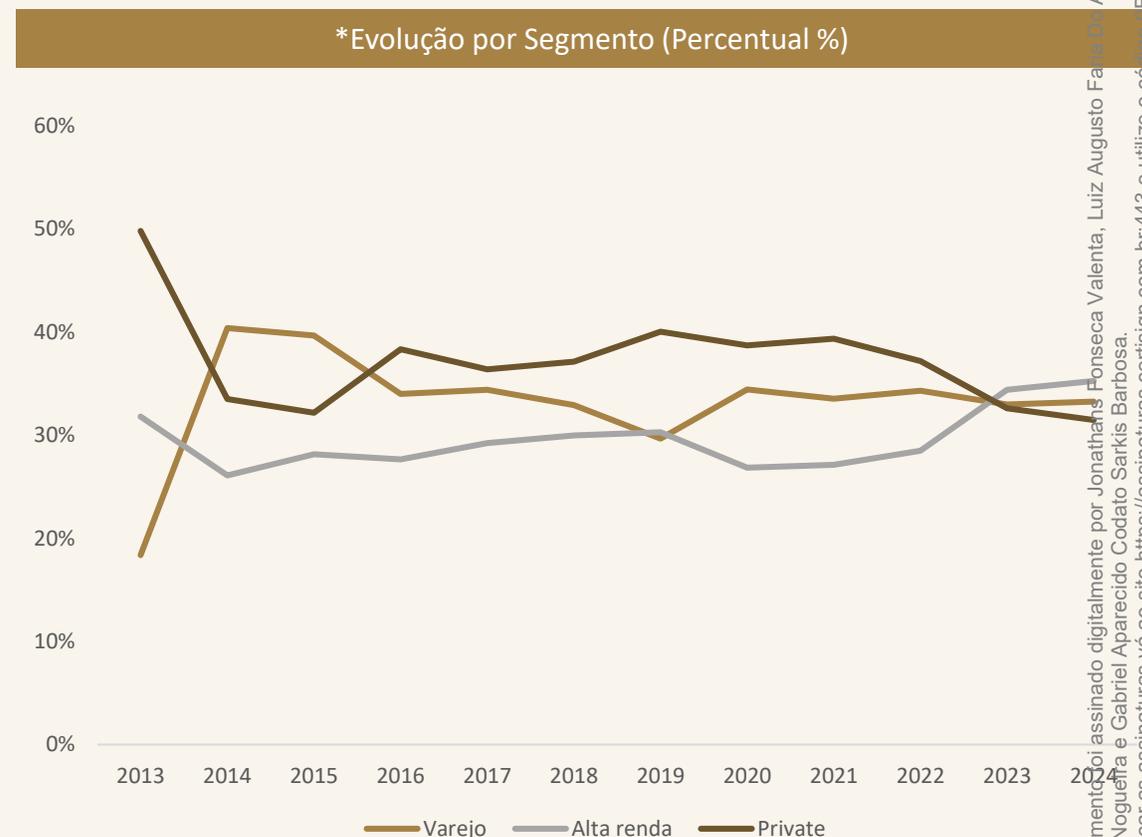
Data base: Abr/25. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Evolução do Mercado de Capitais de Pessoa Física por Ativo

Percebemos que, desde 2013 o segmento de varejo tradicional vem aumentando sua posição em ativos financeiros diversos. Embora o Private ainda seja relevante em termos de participação, em 2023 e 2024, o Varejo Tradicional e Alta Renda foram protagonistas na alocação de recursos.

Período	Varejo Tradicional	Alta Renda	Private	Total geral
2013	212.608,95	368.244,28	576.491,82	1.157.345,05
2014	775.143,20	500.906,17	643.057,31	1.919.106,68
2015	825.638,03	586.212,50	669.901,55	2.081.752,07
2016	853.085,10	693.963,61	961.920,92	2.508.969,63
2017	915.950,17	778.255,00	968.802,24	2.663.007,40
2018	958.703,25	872.589,97	1.080.825,57	2.912.118,79
2019	968.288,31	987.867,85	1.306.861,44	3.263.017,61
2020	1.447.313,28	1.128.843,04	1.627.988,43	4.204.144,75
2021	1.517.024,29	1.226.759,88	1.780.421,30	4.524.205,47
2022	1.716.810,62	1.425.661,16	1.860.810,14	5.003.281,93
2023	2.135.627,39	2.228.460,42	2.112.618,83	6.476.706,65
2024	2.426.976,84	2.572.375,80	2.296.163,98	7.295.516,62



Fonte: Relatório Anual de Mercado – Anbima
Data base Dez/24

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

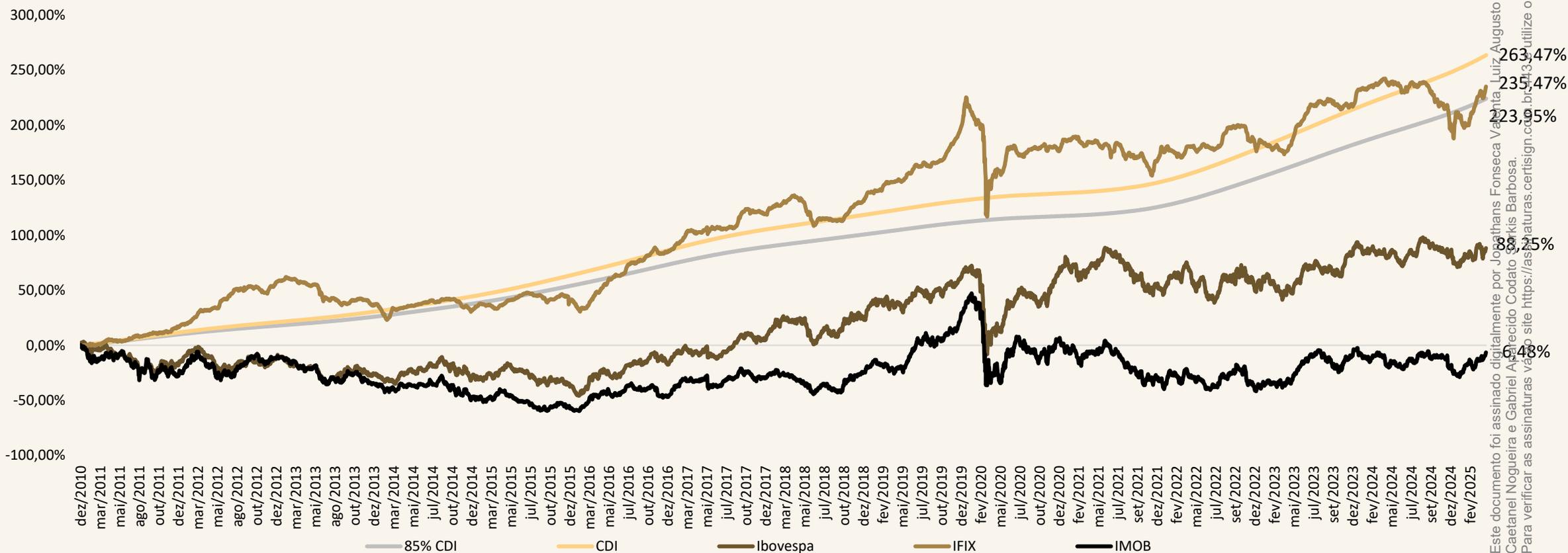
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Performance Histórica dos Fundos Imobiliários



IFIX segue superando o Ibovespa em larga escala, porém com a escalada recente da SELIC, o índice dos FIIs tem ficado de lado e encostado na performance do CDI líquido. Até abril de 2025, o IFIX apresenta uma variação positiva de 7,8%.

Rentabilidade Acumulada (data base 31/12/2010)

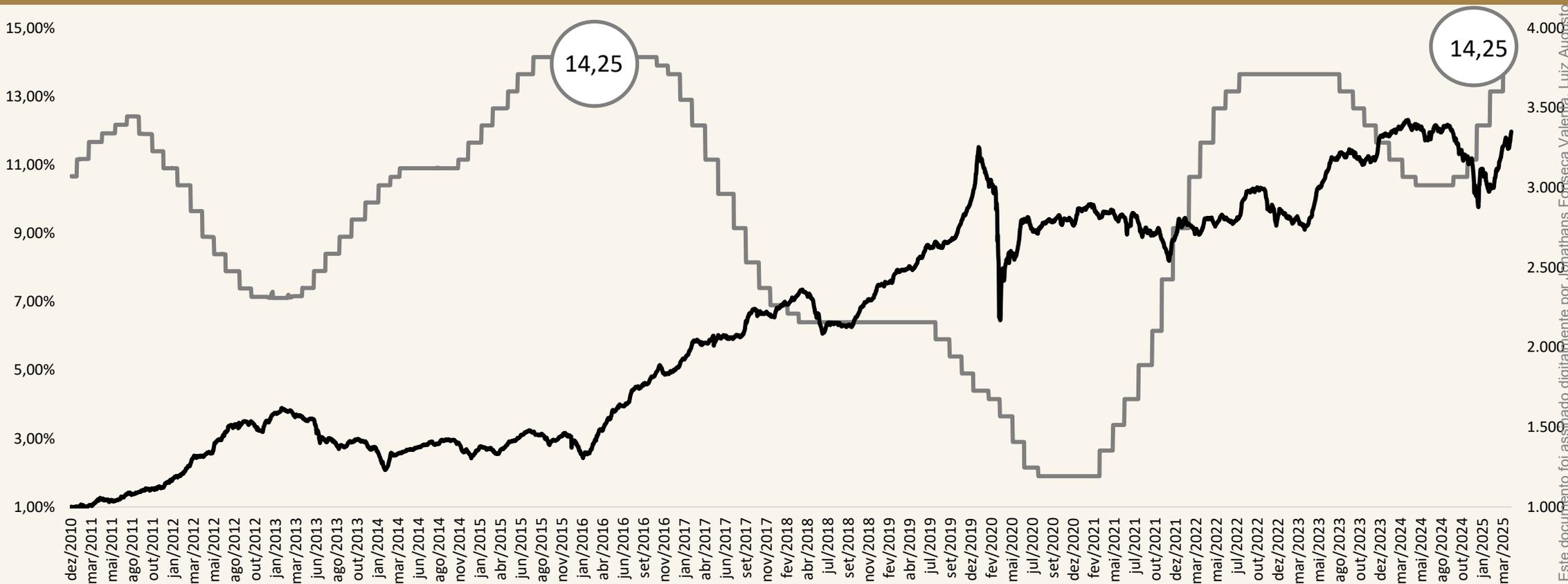


Fonte: Quantum
 Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Performance Histórica dos Fundos Imobiliários

O ano de 2024 iniciou com uma expectativa de euforia e máximas históricas do IFIX, entretanto o cenário desafiador a partir do segundo trimestre interrompeu tanto o ciclo de cortes no juros quanto o crescimento do IFIX. No segundo semestre de 2024, o cenário ficou ainda mais desafiador, com a alta da inflação e elevação da Selic, atualmente em 14,25% e com perspectiva de manutenção de taxas elevadas até o final de 2025.

IFIX vs Selic Meta



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Fonte: Quantum

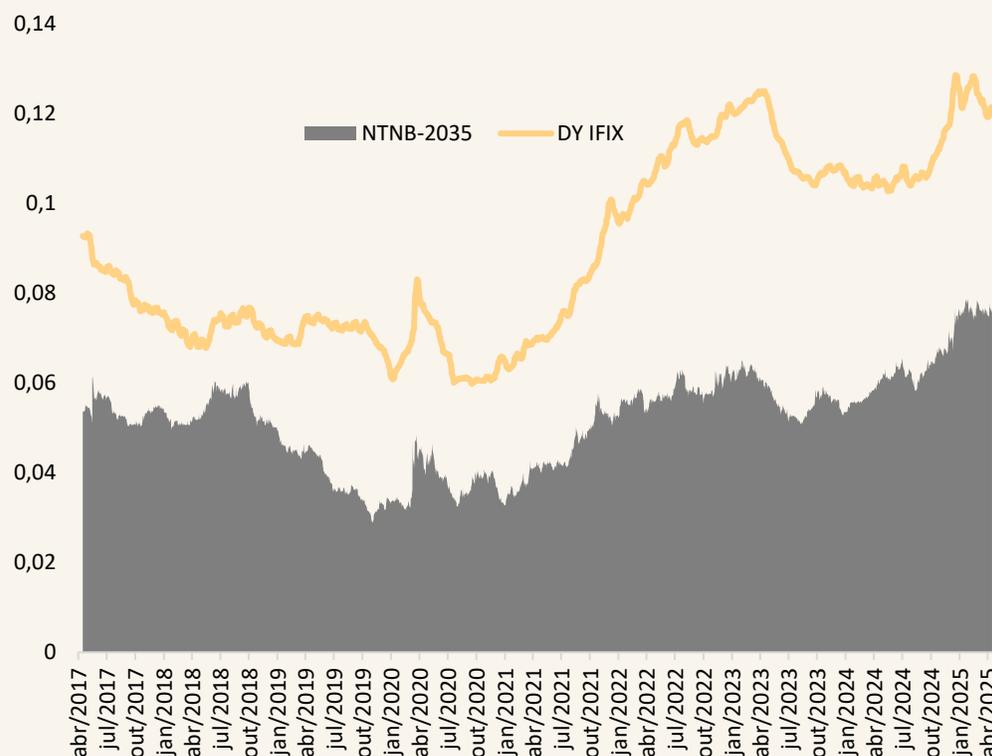
Data base Abr/25

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Média de Distribuição dos Fundos Imobiliários

O spread entre o Dividend Yield dos FIIs que compõem o IFIX e o Yield da NTN-B de referência está acima da sua média histórica desde 2021, quando a inflação disparou e o Copom começou um movimento de alta da Selic. Atualmente, o spread está próximo de 4,5%, o que entendemos como uma boa oportunidade para compra de FIIs, que estão com descontos elevados na maioria das classes e apresentam uma boa margem de segurança tanto para carregos no longo prazo quanto para potencial ganho de capital.

Dividend Yield IFIX vs Cupom NTN-B 2035



Spread Yield IFIX



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

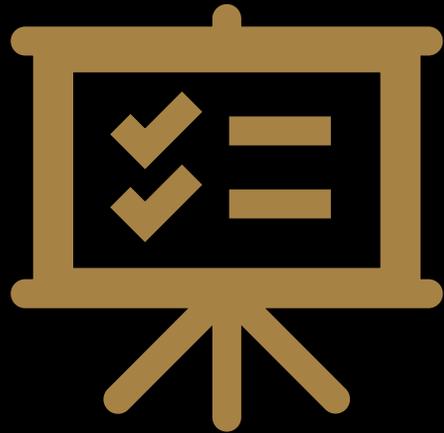
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Fonte: Tesouro Nacional e Quantum

Data base: Abr/25

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

ATUALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO FUNDO



Objetivo

Apresentar e atualizar os principais indicadores do TRXF11

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

Cotas Emitidas

20.035.563

Valor Patrimonial

R\$ 2.028.989.060

Valor de Mercado

R\$ 2.018.983.683

Nº de Cotistas

184.247

Cota Patrimonial

R\$ 101,26

Cota de Mercado

R\$ 100,77

Área Bruta Locável (ABL) Total

593.334,57 m²

Número de Imóveis

58 imóveis

Liquidez média diária

R\$ 7,25 milhões

Valor Patrimonial por m²

Imóveis Varejo: R\$ 5.121,42

Valor Médio de Locação por m²

Imóveis Varejo: R\$ 31,30

Localização dos Imóveis

Portfólio distribuído em 13 estados

*Data Base: 31/03/2025

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

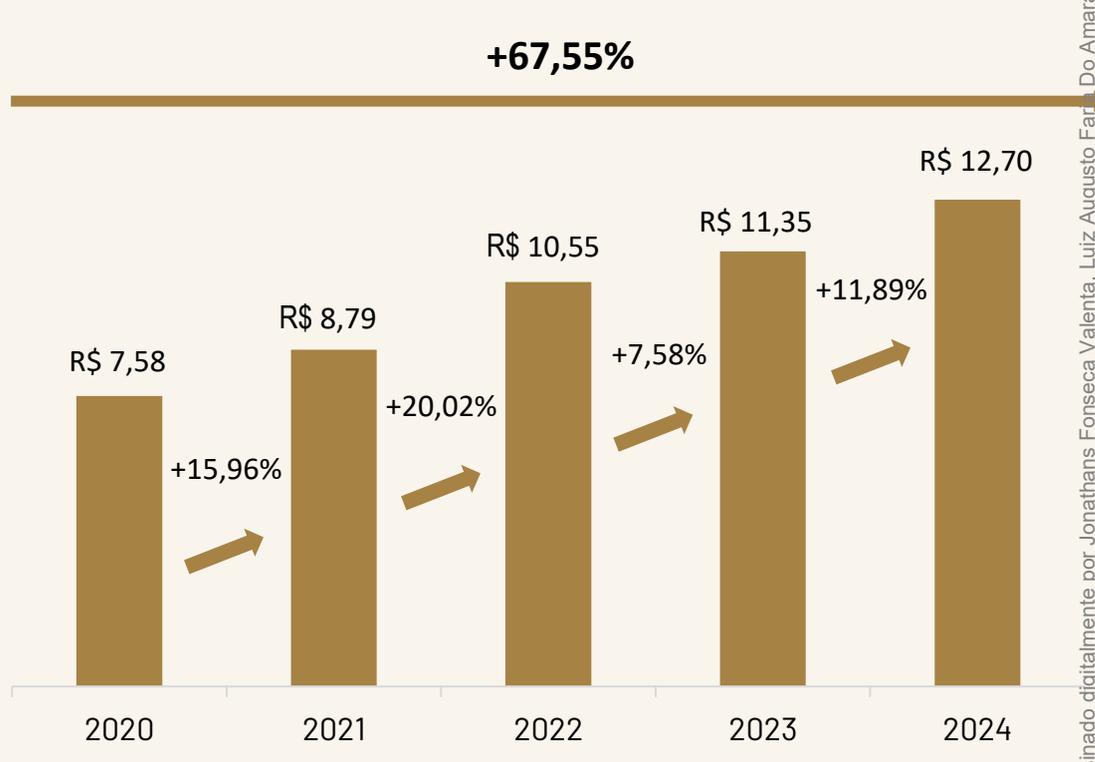
Histórico de Resultados e Distribuições

Performance Histórica



Desde que o TRXF11 foi listado na B3, em janeiro de 2020, a rentabilidade total do Fundo, que considera a performance das cotas + dividendos, apresenta uma diferença de +59,18% sobre o IFIX e de +65,60% sobre o TEVA índice de FIIs de Tijolo

Distribuição de Dividendos por Cota



Considerando a distribuição anual de dividendos, o TRXF11 tem conseguido ampliar a remuneração dos cotistas além da inflação ano a ano, mesmo tendo realizado +9 emissões desde o seu IPO

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

*Data base: 31/03/2025.

*Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

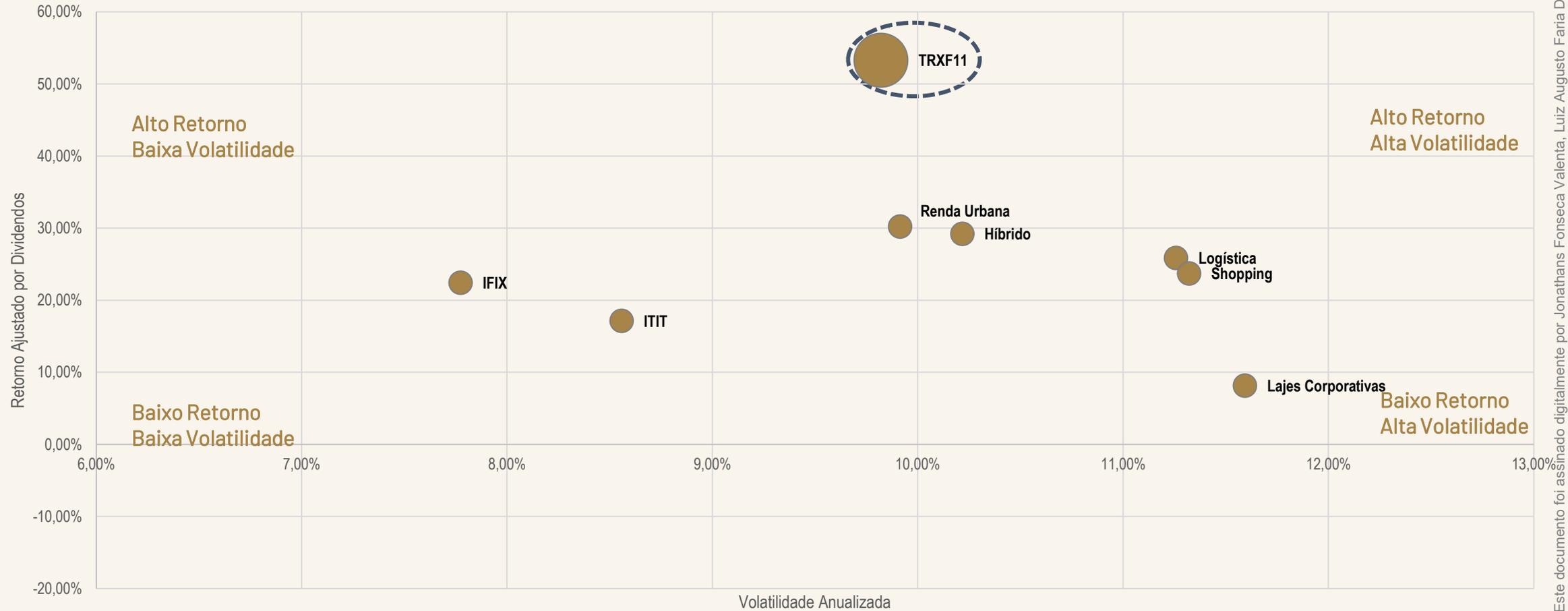
Histórico de Gestão Ativa

Na medida em que o portfólio imobiliário do TRXF11 vai amadurecendo, a implementação de uma gestão ativa fica mais simples e evidente e faz com que os resultados e distribuições do Fundo cresçam ou se mantenham, mesmo com a diminuição dos riscos do Fundo a partir do crescimento do Patrimônio, diversificação dos inquilinos e diminuição da alavancagem



Monitor de Fundos Comparáveis*

Desde janeiro de 2020, quando o TRXF11 foi listado na B3, o fundo vem apresentando retorno consideravelmente superior ao IFIX e a média de fundos comparáveis* (Fundos de Tijolo Híbridos, Renda Urbana e Logístico), mesmo com uma volatilidade abaixo da média.



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.
Fonte: Quantum
Database: de Jan/20 até mar/25

Evolução da Base de Investidores

Evolução do Número de Investidores



Ao longo de mais de 5 anos de existência e 10 emissões realizadas, o TRXF11 atingiu a marca de mais de 184 mil cotistas, mesmo sem a realização até esse momento de Oferta destinada ao público de varejo

Volume Financeiro (Média móvel 30 dias)



O Fundo está presente no IFIX desde o início de 2021 e apresenta liquidez média diária superior a R\$ 4,0 milhões desde o início das negociações, chegando a mais de R\$ 5,2 milhões diário de média nos últimos 3 meses

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

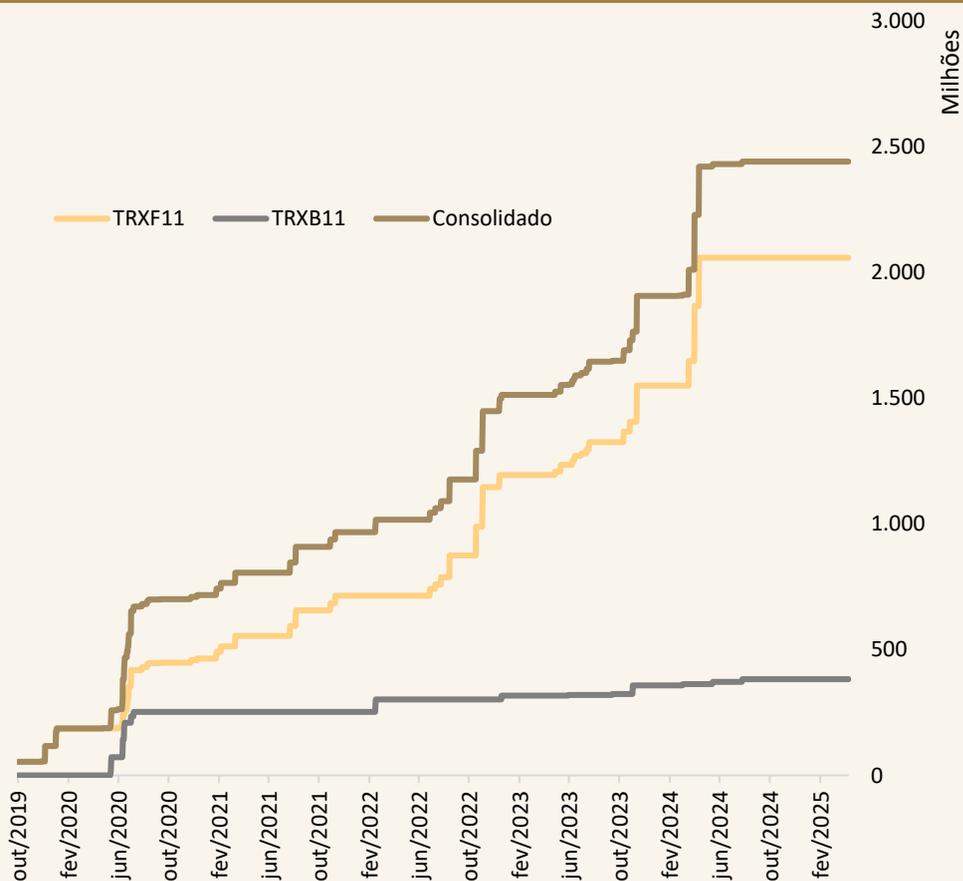
*Data Base: 31/03/2025

*Fonte: B3

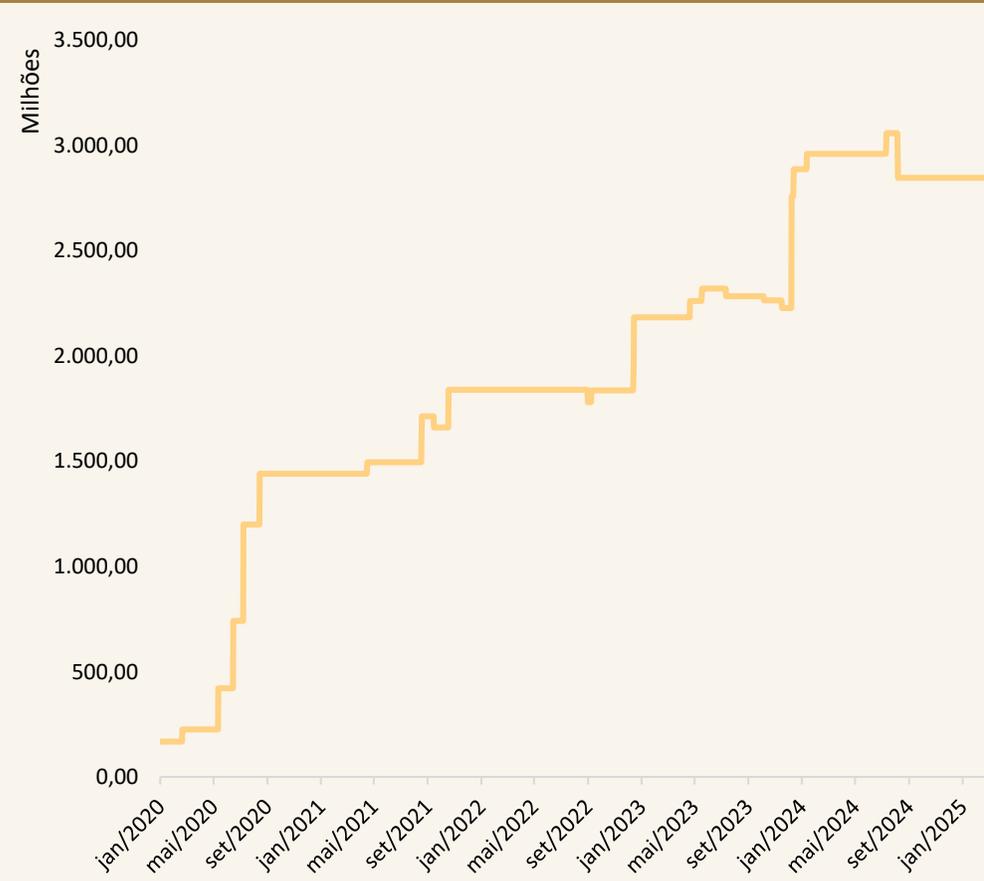
Evolução do Patrimônio Líquido TRXF11, TRXB11 e Ativos Imobiliários

Ao longo de quase 3 anos de operação, os Fundos TRXF11 e TRXB11 captaram, de forma consolidada, cerca de R\$ 2,4 bilhão em *equity* para aquisição de mais de R\$ 2,8 bilhões em operações estruturadas com ativos imobiliários

Patrimônio Líquido Fundos



Patrimônio Imobiliário



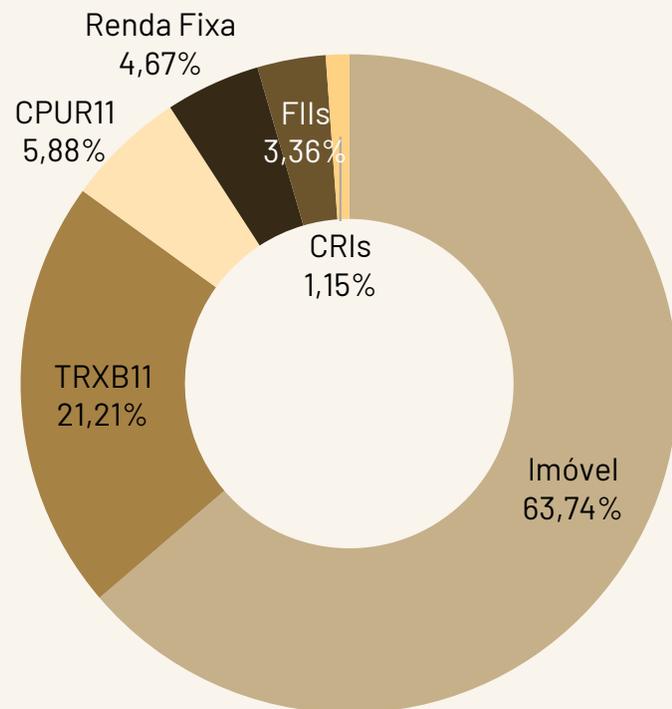
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

* Data base: 31/05/2025. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

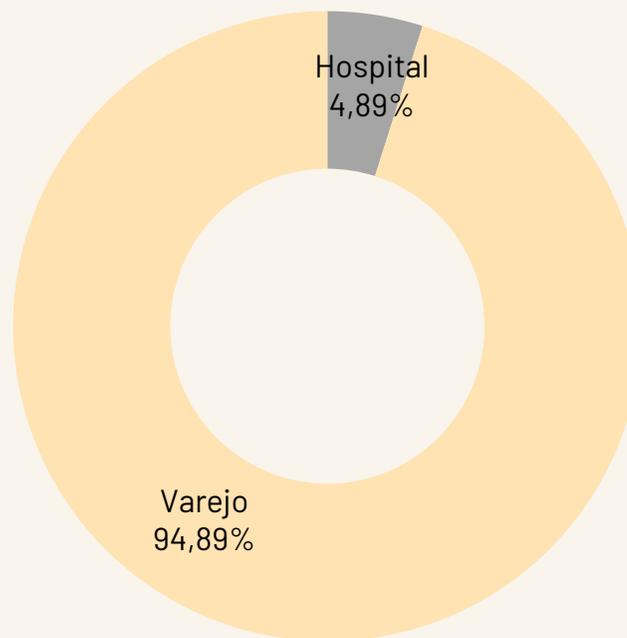
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação da Carteira Atual

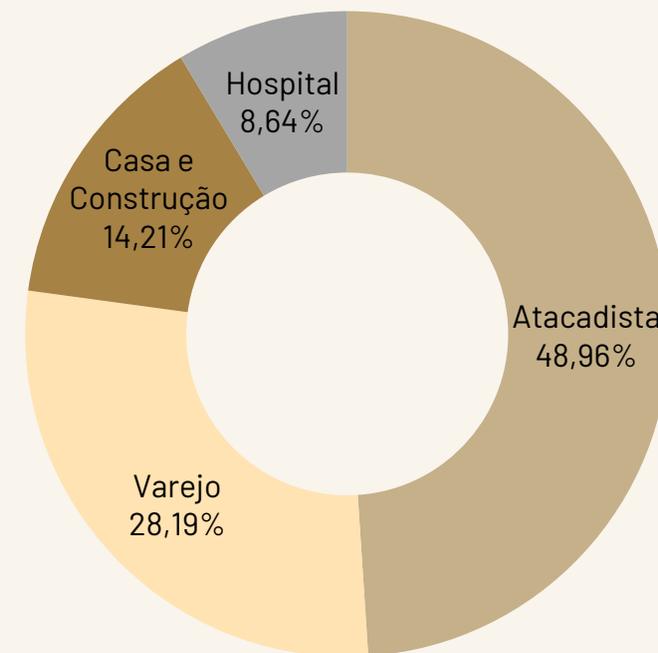
Alocação da Carteira



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino



Diversificação do Portfólio Imobiliário*



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação da ABL

Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% Receita Total	% ABL Total
Albert Einstein	TRXF	Hospital	São Paulo	SP	24.500,00	29.024,10	8,58%	4,89%
Assaí	TRXB	Varejo	Paulo Afonso	BA	24.378,00	12.098,00	1,95%	2,04%
Assaí	TRXB	Varejo	Jequié	BA	22.700,00	10.535,00	1,40%	1,78%
Assaí	TRXB	Varejo	Teresina	PI	30.000,00	12.611,00	2,33%	2,13%
Assaí	TRXB	Varejo	Campina Grande	PB	34.833,00	12.170,00	2,14%	2,05%
Assaí	TRXB	Varejo	Independência	GO	21.647,00	11.386,00	2,07%	1,92%
Assaí	TRXB	Varejo	Buritis	GO	41.080,00	18.834,00	2,77%	3,17%
Assaí	TRXB	Varejo	Av. Milão	GO	15.782,00	17.354,00	2,07%	2,92%
Assaí	TRXB	Varejo	Recife	PE	30.542,00	24.438,00	3,24%	4,12%
Assaí	TRXB	Varejo	Santo André	SP	10.635,00	10.000,00	1,34%	1,69%
Assaí	TRXF	Varejo	Campinas	SP	6.552,00	4.159,00	0,97%	0,70%
Assaí	TRXF	Varejo	Piracicaba	SP	10.174,00	14.480,00	1,78%	2,44%
Assaí	TRXF	Varejo	Paulínia	SP	11.475,00	5.206,00	1,08%	0,88%
Assaí	TRXF	Varejo	Cidade Alta	RJ	32.688,99	14.038,18	3,18%	2,37%
Assaí	TRXF	Varejo	Ipatinga	MG	33.726,49	15.671,75	3,27%	2,64%
Carrefour	TRXF	Varejo	Jaboatão dos Guararapes	PE	12.000,00	15.130,54	2,07%	2,55%
Decathlon	TRXF	Varejo	Campinas	SP	50.391,40	5.074,82	1,08%	0,86%
Decathlon	TRXF	Varejo	Joinville	SC	37.301,68	2.345,11	0,64%	0,40%
Decathlon	TRXF	Varejo	Goiânia	GO	10.548,50	10.977,22	1,82%	1,85%
Extra	TRXB	Varejo	Rio das Ostras	RJ	9.600,00	3.687,00	0,84%	0,62%
Extra	TRXB	Varejo	Araruama	RJ	4.826,00	3.357,00	0,53%	0,57%
Extra	TRXF	Varejo	Praia Grande	SP	5.436,00	3.312,00	0,56%	0,56%
Extra	TRXF	Varejo	Peruíbe	SP	6.198,00	2.400,00	0,42%	0,40%
Extra	TRXF	Varejo	São Bernardo	SP	6.144,00	2.100,00	0,49%	0,35%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Patos	PB	36.000,00	10.000,00	1,38%	1,69%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Guarabira	PB	56.898,85	13.365,10	1,37%	2,25%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Caruaru Universitário	PE	32.351,18	13.009,93	2,33%	2,19%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Caruaru Leão Dourado	PE	32.604,00	11.205,30	1,64%	1,89%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Aracaju	SE	31.524,00	12.165,30	2,86%	2,05%
Total					682.537,09	320.134,35	56,19%	53,96%
Total Geral					1.085.215,45	593.334,57	100,00%	100,00%

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

*Data Base: 31/03/2025. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação da ABL

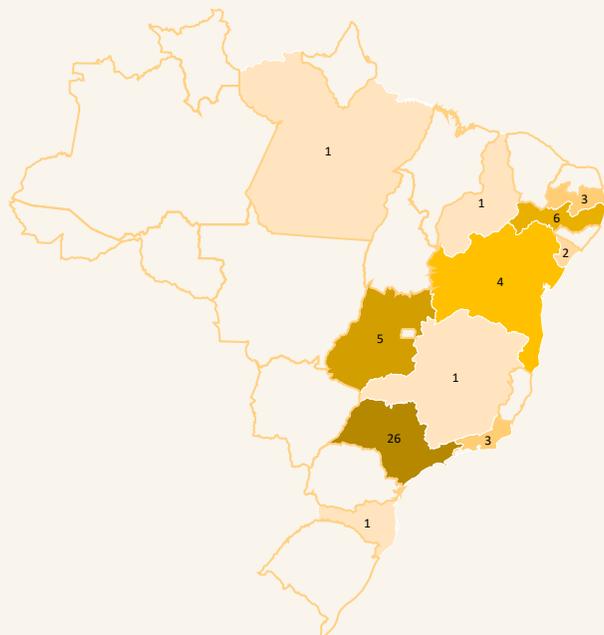
Ativo	Fundo Proprietário	Perfil	Localização	UF	Área de Terreno (m²)	ABL Próprio (m²)	% Receita Total	% ABL Total
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Belém	PA	25.000,00	16.410,80	2,36%	2,77%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Petrolina	PE	33.867,98	19.828,85	2,52%	3,34%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Juazeiro	BA	29.997,50	16.794,82	2,53%	2,83%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	São Mateus	MA	12.000,00	3.734,00	0,54%	0,63%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Marituba	PA	20.057,03	10.291,95	1,67%	1,73%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Russas	CE	15.195,62	8.149,08	0,99%	1,37%
Grupo Mateus	TRXF	Varejo	Ananindeua	PA	21.120,00	7.601,92	1,60%	1,28%
Leroy Merlin	TRXF	Varejo	Salvador	BA	26.143,14	30.959,00	3,95%	5,22%
Leroy Merlin	TRXF	Varejo	Jundiá	SP	27.570,00	13.605,92	3,04%	2,29%
Obramax	TRXF	Varejo	Suzano	SP	33.000,00	17.095,00	3,13%	2,88%
Obramax	TRXF	Varejo	Piracicaba	SP	34.229,00	16.675,00	2,34%	2,81%
Obramax	TRXF	Varejo	São Gonçalo	RJ	31.842,09	18.657,83	2,79%	3,14%
Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Pça Tamandaré	GO	4.307,00	5.290,00	0,90%	0,89%
Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Setor Bueno	GO	5.625,00	5.053,05	1,09%	0,85%
Pão de Açúcar	TRXB	Varejo	Aracaju	SE	5.706,00	2.187,00	0,79%	0,37%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São Caetano do Sul	SP	7.530,00	8.718,00	1,34%	1,47%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Ribeirão Preto	SP	4.646,00	6.398,00	0,83%	1,08%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Santana	SP	3.690,00	4.318,00	0,56%	0,73%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São José do Rio Preto	SP	6.127,00	2.930,00	0,66%	0,49%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	São José do Rio Preto	SP	5.736,00	4.907,00	0,74%	0,83%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Vila da Saúde	SP	3.872,00	4.708,00	0,91%	0,79%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Ribeirão Preto	SP	3.296,00	4.961,00	0,76%	0,84%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Valinhos	SP	3.760,00	4.458,00	0,46%	0,75%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Santana do Parnaíba	SP	6.597,00	7.442,00	1,62%	1,25%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Campinas	SP	8.628,00	2.725,00	0,64%	0,46%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Maria Amália	SP	8.489,00	2.570,00	0,74%	0,43%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Panamby	SP	2.429,00	4.441,00	0,62%	0,75%
Pão de Açúcar	TRXF	Varejo	Santo André	SP	2.450,00	4.816,00	0,91%	0,81%
Sam's Club	TRXF	Varejo	Jabaquara	SP	9.768,00	17.474,00	2,78%	2,95%
Total					1.085.215,45	593.334,57	100,00%	100,00%

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

*Data Base: 31/03/2025. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário*

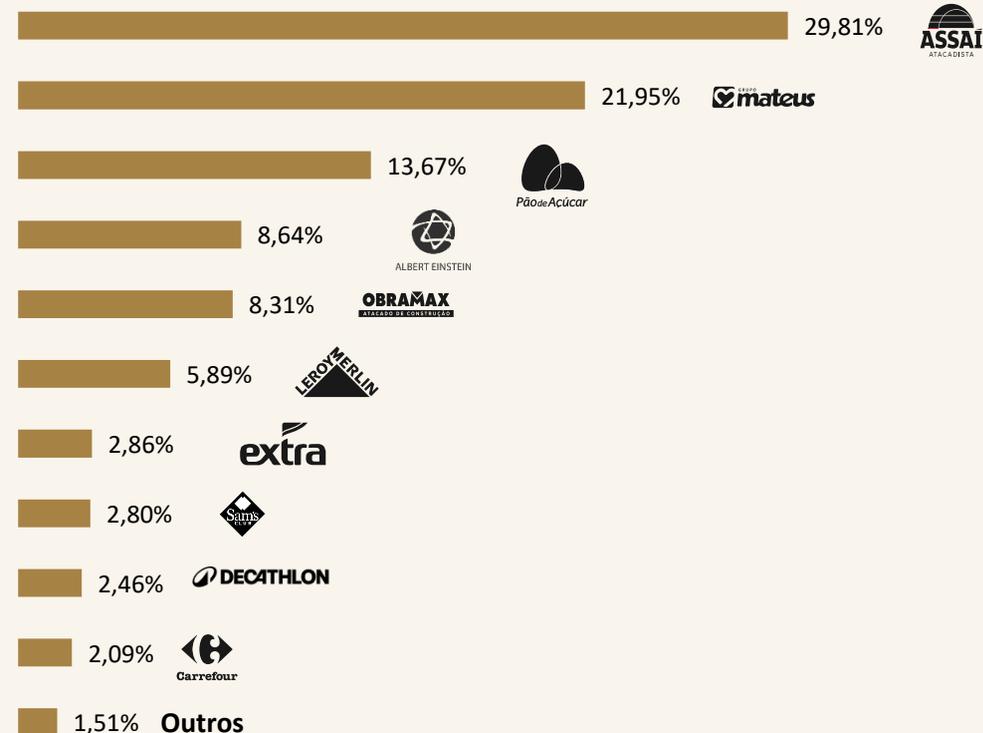
Diversificação da Receita por Estado (%)



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	26	37,93%
PE	5	11,22%
GO	6	10,73%
BA	4	9,89%
RJ	4	8,34%
PA	3	5,68%
PB	3	4,81%
SE	2	3,56%
MG	1	3,29%
PI	1	2,35%
CE	1	0,99%
SC	1	0,64%
MA	1	0,54%
11	58	100%

Diversificação da Receita Por Locatário (%)



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

*Data Base: 31/03/2025. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Características dos Contratos de Locação*

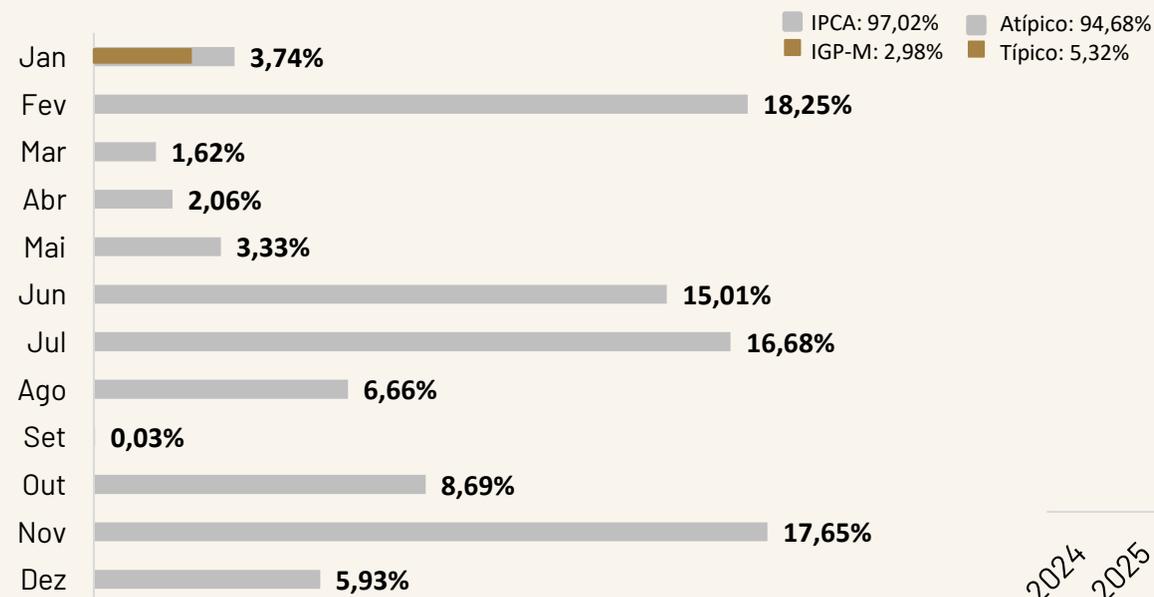


Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

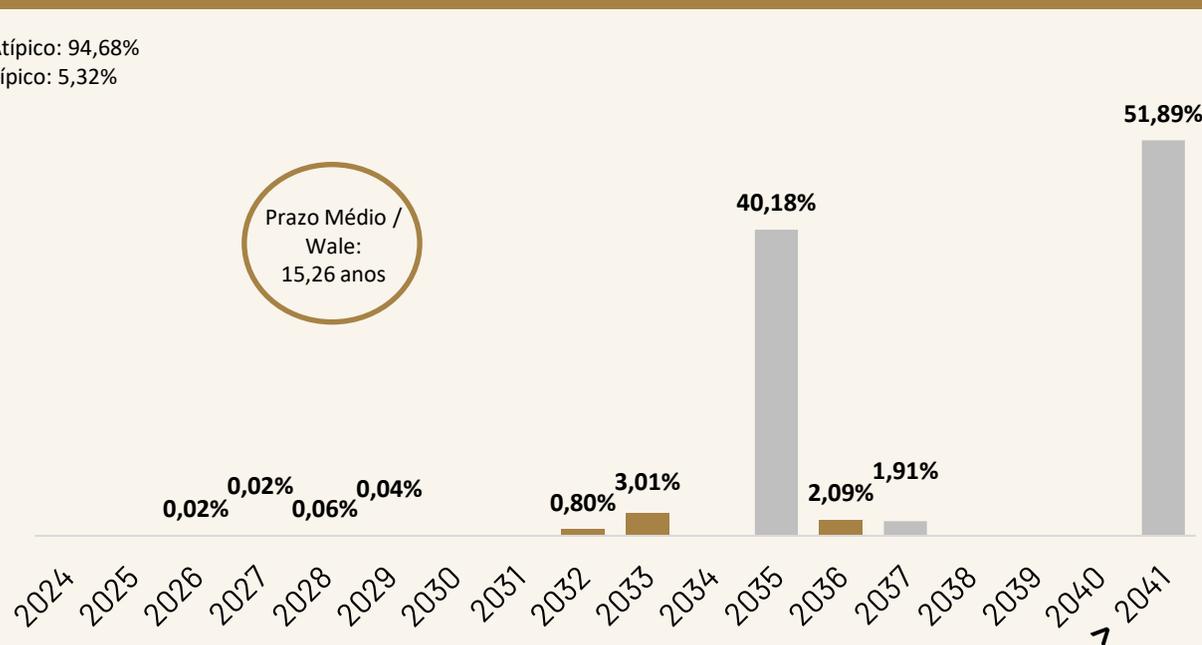
Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



% da Receita Reajustada no Mês



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

*Data Base: 31/03/2025. Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXF11

Loja Sum's Club – Jabaquara/SP



Locatário	Sam's Club
Endereço	Av. Eng. George Corbier, 273 - Jabaquara, São Paulo/SP
Área do Terreno	9.768,00 m ²
ABL total	17.474,00 m ²
Tipo de Contrato	Típico
Vencimento	Dez/2032

Loja Pão de Açúcar – São Caetano do Sul/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Maranhão, 975 – Santa Paula
Área do Terreno	7.530,00 m ²
ABL total	8.718,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Santo André/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua das Figueiras, 1.021 – Operário
Área do Terreno	2.450,00 m ²
ABL total	4.816,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Rua Doutor César, 1.234 – Santana
Área do Terreno	3.690,00 m ²
ABL total	4.318,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

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



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	Avenida Bady Bassitt, 5.300
Área do Terreno	6.127,00 m ²
ABL total	2.930,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Dr. José Ramon Urtiza, 1000 – Panambi
Área do Terreno	2.429,00 m ²
ABL total	4.441,00m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

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



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Miguel Dahma, 1.805
Área do Terreno	5.736,00 m ²
ABL total	4.907,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Prof. João Fiusa, S/N – Jardim Canada
Área do Terreno	3.296,00 m ²
ABL total	4.961,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Valinhos/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Dr. Ademar de Barros, 50 – Jardim Europa
Área do Terreno	3.760,00 m ²
ABL total	4.458,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Santana de Parnaíba/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Avenida Marte, 624 – Alphaville
Área do Terreno	6.597,00 m ²
ABL total	7.442,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Carneiro da Cunha, S/N – Vila da Saúde
Área do Terreno	3.872,00 m ²
ABL total	4.708,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – Ribeirão Preto/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	Rua Lázara Maria de Oliveira Muniz, nº 105
Área do Terreno	4.646,00 m ²
ABL total	6.398,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXF11

Loja Pão de Açúcar – Campinas/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Av. Antônio Carlos</u> <u>C de Barros, 365 –</u> <u>Vila José Lório</u>
Área do Terreno	8.628,00 m ²
ABL total	2.725,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Pão de Açúcar – São Paulo/SP



Locatário	Pão de Açúcar.
Endereço	<u>Rua Maria Amalia Lopes</u> <u>de Azevedo, 852</u> <u>Vila Albertina</u>
Área do Terreno	8.489,00 m ²
ABL total	2.570,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Leroy Merlin – Salvador/BA



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Alameda Horta da Bela</u> <u>Vista – Salvador/BA</u>
Área do Terreno	26.143,14 m ²
ABL total	30.959,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2044

Loja Leroy Merlin – Jundiaí/SP*



Locatário	Leroy Merlin
Endereço	<u>Av. Antonio Frederico Ozanam,</u> <u>4490 – Jundiaí/SP</u>
Área do Terreno	27.750,00 m ²
ABL total	13.019,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jan/2037

Loja Extra – Praia Grande/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Guadalajara, s/nº</u> <u>- Jardim Glória</u>
Área do Terreno	5.436,00 m ²
ABL total	3.312,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Extra – Peruibe/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Padre Anchieta,</u> <u>4.580 – Vila Vermelha</u>
Área do Terreno	6.198,00 m ²
ABL total	2.400,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Extra – Rio das Ostras/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rodovia Amaral Peixoto –</u> <u>s/n</u>
Área do Terreno	9.600,00 m ²
ABL total	3.687,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – Araruama/RJ



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Rua México – nº 160 –</u> <u>Centro</u>
Área do Terreno	4.826,00 m ²
ABL total	3.357,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Extra – São Bernardo do Campo/SP



Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida Maria Servidei</u> <u>Demarchi, 1897 –</u> <u>Demarchi</u>
Área do Terreno	6.144,00 m ²
ABL total	2.100,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Ago/2035

Loja Assaí – Piracicaba/SP



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida Regente Feijó, nº</u> <u>823</u>
Área do Terreno	10.174,00 m ²
ABL total	14.480,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Assaí – Av. Brasil/RJ



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Rua Aricambú, 65 –</u> <u>Cordovil –</u> <u>Rio de Janeiro</u>
Área do Terreno	32.688,99
ABL total	14.038,18
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Loja Assaí – Ipatinga/MG



Locatário	Assaí Atacadista.
Endereço	<u>Avenida José Júlio da</u> <u>Costa, s/n – Ferroviários</u>
Área do Terreno	33.726,49
ABL total	15.671,75
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Nov/2041

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXF11

trx

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

**Loja Carrefour –
Jaboatão dos Guararapes/PE**



Locatário Carrefour
Endereço Avenida Barreto de Menezes, 800 – Lj. 05 – Prazeres
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 15.130,54 m²
Tipo de Contrato Típico
Vencimento Mar/2036

**Loja Obramax –
Suzano/SP***



Locatário Obramax
Endereço Rua Prudente de Moraes ou SP-66
Área do Terreno 33.000,00 m²
ABL total 17.095,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento fev/2044

**Loja Obramax –
Piracicaba/SP**



Locatário Obramax
Endereço Rodovia do Açúcar, Km 06, Piracicaba/SP
Área do Terreno 34.229,00 m²
ABL total 16.675,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2043

**Loja Grupo Mateus –
Juazeiro/BA**



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Epitácio Pessoa, S/N – Gleba C – Alto da Aliança – Juazeiro/BA
Área do Terreno 29.997,50 m²
ABL total 16.794,82 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2042

**Loja Grupo Mateus –
Belém/PA**



Locatário Grupo Mateus
Endereço Estr. do Bengui, 938-942 – Bengui, Belém - PA
Área do Terreno 25.000,00 m²
ABL total 16.410,80 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2043

**Loja Grupo Mateus –
Patos/PB**



Locatário Grupo Mateus
Endereço Rua Lima Campos, 156 – São Sebastião – Patos/PB
Área do Terreno 10.000,00 m²
ABL total 36.000,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Dez/2043

**Loja Grupo Mateus –
Guarabira/PB**



Locatário Grupo Mateus
Endereço Rua Otacílio Lira Cabral, 1300 – Guarabira/PB
Área do Terreno 13.365,10 m²
ABL total 56.898,85 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Dez/2043

**Loja Grupo Mateus –
Petrolina/PE**



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Dr. Ulisses Guimarães, 423 – Jardim Amazonas – Petrolina/PE
Área do Terreno 33.867,98 m²
ABL total 19.828,85 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Nov/2042

**Loja Grupo Mateus –
Aracaju/SE***



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. João Rodrigues, 592 – Industrial – Aracaju/SE
Área do Terreno 12.165,30 m²
ABL total 31.524,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento dez/2043

**Loja Grupo Mateus - Kennedy
Caruaru/PE***



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Leão Dourado – Bairro Kennedy – Caruaru/PE
Área do Terreno 13.009,93 m²
ABL total 32.391,18 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento dez/2043

**Loja Grupo Mateus –
Universitário
Caruaru/PE***



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Portugal – Bairro Universitário – Caruaru/PE
Área do Terreno 11.205,30 m²
ABL total 32.604,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento dez/2043

**Hospital Albert Einstein –
São Paulo/SP***



Locatário Albert Einstein
Endereço Parque Global, Marginal Pinheiros, 14.500 - Real Parque, São Paulo - SP
Área do Terreno 24.500,00 m²
ABL total 29.024,10 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento fev/2047

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXF11

Loja Decathlon – Campinas/SP



Locatário Decathlon
Endereço Trevo da Rodovia D. Pedro I, Km 129, Jardim das Palmeiras
Área do Terreno 50.391,40 m²
ABL total 5.074,82 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Ago/2061

Loja Decathlon – Joinville/SC



Locatário Decathlon
Endereço Rua XV de novembro, 2805 - Glória
Área do Terreno 37.301,68 m²
ABL total 2.345,11 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jun/2050

Loja Decathlon – Goiânia/GO



Locatário Decathlon e outros
Endereço Avenida I, número 208, Quadra B-37, Lote 02, bairro Jardim
Área do Terreno 10.548,50 m²
ABL total 6.563,71 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Jan/2051

Loja Obramax – São Gonçalo/RJ



Locatário Obramax
Endereço Rua Visconde de Itaúna nº 545, Grandim
Área do Terreno 31.842,09 m²
ABL total 18.657,83 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2045

Loja Grupo Mateus – Ananindeua/PA*



Locatário Grupo Mateus
Endereço Av. Cláudio Saunders, Coqueiro, Ananindeua/PA
Área do Terreno 21.120,00 m²
ABL total 7.601,92 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – Marituba/PA*



Locatário Grupo Mateus
Endereço Rodovia BR-316, KM 25, S/N, Bairro Parque Verde, Marituba -PA
Área do Terreno 20.057,03 m²
ABL total 10.291,95 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – Russas/CE



Locatário Grupo Mateus
Endereço 356, 208 - Vila Ramalho, Russas - CE, 62900-000
Área do Terreno 15.195,62 m²
ABL total 8.149,08 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2044

Loja Grupo Mateus – São Mateus/MA*



Locatário Grupo Mateus
Endereço BR-135, km-190, s/n, São Mateus do Maranhão/MA
Área do Terreno 12.000,00 m²
ABL total 3.734,00 m²
Tipo de Contrato Atípico
Vencimento Out/2044

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXB11

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



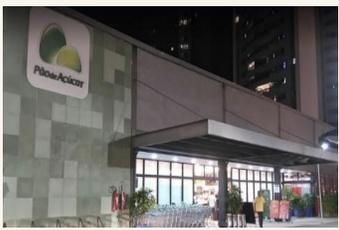
Locatário	Pão de Açúcar
Endereço	<u>Avenida T-63 e T-15, s/nº - Setor Bueno</u>
Área do Terreno	5.625,00 m²
ABL total	6.365,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035

Loja Pão de Açúcar – Goiânia/GO



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

Loja Pão de Açúcar – Aracaju/SE



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

Loja Assaí – Jequié/BA



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Goiânia/GO



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

Loja Assaí – Santo André/SP



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

Loja Assaí – Paulínia/SP



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

Loja Assaí – Teresina/PI



Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Presidente Kennedy – nº 501</u>
Área do Terreno	30.000,00 m²
ABL total	12.611,00 m²
Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jun/2035

Loja Assaí – Paulo Afonso/BA



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

Loja Assaí – Campina Grande/PB



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

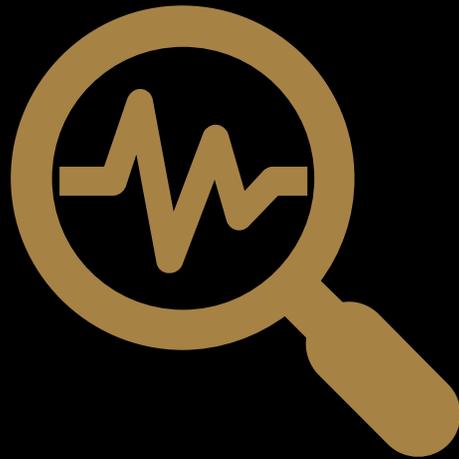
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – TRXB11

Loja Assaí – Campinas/SP		Loja Assaí – Recife/PE	
			
Locatário	Assaí Atacadista	Locatário	Assaí Atacadista
Endereço	<u>Avenida Senador Saraiva, 835</u>	Endereço	<u>Rua Benfica, 715 – Madalena</u>
Área do Terreno	6.552,00 m ²	Área do Terreno	30.542,00 m ²
ABL total	4.159,00 m ²	ABL total	24.438,00 m ²
Tipo de Contrato	Atípico	Tipo de Contrato	Atípico
Vencimento	Jul/2035	Vencimento	Jul/2035

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

SELEÇÃO E AVALIAÇÃO DOS ATIVOS IMOBILIÁRIOS



Objetivo

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

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

O IM de avaliação deverá conter as seguintes informações para cada operação imobiliária avaliada:

1. Resumo da Operação
2. Localização
3. Características Técnicas / Flexibilidade de Uso Futuro / Liquidez
4. Características do Contrato Locação (prazo, atipicidade ou não, aviso prévio de saída, multa, garantias, revisional, valor de locação)
5. Parâmetros de Preço (compra, locação, reposição) - /m²
6. Parâmetros de Mercado
7. Perfil do Inquilino
8. Anexos
 1. Diligência Jurídica (Legal Opinion)
 2. Diligência Imobiliária e Técnica (Laudos)
 3. Laudo de Avaliação Imobiliária
 4. Documentos de Aquisição (PVC, Escritura e Matrícula Atualizada)
 5. Contrato de Locação
 6. Análise de Crédito do Inquilino
9. Pendências, Ressalvas e Providências

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

trx

11ª EMISSÃO DE COTAS DO TRXF11



Objetivo

Aquisição de ativos de Varejo Big Box / Renda Urbana localizados em São Paulo/SP, Interior, Centro Oeste e Norte

Aquisição de ativo de Logística / Last Mile localizado na região Sul

Aquisição de outros ativos em negociação

Consolidação Pós-Oferta/Aquisições | 11ª Emissão de Cotas



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetano Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Pré – 11ª Emissão de Cotas			Pós – 11ª Emissão de Cotas	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 3.504.818.124,23	+28,53%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.504.818.154,25
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 2.028.989.060,86	+ 49,29%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.028.989.090,88
Número de Imóveis*	58	+21	Número de Imóveis*	79
Presença em nº de Estados*	13	+3	Presença em nº de Estados*	16
Presença em nº de Cidades*	36	+7	Presença em nº de Cidades*	43
ABL (m²)*	593.334,27 m²	+31,75%	ABL (m²)*	781.708,90 m²
Área de Terreno (m²)*	1.085.215,56 m²	+40,39%	Área de Terreno (m²)*	1.523.564,62 m²
Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=	Estimativa de Distribuição por Cota	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93
Prazo Médio (Anos)	15,26	-2,62%	Prazo Médio (Anos)	14,86
Alavancagem	35,30%	-30,17%	Alavancagem	24,65%

*Participação nos imóveis é direta digitalmente realizada por TRX 11ª, Lda, com sede em São Paulo/SP, inscrita no CNPJ nº 14.142.814/0001-14. Não considera a venda dos imóveis de Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ. Para sugestões de ventanidade futura: <https://www.trx.com.br>

Objetivos da 11ª Emissão de Cotas do TRXF11

Captar os recursos necessários para aquisição de novos imóveis através de operações de *Acquisition, Sale and Leaseback* e *Built to Suit*

Características dos Imóveis / Ativos Alvo

- *Acquisition*: imóveis de Varejo / Renda Urbana em São Paulo/SP, Interior de São Paulo
- SLB / BTS: Imóveis de Varejo nas regiões Centro Oeste e Norte
- BTS: Imóvel de logística na região Sul
- Outros imóveis em fase de negociação

Principais Efeitos para o TRXF11

- Aumento da diversificação das receitas do Fundo com outros locatários
- Diminuição da dependência de novas emissões para os desenvolvimentos que já estão contratados
- Melhora do *yield on cost* médio e do portfólio imobiliário do Fundo
- Melhora da Estrutura de Capital do Fundo
- Aumento da exposição do portfólio do Fundo em São Paulo e outras Regiões Metropolitanas

11ª Emissão de Cotas TRXF11 – Condições da Oferta

Quantidade de Cotas	9.966.177
Montante Total da Oferta	R\$ 1.000.006.200,18
Fator de Proporção	0,49742435488
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 9.999.984,74
Possibilidade de Colocação de Lote Adicional	Sim, +25% em relação ao número de cotas ofertadas
Preço de Emissão	R\$ 100,34
Custo Unitário de Distribuição	R\$ 0,14
Preço de Emissão Total	R\$ 100,48
Forma de Distribuição	Distribuição pública sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder

Regime de Colocação	Primária
Público Alvo	Investidores Qualificados
Coordenador Líder	BTG Pactual
Assessor Legal da Gestora	KLA
Assessores Legais dos Coordenadores	Não há
Prazo da Oferta	A subscrição ou aquisição dos valores mobiliários objeto da oferta de distribuição deverá ser realizada no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contado da data de divulgação do Anúncio de Início de Distribuição
Destinação dos Recursos	Conforme slides a seguir

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

11ª Emissão de Cotas TRXF11 – Cronograma da Oferta



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Evento	Datas Previstas
Divulgação do Fato Relevante, Pedido de Registro na CVM e Anúncio de Início	02/05/2025
Data de Corte do Direito de Preferência	07/05/2025
Início do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	09/05/2025
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	21/05/2025
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	22/05/2025
Data de Liquidação do Direito de Preferência	22/05/2025
Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	23/05/2025
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	26/05/2025
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	29/05/2025
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	30/05/2025
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	05/06/2025
Início do Período de Subscrição	05/06/2025
Encerramento do Período de Subscrição	09/05/2025
Procedimento de Alocação	10/06/2025
Primeira Liquidação	13/06/2025
Segunda Liquidação	20/06/2025
Terceira Liquidação	27/06/2025
Data Máxima para Encerramento da Oferta	29/10/2025

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

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

11ª Emissão de Cotas TRXF11 – Pipeline



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Região	Perfil do Imóvel	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Prazo (Meses)	Terreno M ²	ABL M ²	Aquisição R\$/m ²	Fase da Negociação	Forma de Pagamento
São Paulo/SP e Interior	Varejo Big Box / Renda Urbana	R\$ 525.000.000,00	Acquisition – Contratos Típicos	8,0%	Diversos	196.935,00	97.536,00	R\$ 5.380,00	Opcionado	A vista, com a possibilidade de pagamento 100% em cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Varejo Big Box	R\$ 94.000.000,00	Acquisition – Contratos Atípicos	10,5%	De 120 a 240 meses	11.012,87	14.700,00	R\$ 6.400,00	Opcionado	À vista, com a possibilidade de pagamento em cotas + dinheiro + carregos CRI
Centro Oeste e Norte	Varejo Big Box	R\$ 190.000.000,00	SLB/BTS	8,5%	180	79.801,60	36.178,96	R\$ 5.250,00	Opcionado	À prazo, com a possibilidade de pagamento em cotas + dinheiro 50% do
Sul	Logística Last Mile	R\$ 200.000.000,00	BTS	12,0%	120	150.599,70	39.959,37	R\$ 4.955,29	Opcionado	À prazo, com a possibilidade de pagamento em cotas + dinheiro 50% do
Total Geral		R\$ 1.009.000.000,00								
Valor a Pagar em cotas na 11ª Emissão		R\$ 750.000.000,00								

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Projeções e Premissas | 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base



Premissas

Captação Estimada TRXF11 | 11ª Emissão R\$ 1.000.006.200,18

Ativos Adquiridos Conforme Pipeline apresentado no slide anterior

Alienação Imobiliária Ativos alienados entre 2025 e 2027 (2 por semestre)

Caixa Pós-Aquisição (Liquidez + FIIs + CRIs) R\$ 395 Milhões

Dividend Yield do TRXF11 no 1º ano 11,11% a.a. (sobre a cota da 11ª emissão)

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Projeção 12 meses | 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

	abr/2025	mai/2025	jun/2025	jul/2025	ago/2025	set/2025	out/2025	nov/2025	dez/2025	jan/2026	fev/2026	mar/2026	Acumulado (R\$)
Receita Imobiliária (R\$)*	14,86	39,41	14,41	19,82	25,07	24,47	21,57	23,01	30,90	21,59	25,22	21,17	281,49
Receitas Financeiras e Mobiliárias (R\$)*	9,82	4,76	5,79	11,47	6,84	6,59	13,73	13,56	13,34	12,51	12,02	12,00	122,44
Taxa de Gestão	1,56	1,56	1,56	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	2,31	25,45
Demais Despesas	0,19	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	2,97
Despesas de Juros	6,36	5,95	5,52	5,71	5,89	5,92	5,90	5,85	5,89	5,87	5,67	5,58	70,10
Resultado Operacional (R\$)*	16,42	36,27	12,73	22,87	23,23	22,36	26,62	27,93	35,56	25,45	28,79	24,80	303,03
Resultado Operacional por cota	0,82	1,81	0,64	0,76	0,77	0,75	0,89	0,93	1,19	0,85	0,96	0,83	0,93
Resultado Distribuído (R\$)*	18,63	18,63	21,84	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	27,90	310,22
Resultado Distribuído por cota	0,93	0,93	1,09	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,93	0,94
Reserva de Lucro Acumulado(R\$)*	21,53	39,17	19,95	14,92	10,25	4,70	3,42	3,45	11,11	8,66	9,55	6,44	-
Reserva de Lucro Acumulado por Cota	1,07	1,95	1,00	0,50	0,34	0,16	0,11	0,11	0,37	0,29	0,32	0,21	-
Amortizações TRXF11	-4,34	-75,76	-3,97	-4,36	-4,43	-4,52	-4,58	-4,57	-4,65	-4,64	-4,89	-5,07	-125,77
Amortizações TRXB11	-2,57	-2,65	-2,62	-2,76	-2,75	-2,77	-2,84	-2,79	-2,87	-2,42	-2,43	-2,61	-32,08
Fluxo Aporte TRXB11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Captações TRXF11	0,00	0,00	1.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.000,00
Fluxo Imobiliário	103,74	22,48	843,01	33,88	51,36	12,12	59,31	19,96	48,03	75,61	7,90	18,06	1.295,45
Caixa TRXF11	2,62	88,75	205,99	170,52	126,28	121,56	97,06	87,82	51,75	54,90	56,24	50,57	-
Carteira de FII	189,23	119,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	189,23	-
Caixa Total	191,84	207,98	395,22	359,75	315,51	310,79	286,29	277,05	240,98	244,13	245,47	239,80	-
PL TRXF11	2.124,49	2.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	3.124,49	-
Relação Dívida/Patrimônio	32,75%	32,60%	24,17%	24,57%	24,79%	24,67%	24,56%	24,55%	24,43%	27,58%	27,69%	27,56%	-

Observações: Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

* Considerar emissões periódicas para o pagamento das amortizações normais dos CRIs e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

* Valores em milhões ()

Projeção | 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base

trx

	2025	2026	2027
Receita Imobiliária (R\$)*	266,87	291,69	377,75
Receitas Financeiras e Mobiliárias (R\$)*	120,01	142,88	98,74
Taxa de Gestão	22,99	27,70	27,70
Demais Despesas	2,70	3,03	3,03
Despesas de Juros	68,86	67,94	105,77
Resultado Operacional (R\$)*	290,26	333,18	337,27
Resultado Operacional por cota	0,99	0,93	0,94
Resultado Distribuído (R\$)*	282,41	334,82	338,42
Resultado Distribuído por cota	0,94	0,93	0,94
Reserva de Lucro Acumulado(R\$)*	11,11	9,47	8,33
Reserva de Lucro Acumulado por Cota	0,37	0,32	0,28
Amortizações TRXF11	-123,24	-61,16	-99,24
Amortizações TRXB11	-32,46	-28,92	-24,78
Fluxo Aporte TRXB11	6,91	0,00	0,00
Captações TRXF11	1.000,00	0,00	0,00
Fluxo Imobiliário	1.360,28	217,25	-137,56
Caixa TRXF11	51,75	59,53	92,97
Carteira de FII	189,23	189,23	447,96
Caixa Total	240,98	248,76	540,93
PL TRXF11	3.124,49	3.124,49	3.124,49
Relação Dívida/Patrimônio	24,65%	26,18%	33,42%

Observações: Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

- Considerar emissões periódicas para o pagamento das amortizações normais dos CRIs e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.
- Fluxo inflacionado considerando o IPCA de 5% a.a.

* Valores em milhões ()

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Projeção | 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base



Captação estimada

R\$ 1 Bilhão no TRXF11 via Emissão ICVM 160

Ativos adquiridos

- Lojas de Varejo Big Box / Renda Urbana em São Paulo/SP e Interior
- BTS / SLB: Lojas de Varejo no Centro Oeste, Norte
- BTS: Imóvel Logístico na região Sul

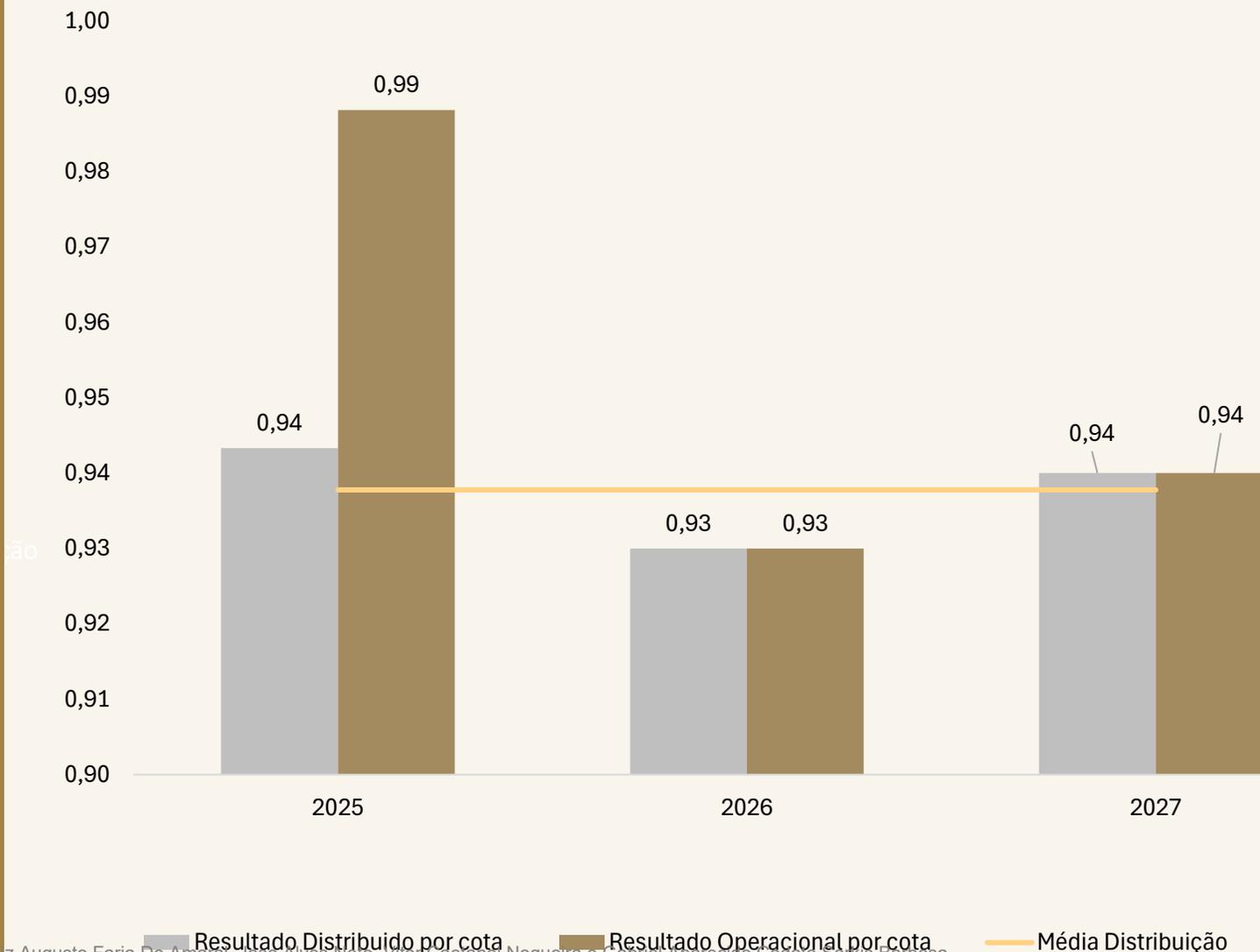


Ativos Alienados

- Assai Ipatinga – Mai/25 e GPA Santo André – Mai/25
- Venda de Imóveis entre os anos de 2025 e 2027 à um CAP de 7,25%

Dividend Yield Projetado a partir da Aquisição dos Imóveis:

TRXF11 – 11,11%

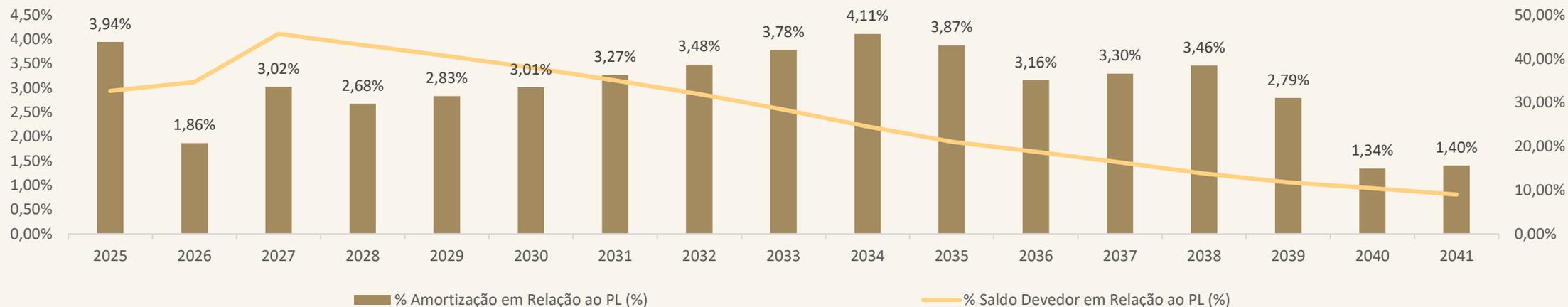


Projeção | 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Fluxo Previsto da Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL ano



Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

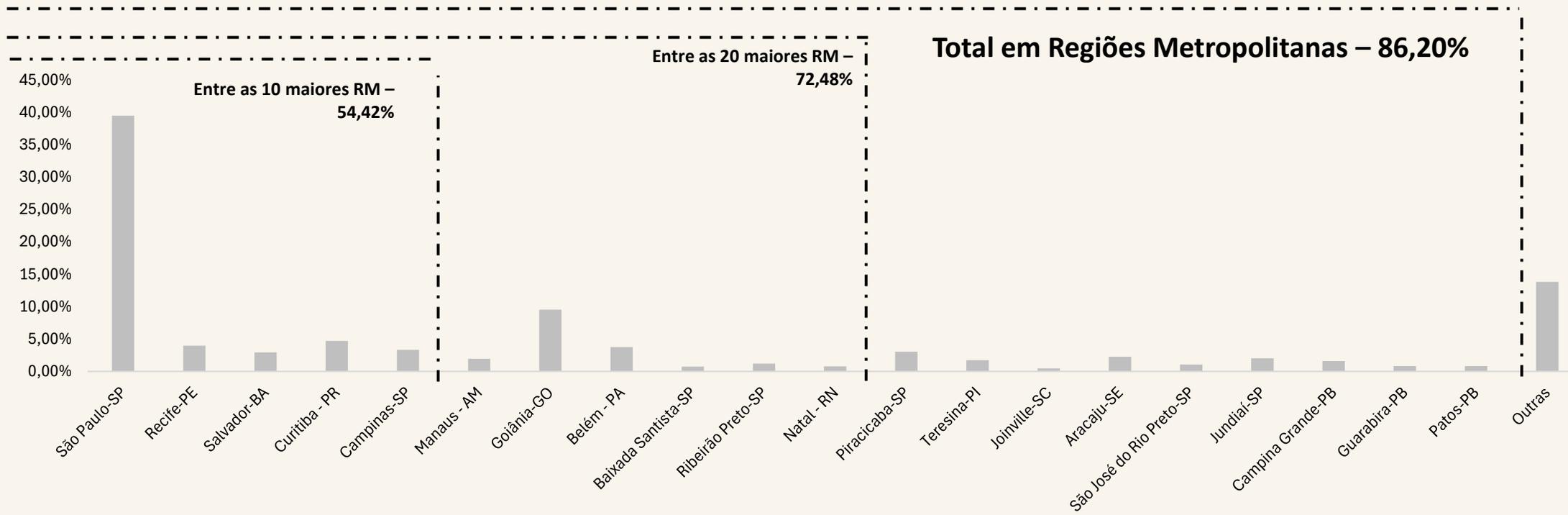
*A fim da realização desse estudo de viabilidade, considerou-se a emissão de um CRI em 2027 usando-se como lastro o contrato de locação do Hospital Albert Einstein nas condições atuais de mercado para operações semelhantes.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Pós Aquisições da 11ª Emissão de Cotas



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetano Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

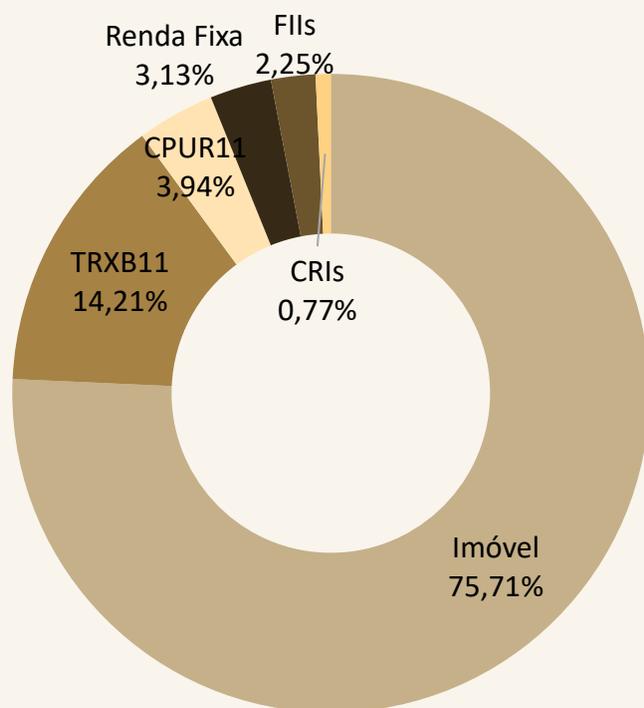
- 79 imóveis diversificados regionalmente, sendo que **86,20%** do valor investido está em imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**
- Mais de **82,00%** da receita do fundo advém de contratos atípicos em que a multa por rescisão antecipada é o Saldo Remanescente
- **Prazo médio** dos contratos é de **14,86 anos**
- **Valor médio** por imóvel é de **R\$ 57,6 milhões** ou **1,28%** do total, sendo que o imóvel com maior valor representa **13,64%** do total



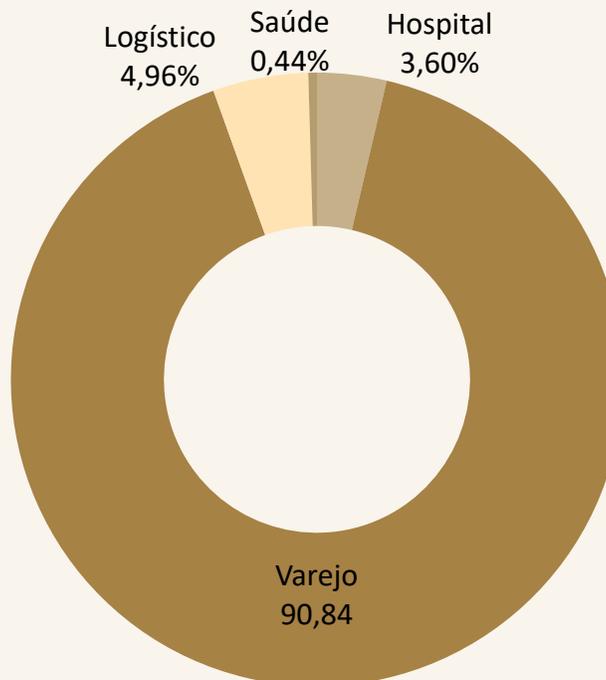
* Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Não considera a venda dos imóveis de Assaí Ipatinga/MG e Assaí Cidade Alta/RJ.
 * Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização.
 Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação da Carteira – Pós Aquisições da 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base

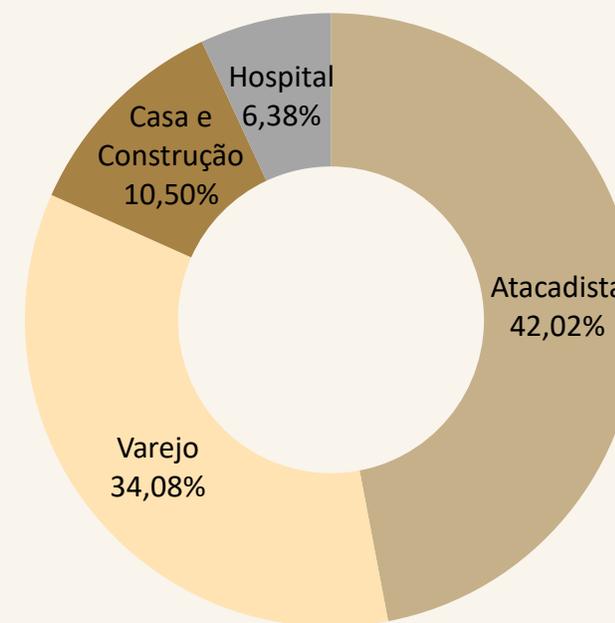
Alocação da Carteira (% do PL)



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino (% Receita)



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

* Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11. Considera a venda dos imóveis Assai Ipatinga/MG e Assai Cidade Alta/RJ

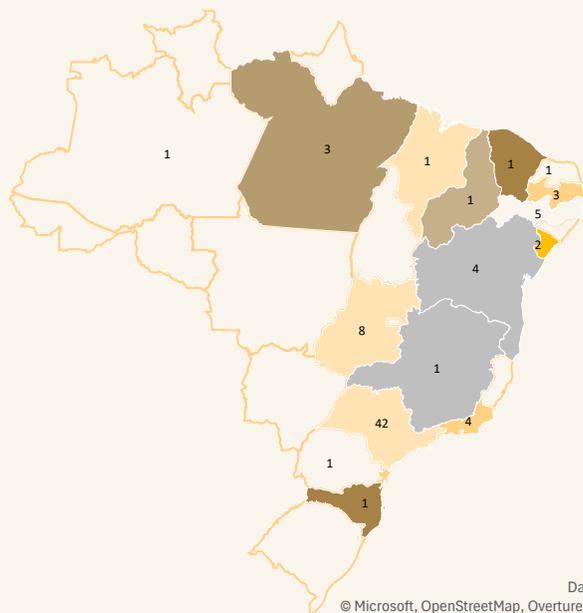
* Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização. Até o momento da elaboração desse material, nenhum dos imóveis considerados tinham como inquilino Assai e Grupo Pão de Açúcar.

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Pós Aquisições da 11ª Emissão de Cotas – Cenário Base



Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Diversificação da Receita por Estado (%)



Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	42	42,91%
GO	8	10,88%
PE	5	8,78%
BA	4	7,32%
RJ	4	5,46%
PB	3	3,64%
SE	2	2,72%
PI	1	1,73%
MG	1	2,43%
PA	3	4,20%
SC	1	0,47%
CE	1	0,73%
MA	1	0,40%
RN	1	0,87%
PR	1	5,36%
AM	1	2,09%
Total	58	100,00%

Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap, Overture Maps Foundation

Diversificação da Receita Por Locatário (%)*



***As informações serão atualizadas à medida em que concluirmos e divulgarmos as operações com seus respectivos locatários**

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.
*Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização

Diversificação do Portfólio Imobiliário – Características dos Contratos de Locação*

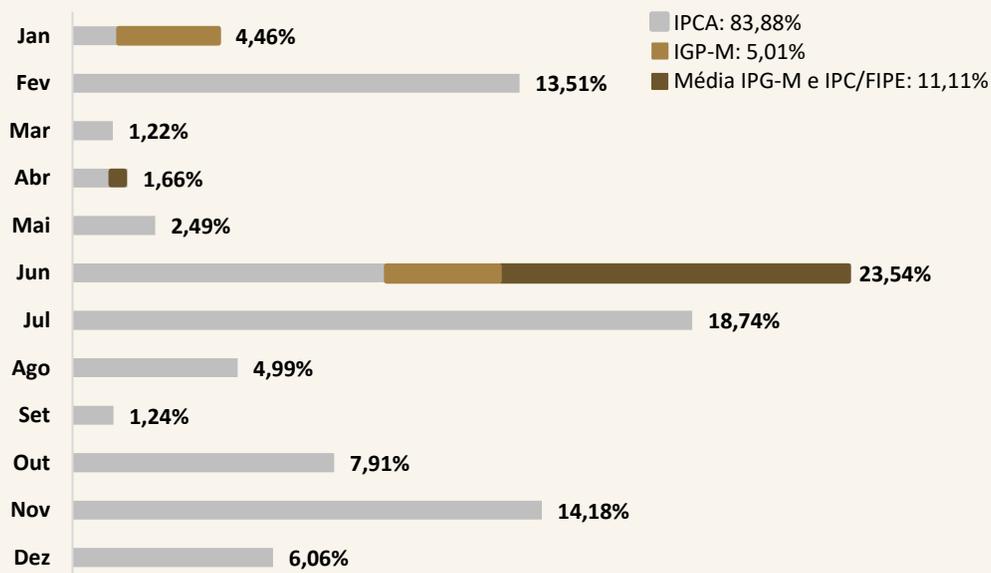


Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

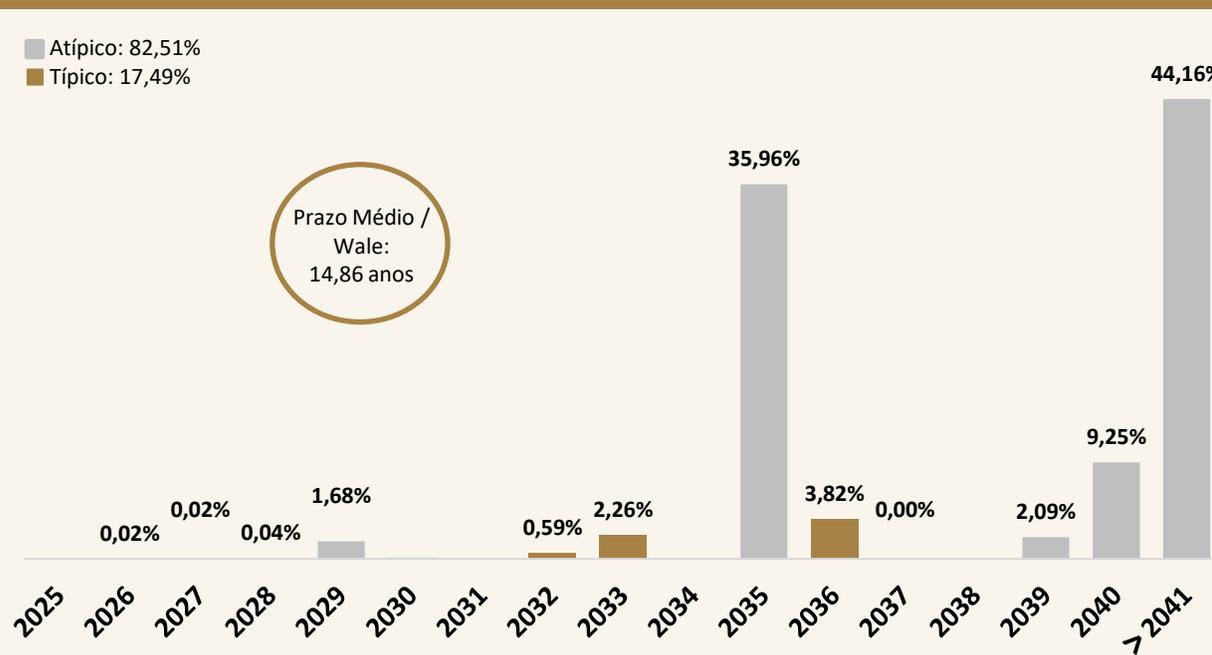
Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



% da Receita Reajustada no Mês



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.

Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

* Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11

* Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização

Disclaimer

trx

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

O presente estudo de viabilidade é referente à **Oferta Primária de Classe Única da Décima Primeira Emissão do TRX Real Estate Fundo De Investimento Imobiliário - FII** (“Oferta” e “Fundo”, respectivamente). Este estudo foi realizado pela **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA** (“Gestora”), com o intuito de analisar a viabilidade da Oferta.

Os termos aqui utilizados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no Regulamento e/ou no Prospecto da Oferta.

Cabe salientar que a expectativa de retorno apresentada no presente estudo não configura promessa ou garantia de rentabilidade por parte do Administrador, Gestora, Coordenador Líder ou ainda pela CVM.

Para realização deste estudo foram utilizadas premissas da Gestora referentes ao mercado de cotas de fundos de investimento imobiliário (“FII”) e dos Ativos que integram a carteira do Fundo, além de estimativas de indicadores econômicos divulgados pelo Banco Central do Brasil ou por outras instituições de referência.

Os resultados apresentados são frutos de simulações com bases em determinadas premissas, que serão detalhadas ao longo do presente estudo. Os resultados reais podem ser significativamente diferentes, na hipótese de uma ou mais premissas não apresentarem comportamento de acordo com os números utilizados no presente estudo.

DISCLAIMER

As informações aqui contidas são de caráter informativo, bem como não se trata de qualquer tipo de análise ou aconselhamento para a realização de investimento, não devendo ser utilizadas com esses propósitos, nem entendidas como tais. A Gestora não se responsabiliza por decisões de investimentos que venham a ser tomadas com base nas informações aqui divulgadas. Os investimentos em fundos estão sujeitos a riscos específicos de mercado. **FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS – FGC. LEIA O REGULAMENTO, O FORMULÁRIO DE INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES E O PROSPECTO ANTES DE INVESTIR, ESPECIALMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”.**

AS INFORMAÇÕES PRESENTES NESTE ESTUDO SÃO BASEADAS EM SIMULAÇÕES E OS RESULTADOS REAIS PODERÃO SER SIGNIFICATIVAMENTE DIFERENTES, SENDO

ASSIM, OS CENÁRIOS APRESENTADOS NÃO SÃO GARANTIA DE RENTABILIDADE

Este estudo foi elaborado por Jonathans Fonseca Valente, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Assinatura do Comitê de Investimentos

Luiz Augusto Faria do Amaral

José Alves Neto

Jonathans Valenta

Gabriel Barbosa

Vitor Nogueira

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

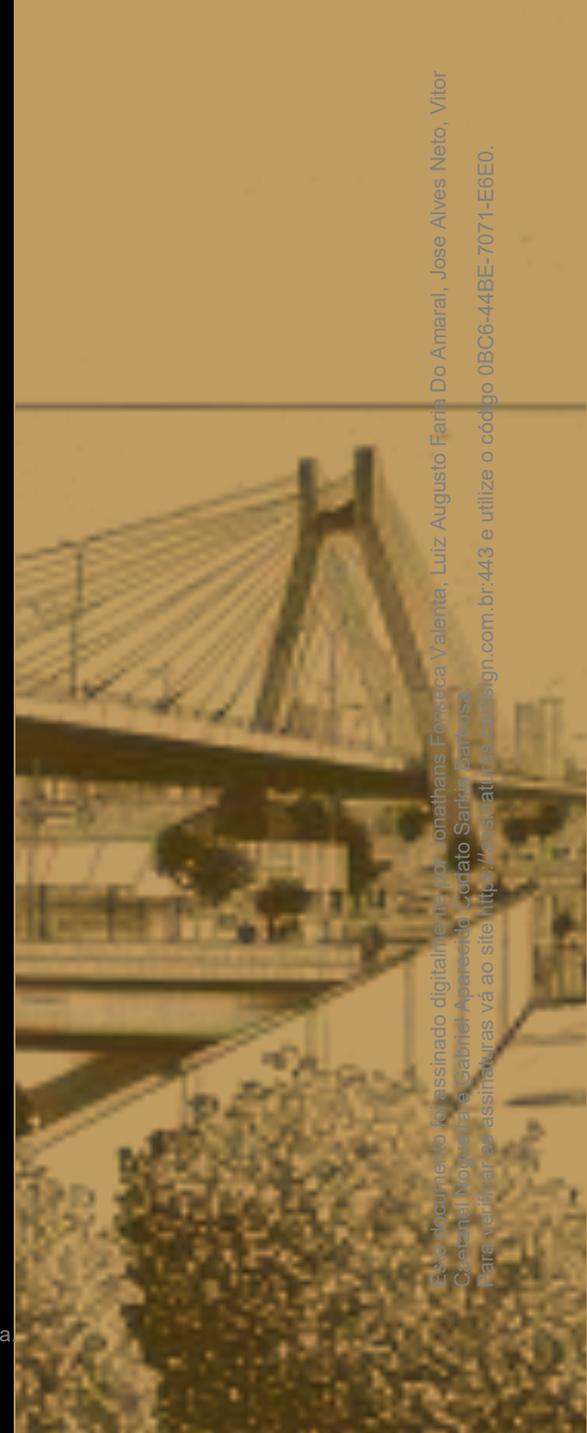
Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa.
Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

trx

TRX.COM.BR

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.

Este documento foi assinado digitalmente por Jonathans Fonseca Valenta, Luiz Augusto Faria Do Amaral, Jose Alves Neto, Vitor Caetanel Nogueira e Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa. Para verificar as assinaturas vá ao site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código 0BC6-44BE-7071-E6E0.



PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Certisign Assinaturas. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://assinaturas.certisign.com.br/Verificar/0BC6-44BE-7071-E6E0> ou vá até o site <https://assinaturas.certisign.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 0BC6-44BE-7071-E6E0



Hash do Documento

A16A760CE529B276F117B14F453258EE8A12DF94ED3AAB3FA926F378B52FE8CD

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 30/04/2025 é(são) :

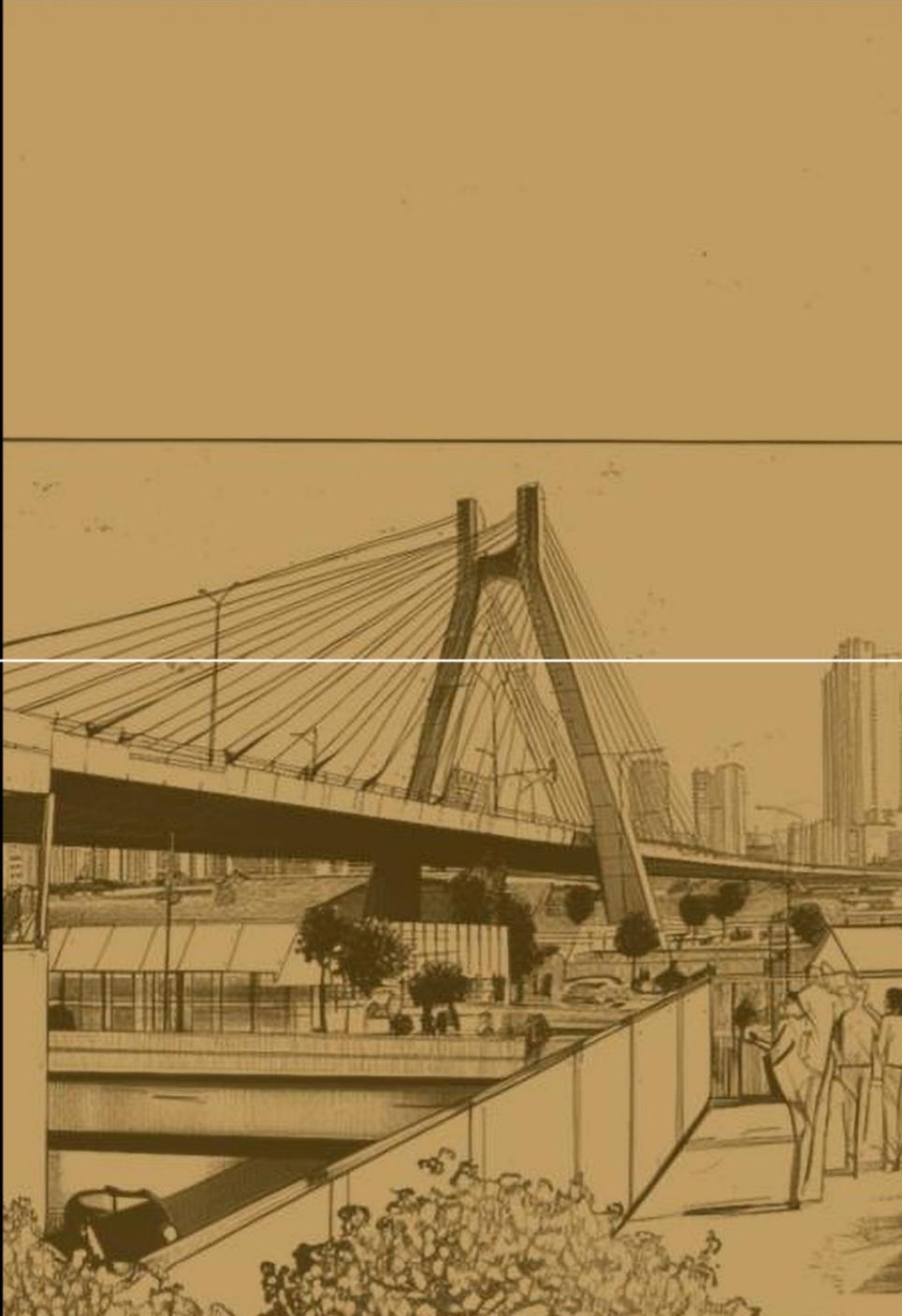
- Jonathans Fonseca Valenta (Signatário) - 301.210.428-39 em 30/04/2025 18:01 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- Luiz Augusto Faria do Amaral (Signatário) - 287.209.408-31 em 30/04/2025 17:26 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital
- José Alves Neto (Signatário) - 277.920.228-97 em 30/04/2025 17:24 UTC-03:00
Nome no certificado: Jose Alves Neto
Tipo: Certificado Digital
- Vitor Caetanel Nogueira (Signatário) - 218.086.418-33 em 30/04/2025 17:19 UTC-03:00
Tipo: Certificado Digital

Gabriel Aparecido Codato Sarkis Barbosa (Signatário) - 325.282.598-83 em 30/04/2025
17:17 UTC-03:00

Tipo: Certificado Digital



trx



ANEXO III

Informe Anual



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo/Classe:	TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII	CNPJ do Fundo/Classe:	28.548.288/0001-52
Data de Funcionamento:	15/10/2019	Público Alvo:	Investidores em Geral
Código ISIN:	BRTRXFCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	20.035.563,00
Fundo/Classe Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Renda Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TITULOS E VALORES MOBILIARIOS S.A.	CNPJ do Administrador:	13.486.793/0001-42
Endereço:	Rua Alves Guimarães, 1216, - Pinheiros- São Paulo- SP- 05410-002	Telefones:	(11) 3509-0600
Site:	www.brtrust.com.br	E-mail:	infolegal@apexgroup.com
Competência:	12/2024		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA	01.336.261/0001-87	Rua Funchal, 418, 27º andar, Vila Olímpia, São Paulo/SP	(11) 2344-2525
1.2	Custodiante: BRL TRUST DTVM S.A.	13.486.793/0001-42	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002	(11) 3509-0600
1.3	Auditor Independente: ERNST YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES	61.366.936/0001-25	Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 - 4º andar - Jardim São Luis, São Paulo - SP, 05805-000	(11) 2573-3000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas:	../-		
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	Outros prestadores de serviços¹: Não possui informação apresentada.			
2.	Investimentos FII			
2.1	Descrição dos negócios realizados no período			
	Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
	FII ALIANZA - ALZR11	Benefícios futuros	15.151,09	Capital
	FII CPSH - CPSH11	Benefícios futuros	75.221.359,22	Capital
	FII CAPI SEC - CPTS11	Benefícios futuros	18.204.427,80	Capital
	FII GGRCOVEP - GGRC11	Benefícios futuros	15.275.002,50	Capital
	FII CSHG URB - HGRU11	Benefícios futuros	28.211.612,00	Capital
	FII HSIRENDA - HSRE11	Benefícios futuros	10.004.800,53	Capital
	FII LEGATUS - LASC11	Benefícios futuros	20.009.570,07	Capital
	FII BRL1818 - TRX REAL ESTATE II FII - TRXB13	Benefícios futuros	24.000.021,56	Capital
	FII BRL1780 - V2 MULTI RENDA FII RESP LIMITADA - VVMR11	Benefícios futuros	20.009.608,17	Capital
	CRI_20E0031084	Benefícios futuros	172.797,99	Capital
	CRI_20E0031084	Benefícios futuros	94.425,13	Capital
	CRI_20F0689770	Benefícios futuros	147.272,94	Capital
	CRI_20G0703083	Benefícios futuros	529.562,82	Capital
	CRI_20G0703083	Benefícios futuros	1.654.555,70	Capital
	CRI_20G0703191	Benefícios futuros	31.736,69	Capital

CRI_20F0689770	Benefícios futuros	93.374,06	Capital	
CRI_20G0703083	Benefícios futuros	908.736,61	Capital	
CRI_20F0689770	Benefícios futuros	496.936,12	Capital	
CRI_20G0703083	Benefícios futuros	1.804.397,69	Capital	
CRI_20G0703083	Benefícios futuros	1.320.583,87	Capital	
CRI_20F0689770	Benefícios futuros	288.309,47	Capital	
CRI_20G0703083	Benefícios futuros	950.115,35	Capital	
CRI_20F0689770	Benefícios futuros	2.787.011,18	Capital	
CRI_20G0703083	Benefícios futuros	1.307.524,99	Capital	
CRI_20G0703191	Benefícios futuros	1.145.175,73	Capital	
DECATLON GOIANIA	Benefícios futuros	43.606.292,61	Capital	
DECATLON JOINVILLE	Benefícios futuros	13.045.240,98	Capital	
DECHATLON CAMPINAS	Benefícios futuros	34.803.091,50	Capital	
LEROY MERLIN JUNDIAI	Benefícios futuros	2.480.307,74	Capital	
DRS_ANANINDEUA- GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	41.315.043,67	Capital	
DRS_MARANHAO- GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	10.629.000,00	Capital	
DRS_MARITUBA- GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	38.301.765,64	Capital	
DRS_RUSSAS- GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	25.091.600,00	Capital	
OBGRAMAX_SAOGONÇALO	Benefícios futuros	31.069.697,84	Capital	
ALBERT_EINSTEIN	Benefícios futuros	320.292.498,31	Capital	
CARREFOUR JABAQUARA	Benefícios futuros	73.000.000,00	Capital	
DRS_ARACAJU - GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	25.161.644,33	Capital	
DRS_CARUARU - GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	2.208.559,92	Capital	
DRS_GUARABIRA - GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	32.016.939,24	Capital	
DRS_LEAO DOURADO - GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	5.070.124,87	Capital	
DRS_PATOS - GRUPO MATHEUS	Benefícios futuros	25.001.942,64	Capital	
3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	A gestão está comprometida e originando novas oportunidades de investimentos, principalmente no âmbito da aquisição de imóveis bem localizados, com contratos longos e de qualidades em suas garantias e locatários.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	No exercício social findo em 31/12/2024, o Fundo, foi apurado o lucro no montante de R\$ 119.639.060,63.			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O IFIX apresentou alta volatilidade no último mês de 2024. Até o dia 19, o índice acumulava uma queda mensal de 8,25%. No entanto, devido a uma forte pressão compradora nos seis pregões subsequentes, o índice registrou uma rentabilidade negativa de apenas -0,67% em dezembro. Dessa forma, o IFIX encerrou 2024 com uma rentabilidade acumulada de -5,89%, enquanto o Ibovespa obteve um desempenho de -10,36%. Conforme demonstrado na segunda tabela, o cenário econômico brasileiro ficou aquém das expectativas. Os juros encerraram o ano muito acima do previsto, com a última ata do Banco Central anunciando novos aumentos. Além disso, a inflação superou as projeções e o dólar encerrou o ano em patamar elevado, acima do esperado. A incerteza em relação à situação fiscal brasileira aumentou significativamente ao longo do ano e o mercado passou a não vislumbrar mudanças estruturais necessárias no curto prazo. Como resultado, os prêmios exigidos para o governo captar recursos alcançaram níveis historicamente altos, não vistos desde o segundo governo Dilma. Em 2024, os fundos de tijolo vivenciaram momentos de euforia e pânico. No primeiro semestre, houve captações consecutivas e recordes nos fundos, além de aquisições bilionárias, alimentando expectativas positivas não vistas desde 2019. Entretanto, no segundo semestre, o cenário mudou drasticamente. Os fundos de tijolo foram mais impactados que os fundos de papel, conforme demonstrado pelas rentabilidades dos índices iTrix. Isso ocorre porque os fundos de tijolo têm uma dinâmica mais lenta para repassar a inflação nos contratos e, geralmente, apresentam dividend yields mais baixos. Por esse motivo, aumentos nas expectativas de juros frequentemente geram fluxos significativos de vendas nesses fundos.			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	Entramos em 2025 com as expectativas claramente pessimistas. De acordo com o último Boletim Focus, os analistas consultados pelo Banco Central estimam que terminaremos 2025 com a SELIC em 15,0% ao ano, inflação de 4,99% e com o dólar mantendo o patamar de R\$ 6,00. Por outro lado, a expectativa para o crescimento do PIB no ano é de 2,0%, valor ainda elevado, se considerarmos o cenário esperado em que a SELIC permanece em patamar contracionista durante todo o ano de 2025. Como vimos nos anos anteriores, as expectativas estão aí para serem desmentidas (ou não) e para o investidor de FIIs entendemos que há excelentes oportunidades que independem das expectativas do cenário macroeconômico, principalmente para aqueles que estão olhando para o longo prazo			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII			
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)	Valor Justo, nos termos da ICMV 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	FII ALIANZA - ALZR11	13.601,25	SIM	-10,23%
	FII CPSH - CPSH11	42.880.376,14	SIM	-42,99%
	FII CAPI SEC - CPTS11	6.184.967,97	SIM	-66,02%
	FII BRL1873 - VBI CONSUMO ESSENCIAL FII - CPUR11	137.263.161,00	SIM	6,51%

FII GGRCOVEP - GGRC11	9.045.176,20	SIM	-40,78%
FII CSHG URB - HGRU11	26.369.148,00	SIM	-6,53%
FII HSIRENDA - HSRE11	1.941.903,16	SIM	-80,59%
FII LEGATUS - LASC11	8.174.650,00	SIM	-59,15%
FII BRL1818 - TRX REAL ESTATE II FII - TRXB11	423.209.489,67	SIM	-2,08%
FII BRL1818 - TRX REAL ESTATE II FII - TRXB13	23.888.119,86	SIM	-0,47%
FII BRL1780 - V2 MULTI RENDA FII RESP LIMITADA - VVMR11	7.461.969,70	SIM	-62,71%
CRI_20E0031084	74.558,64	SIM	-56,85%
CRI_20E0031084	40.742,42	SIM	-56,85%
CRI_20F0689770	135.504,39	SIM	-7,99%
CRI_20G0703083	450.692,45	SIM	-14,89%
CRI_20H0695880	57.939,13	SIM	-8,05%
CRI_20G0703083	1.420.440,81	SIM	-14,15%
CRI_20G0703191	29.007,19	SIM	-8,60%
CRI_20H0695880	52.549,44	SIM	-7,24%
CRI_20F0689770	88.125,23	SIM	-5,62%
CRI_20G0703083	844.837,34	SIM	-7,03%
CRI_20H0695880	54.570,57	SIM	-5,68%
CRI_20F0689770	477.581,92	SIM	-3,89%
CRI_20G0703083	1.710.774,52	SIM	-5,19%
CRI_20G0703083	1.320.005,60	SIM	-0,04%
CRI_20F0689770	279.537,04	SIM	-3,04%
CRI_20G0703083	914.044,80	SIM	-3,80%
CRI_20H0695880	8.145.837,81	SIM	-24,11%
CRI_20F0689770	2.559.422,20	SIM	-8,17%
CRI_20H0695880	1.226.153,73	SIM	-7,43%
CRI_20G0703083	1.109.851,25	SIM	-15,12%
CRI_20G0703191	1.035.971,15	SIM	-9,54%
1005 - EXTRA - PERUÍBE	6.780.000,00	SIM	4,16%
1499 - EXTRA - PRAIA GRANDE	9.155.000,00	SIM	3,86%
154 - ASSAÍ - CAMPINAS	15.890.000,00	SIM	3,86%
167 - ASSAÍ - PIRACICABA	29.060.000,00	SIM	3,86%
168 - ASSAÍ - PAULÍNIA	17.605.000,00	SIM	3,83%
1722 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	10.065.000,00	SIM	4,19%
1724 - PÃO DE AÇÚCAR - RIB.	12.445.000,00	SIM	4,14%
1867 - EXTRA - SBC	7.960.000,00	SIM	4,19%
1878 - PÃO DE AÇÚCAR - CAMPINA	10.420.000,00	SIM	4,20%
22 - PÃO DE AÇÚCAR - VALINHOS	7.420.000,00	SIM	4,14%
2380 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	12.145.000,00	SIM	4,16%
2381 - PÃO DE AÇÚCAR - SANT. P	26.340.000,00	SIM	4,15%
2383 - PÃO DE AÇÚCAR - SJRP	10.830.000,00	SIM	3,88%
2424 - PÃO DE AÇÚCAR - SJRP	12.115.000,00	SIM	3,86%
2461 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	14.775.000,00	SIM	4,16%
2464 - PÃO DE AÇÚCAR - SP	9.130.000,00	SIM	3,87%
2468 - PÃO DE AÇÚCAR - STO AND	14.780.000,00	SIM	3,83%
2469 - PÃO DE AÇÚCAR - SCS	21.825.000,00	SIM	3,85%
3 - PÃO DE AÇÚCAR - RIB. PRETO	13.545.000,00	SIM	3,87%
DECATLON GOIANIA	41.469.242,22	SIM	-4,90%
ASSAÍ CIDADE ALTA	74.861.172,29	SIM	4,35%
ASSAÍ IPATINGA	77.098.766,69	SIM	4,35%
BIG JABOATÃO	67.520.000,00	SIM	4,39%
DECATLON JOINVILLE	13.162.609,67	SIM	0,90%
DECHATLON CAMPINAS	28.256.000,00	SIM	-18,81%
LEROY MERLIN JUNDIAI	56.014.950,07	SIM	2158,39%
DRS_ANANINDEUA- GRUPO MATHEUS	47.387.978,71	SIM	14,70%
DRS_MARANHAO- GRUPO MATHEUS	10.665.729,00	SIM	0,35%
DRS_MARITUBA- GRUPO MATHEUS	43.973.251,58	SIM	14,81%
DRS_BELEM - GRUPO MATEUS	38.520.000,00	SIM	3,35%
DRS_RUSSAS- GRUPO MATHEUS	25.091.600,00	SIM	0,00%
OBRA MAX_SAOGONÇALO	49.907.359,81	SIM	60,63%
DRS_JUAZEIRO - GRUPO MATEUS	41.305.000,00	SIM	4,58%

	ALBERT_EINSTEIN	417.424.597,12	SIM	30,33%
	CARREFOUR_JABAQUARA	90.620.000,00	SIM	24,14%
	DRS_ARACAJU - GRUPO MATHEUS	55.762.458,74	SIM	121,62%
	DRS_CARUARU - GRUPO MATHEUS	47.997.345,19	SIM	2073,24%
	DRS_PETROLINA - GRUPO MATEUS	41.030.000,00	SIM	4,59%
	DRS_GUARABIRA - GRUPO MATHEUS	36.798.058,20	SIM	14,93%
	DRS_LEAO_DOURADO - GRUPO MATHE	41.545.752,82	SIM	719,42%
	LEROY_MERLIN_SALVADOR	93.653.209,17	SIM	-1,54%
	OBRAMAX_PIRACICABA	60.185.875,57	SIM	-2,47%
	DRS_PATOS - GRUPO MATHEUS	31.947.607,87	SIM	27,78%
	OBRAMAX_SUZANO	86.625.742,31	SIM	22,08%
6.1	Crêterios utilizados na referida avalia�o			
	Entende-se por valor justo o valor pelo qual um ativo pode ser trocado ou um passivo liquidado entre partes independentes, conhecedoras do negócio e dispostas a realizar a transa�o, sem que represente uma opera�o forçada, conforme instru�o CVM 516, Art. 7� �1�. O critério de avalia�o foi a valoriza�o dos imóveis em compara�o ao valor no último exercício, tal (des)valoriza�o ocorre através de laudo de avalia�o de imóveis e valor de custo. Os imóveis são avaliados conforme laudo de avalia�o efetuado por consultor independente contratado pelo administrador.			
7.	Rela�o de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
8.	Rela�o de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informa�o apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			
	Não possui informa�o apresentada.			
10.	Assembleia Geral			
10.1	Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos � assembleia geral estarão � disposi�o dos cotistas para análise:			
	R. Alves Guimarães, 1212 - Pinheiros, São Paulo - SP, 05410-002 WWW.BRLTRUST.COM.BR			
10.2	Indica�o dos meios de comunica�o disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às delibera�es propostas; (ii) solicita�o de lista de endereços físicos e eletr�nicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procura�o.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
10.3	Descri�o das regras e procedimentos aplicáveis � participa�o dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprova�o da qualidade de cotista e representa�o de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realiza�o de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participa�o � distância e envio de comunica�o escrita ou eletrônica de voto.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita com pelo menos 30 (trinta) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais Ordinárias e com pelo menos 15 (quinze) dias de antecedência no caso de Assembleias Gerais 30 Extraordinárias, contado o prazo da data de comprova�o de recebimento da convoca�o pelos Cotistas.			
10.3	Práticas para a realiza�o de assembleia por meio eletrônico.			
	A convoca�o da Assembleia Geral de Cotistas pelo Administrador far-se-� mediante correspondência encaminhada a cada Cotista, por meio de correio eletrônico (email), contendo, obrigatoriamente, o dia, hora e local em que será realizada tal Assembleia e ainda, de forma sucinta, os assuntos a serem tratados.			
11.	Remunera�o do Administrador			
11.1	Política de remunera�o definida em regulamento:			
	O FUNDO pagará a título de "TAXA DE ADMINISTRA�O" o valor equivalente a (i) 1% (um por cento) ao ano considerando-se, para tanto, um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias uteis, � razão de 1/12 avos, calculada (i.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (i.2) o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na m�dia diária da cota�o de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remunera�o, caso referidas cotas tenham Integrado ou passado a integrar, nesse período, �ndice de mercado, conforme definido na regulamenta�o aplicável aos fundos de investimento em índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de pondera�o que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, em qualquer dos casos observado o mínimo mensal de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais) por mês.			
	Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:	
	19.147.361,66	0,94%	0,93%	
12.	Governança			
12.1	Representante(s) de cotistas			
	Não possui informa�o apresentada.			
12.2	Diretor Responsável pelo FII			
	Nome:	Marcelo Vieira Francisco	Idade:	49
	Profissão:	Economista	CPF:	17077676889
	E-mail:	marcelo.francisco@apexgroup.com	Forma�o acadêmica:	Economia
	Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00

Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	02/09/2024		
Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos					
Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram		
Apex Holding Ltda	Desde 08/2024	Diretor Executivo Adm Fiduciária e Produtos	Administrador fiduciário		
Kanastra Gestão de Recursos Ltda	07/2022 até 08/2024	Diretor de Operações	Administrador fiduciário		
Santander Securities Services DTVM	04/2019 até 05/2022	Diretor de Administração Fiduciária	Administrador fiduciário		
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos					
Evento		Descrição			
Qualquer condenação criminal					
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas					
13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.					
Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	183.636,00	20.035.563,00	100,00%	91,89%	8,11%
Acima de 5% até 10%					
Acima de 10% até 15%					
Acima de 15% até 20%					
Acima de 20% até 30%					
Acima de 30% até 40%					
Acima de 40% até 50%					
Acima de 50%					
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
A divulgação de ato ou fato relevante pela Administradora é realizada nos termos da regulamentação aplicável e seu conteúdo é disponibilizado no sistema Fundos.Net, vinculado à CVM e à B3, bem como no site da Administradora http://www.britrust.com.br					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
A negociação das cotas do Fundo é realizada exclusivamente por meio dos sistemas operacionalizados pela B3 - Brasil, Bolsa, Balcão S.A.					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
www.britrust.com.br					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
ANA CAROLINA FERRACIU COUTINHO MOURA - CPF 082.603.027-05 - Diretora responsável pelo Departamento Jurídico.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
As regras e prazos para chamada de capital do Fundo, se houver, estarão previstas nos documentos relativos às ofertas de distribuição de cada emissão de cotas.					

Anexos

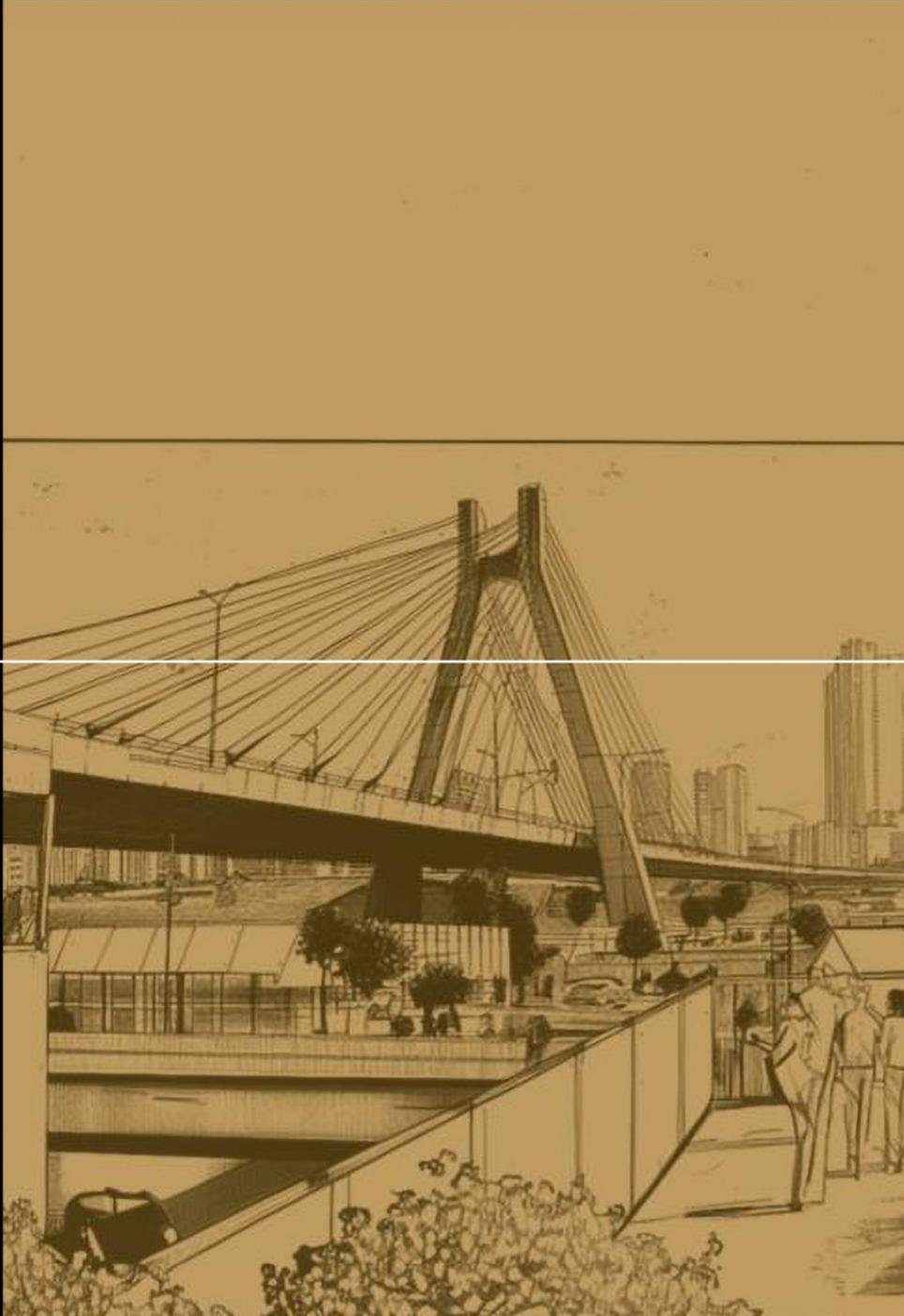
[5. riscos](#)

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

trx



ANEXO IV

Declarações de Veracidade do Item 14



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

**DECLARAÇÃO DO EMISSOR
PARA FINS DO ITEM 14.5 DO ANEXO C DA RESOLUÇÃO CVM 160**

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A., com sede na Rua Alves Guimarães, nº 1212 – Pinheiros, na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, habilitada para administração de fundos de investimento conforme ato declaratório expedido pela CVM nº 11.784, de 30 de junho de 2011, neste ato representada na forma de seu estatuto social ("Administrador") do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** - FII, constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo seu regulamento, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada, 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, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52, o qual realizará a sua 11ª oferta pública de distribuição primária de cotas ("Oferta"), cujo pedido de registro automático será solicitado perante a CVM, vem, nos termos do artigo 24 da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), declarar que o registro do Fundo está devidamente atualizado, sob o código nº 0317065.

São Paulo, 02 de maio de 2025

BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
Administrador do
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Nome: Ana Carolina Ferracciú Coutinho Moura
Cargo: Diretora

Nome: Carolina Belleze Viana Rodrigues
Cargo: Procuradora



MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: R9X9J-7J49S-4AQYJ-67R9D

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador Registro de Imóveis, pelos seguintes signatários:

Ana Carolina Ferracciú Coutinho Moura (CPF 082.603.027-05)

CAROLINA BELLEZE VIANA RODRIGUES (CPF 370.068.488-65)

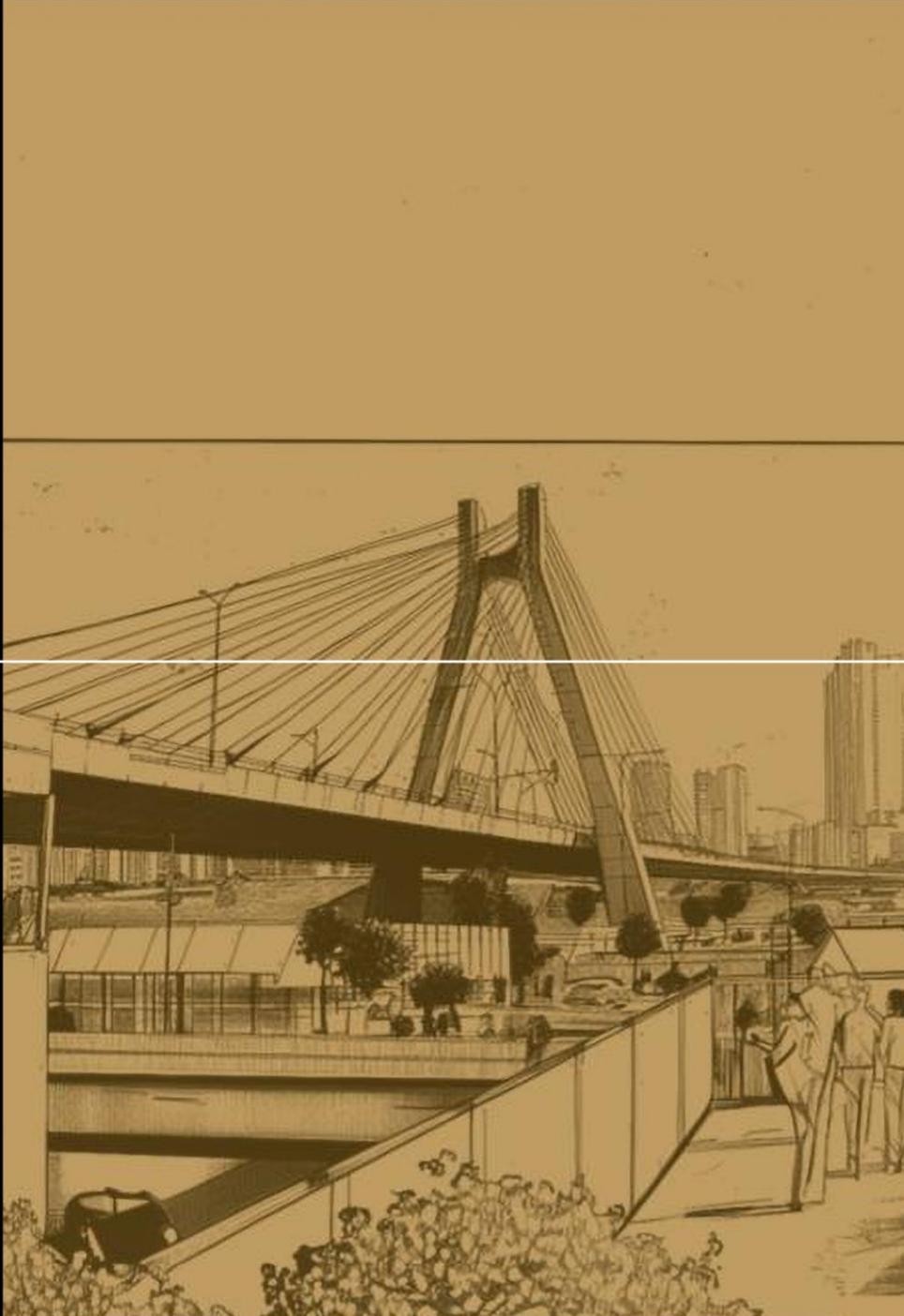
Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate/R9X9J-7J49S-4AQYJ-67R9D>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.registrodeimoveis.org.br/validate>

trx



ANEXO V

Ato do Administrador



(Está página foi intencionalmente deixada em branco)

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

A **BRL TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Alves Guimarães, nº 1212, CEP 05410-002, Pinheiros, inscrita no CNPJ sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, conforme Ato Declaratório nº 11.784, de 30 de junho de 2011, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII**, inscrito no CNPJ sob o nº 28.548.288/0001-52 (“Fundo”), resolve o quanto segue:

1. Considerando que nos termos do artigo 35 do regulamento do Fundo (“Regulamento”) possui autorização para realizar novas emissões de cotas até o limite de R\$ 10.000.000.000,00 (dez bilhões de reais) e que até o momento referido limite não foi atingido e consoante comunicação prévia da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.**, inscrita no CNPJ sob o nº 13.362.610/0001-87, na qualidade de gestora da carteira do Fundo (“Gestora”), **aprovar** a 11ª (décima primeira) emissão de cotas do Fundo (“11ª Emissão”), de, inicialmente, 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) cotas (“Novas Cotas”), todas nominativas e escriturais, a serem integralizadas à vista, exclusivamente em moeda corrente nacional, no valor de R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”). No ato da subscrição primária das Novas Cotas, os subscritores das Novas Cotas deverão pagar a taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 0,14 (catorze centavos) por cada Nova Cota (“Taxa de Distribuição Primária”), sendo que cada Nova Cota subscrita custará R\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito centavos) (“Preço de Subscrição”), considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária. Assim, o montante inicial da Oferta será de até R\$ 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil, duzentos reais e dezoito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial”), podendo haver distribuição parcial, desde que atingido o mínimo de 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas, equivalente a R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos) (“Montante Mínimo”), e podendo a distribuição ser aumentada em até 25% (vinte e cinco por cento), resultando no acréscimo de 2.491.544 (duas milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas (“Cotas do Lote Adicional”), equivalente a R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Lote Adicional”), totalizando a emissão de R\$ 1.250.007.725,14 (um bilhão, duzentos e cinquenta milhões, sete mil, setecentos e vinte e cinco reais e quatorze centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Total”). O Preço de Emissão foi fixado, nos termos do item (a), “i” do artigo 37 do Regulamento, com base no valor

patrimonial da cota em 31 de março de 2025, equivalente a R\$ 101,27 (cento e um reais e vinte e sete centavos), reduzido do “Dividend Yield do Mês de Referência (%)” pago pelo Fundo em 14 de abril de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 31 de março de 2025, equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos). As Cotas serão objeto de oferta a ser realizada sob o regime de melhores esforços, a ser submetida à CVM pelo rito automático e **destinada exclusivamente a Investidores Qualificados** nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), observado o prazo de adaptação do fundos de investimento imobiliário até 30 de junho de 2025 descrito no artigo 134 da Resolução CVM 175, de 23 de dezembro de 2024 (“Resolução CVM 175”), do Regulamento e das demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis (“Oferta”). Nos termos do artigo 37, (b) do Regulamento, fica assegurado aos Cotistas detentores de cotas subscritas e integralizadas do Fundo no fechamento do dia 07 de maio de 2025 (“Data de Corte”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o direito de preferência para a subscrição de Cotas (“Direito de Preferência”), na proporção do número de cotas do Fundo que possuem, conforme aplicação do fator de proporção equivalente a 0,49742435488, direito este concedido para exercício em prazo de 10 (dez) dias úteis conforme cronograma constante nos documentos da Oferta. Considerando as restrições relacionadas à Oferta prevista na Resolução CVM 160 e os impedimentos operacionais, tanto na B3 quanto no Escriturador, para viabilizar a negociação do Direito de Preferência entre Cotistas e terceiros, não será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a quaisquer terceiros, tanto junto ao Escriturador quanto por meio da B3. Findo o prazo para o exercício do Direito de Preferência, caso existam Cotas remanescentes não subscritas e integralizadas (“Sobras”), será concedido o direito para subscrição de tais Sobras aos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e, assim, subscrito Cotas e indicado sua intenção de participar do rateio pela subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”), o qual poderá ser exercido total ou parcialmente no prazo e condições descritos no Anexo I. Encerrado o prazo para exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”) e ao Escriturador, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas não subscrito e integralizado será alocado para atendimento dos montantes adicionais solicitados pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer tal direito de subscrição do Montante Adicional (conforme definido no Anexo I). É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu direito de subscrição de Sobras ou de Montante Adicional. Caso ainda existam Cotas não subscritas e integralizadas após decorridos o Direito de Preferência, o Direito de Subscrição de Sobras e do Montante Adicional, as Cotas remanescentes serão distribuídas ao público-alvo da Oferta, isto é, exclusivamente a investidores qualificados, conforme definido pelo artigo 2º, XI da Resolução CVM 160 e artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021. Será admitida a distribuição parcial das Cotas, respeitado o Montante Mínimo da Oferta, nos termos do artigo 73 e seguintes da Resolução CVM



160. As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante os Períodos de Subscrição (conforme abaixo definido) serão canceladas (“Distribuição Parcial”). As demais características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta; e

2. **Aprovar** a contratação da BTG PACTUAL INVESTMENT BANKING LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, conjunto 14, Itaim Bibi, CEP 04538-133, inscrita no CNPJ sob o nº 46.482.072/0001-13 (“Coordenador Líder”), para intermediar a Oferta na qualidade de instituição distribuidora líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, que poderá convidar outras instituições integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários para auxiliar na distribuição das Cotas.

São Paulo, 02 de maio de 2025.

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

ANEXO I
AO ATO DO ADMINISTRADOR DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII
SUPLEMENTO DA 11ª EMISSÃO DE COTAS

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

- (a) **Número da emissão.** A presente emissão representa a 11ª (décima primeira) emissão de Cotas do Fundo;
- (b) **Tipo de Distribuição.** Primária;
- (c) **Montante Inicial da Oferta.** Até R\$ 1.000.006.200,18 (um bilhão, seis mil, duzentos reais e dezoito centavos) ("Montante Inicial da Oferta"), sem considerando apenas o Preço de Emissão, e R\$ 1.001.401.464,96 (um bilhão, um milhão, quatrocentos e um mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e noventa e seis centavos), considerando o Preço de Subscrição, podendo tal montante ser reduzido em razão da Distribuição Parcial ou aumentado em razão da distribuição das Cotas Adicionais;
- (d) **Quantidade Inicial de Cotas.** Até 9.966.177 (nove milhões, novecentas e sessenta e seis mil, cento e setenta e sete) Cotas da 11ª Emissão, podendo a quantidade de Cotas ofertadas ser reduzida em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido), ou aumentada em razão da emissão das Cotas do Lote Adicional (conforme abaixo definido);
- (e) **Montante Mínimo.** O montante mínimo da Oferta será de R\$ 9.999.984,74 (nove milhões, novecentos e noventa e nove mil, novecentos e oitenta e quatro reais e setenta e quatro centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 99.661 (noventa e nove mil, seiscentas e sessenta e uma) Novas Cotas ("Montante Mínimo da Oferta");
- (f) **Cotas do Lote Adicional:** O Administrador, com a prévia concordância do Coordenador Líder e da **TRX GESTORA DE RECURSOS LTDA.** ("Gestor"), poderá optar acrescer o Montante Inicial da Oferta em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até 2.491.544 (duas milhões, quatrocentas e noventa e uma mil, quinhentas e quarenta e quatro) Novas Cotas ("Cotas Adicionais"), perfazendo o montante adicional de até R\$ 250.001.524,96 (duzentos e cinquenta milhões, um mil, quinhentos e vinte e quatro reais e noventa e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, até a data de encerramento da Oferta. As Cotas Adicionais serão destinadas a atender um eventual

excesso de demanda que venha a ser constatado pelo Administrador e/ou pelo Coordenador Líder, até o encerramento da Oferta;

(g) **Preço de Emissão.** R\$ 100,34 (cem reais e trinta e quatro centavos) por Nova Cota, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, nos termos do item (a), “i”, do artigo 37 do Regulamento (“Preço de Emissão”), com base no valor patrimonial da cota em 31 de março de 2025, correspondente a R\$ 101,27 (cento e um reais e vinte e sete centavos), reduzido do “*Dividend Yield do Mês de Referência (%)*” a ser pago pelo Fundo em 14 de abril de 2025 aos cotistas detentores de Cotas em 31 de março de 2025, equivalente a R\$ 0,93 (noventa e três centavos);

(h) **Taxa de Distribuição Primária e custos da Oferta.** Será cobrada uma taxa de distribuição no valor de R\$ 0,14 (catorze centavos) por Nova Cota, equivalente a 0,1122% (um mil cento e vinte e dois décimos de milésimos por cento) do Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”) a ser paga pelos Cotistas que adquirirem Cotas no âmbito da Oferta, adicionalmente ao Preço de Emissão. O montante captado a partir dos recursos pagos pelos investidores a título de Taxa de Distribuição Primária será utilizado para pagamento de todos os custos da Oferta; sendo certo que caso após a última Data de Liquidação da Oferta seja verificado que o valor total arrecadado com a taxa de distribuição primária seja (1) insuficiente para cobrir os custos previstos acima, o Fundo arcará com o valor remanescente; ou (2) superior ao montante necessário para cobrir os custos relacionados à Oferta, o saldo remanescente arrecadado será destinado para o Fundo.

(i) **Preço de Subscrição.** Corresponde ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, que corresponde ao valor de R\$ 100,48 (cem reais e quarenta e oito centavos).

(j) **Demais taxas.** Não será cobrada taxa de saída dos subscritores das Cotas;

(k) **Destinação dos recursos.** Os recursos a serem captados no âmbito da Oferta serão destinados para a aquisição de novos ativos imobiliários para exploração, bem como ao investimento nos ativos em desenvolvimento (*built-to-suit*) e/ou SLB (*sale and leaseback*) que já foram anunciados ou adquiridos recentemente pelo Fundo (conforme melhor detalhado no Estudo de Viabilidade que será anexo ao Prospecto), observada a Política de Investimento do Fundo, melhor detalhada descrita nos artigos 4º a 14º do Regulamento.

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

(m) **Colocação e Procedimento de Distribuição.** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Cotas com esforços restritos de colocação, no Brasil, cujo registro na CVM é automático, nos termos da Resolução CVM 160, sob a coordenação do BTG Pactual Investment Banking Ltda.,

instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, agindo sob o regime de melhores esforços, conforme procedimentos previstos na Resolução CVM 160, e nas demais disposições legais, regulamentares e autorregulatórias aplicáveis e em vigor, o qual poderá convidar outras instituições para participar da Oferta;

(n) **Público-alvo.** As Cotas da 11ª Emissão serão destinadas exclusivamente a Investidores Qualificados, de acordo com a definição constante do artigo 12 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada (“Resolução CVM 30”), sendo “Investidores Qualificados”: (i) pessoas naturais ou jurídicas que possuam investimentos financeiros em valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e que, adicionalmente, atestem por escrito sua condição de investidor qualificado ou profissional mediante termo próprio, de acordo com o Anexo B da Resolução CVM 30 (“Investidores Não Institucionais”); (ii) instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; (iii) companhias seguradoras e sociedades de capitalização; (iv) entidades abertas e fechadas de previdência complementar; (v) assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analistas e consultores de valores mobiliários autorizados pela CVM, em relação a seus recursos próprios; (vi) investidores não residentes; (vii) fundos patrimoniais; e (viii) pessoas naturais que tenham sido aprovadas em exames de qualificação técnica ou possuam certificação aprovada pela CVM como requisitos para registro de assessores de investimento, administradores de carteira de valores mobiliários, analista de valores mobiliários e consultores de valores mobiliários, em relação a seus próprios recursos (“Investidores Institucionais” e em conjunto com os Investidores Não Institucionais, simplesmente “Investidores Qualificados” ou “Investidores”);

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

(p) **Distribuição Parcial.** Será admitida, nos termos do artigo 73 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Cotas, observado o Montante Mínimo da Oferta (“Distribuição Parcial”). As Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Prazo de Colocação deverão ser canceladas. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta.

(q) **Direito de Preferência.** Será assegurado aos Cotistas detentores de cotas do Fundo no fechamento do mercado do dia 07 de maio de 2025 (“Data de Corte”) e que estejam em dia com suas obrigações para com o Fundo o exercício do Direito de Preferência, na proporção do número de cotas do Fundo que possuírem, conforme aplicação do “Fator de Proporção para Subscrição de

Cotas”, de 0,49742435488e demais prazos previstos na documentação da Oferta. Os Cotistas **não** poderão ceder, a título oneroso ou gratuito, total ou parcialmente, seu Direito de Preferência entre os próprios cotistas ou a terceiros, por meio do Escriturador, ou na B3.

(r) **Direito de Subscrição de Sobras.** Caso existam Cotas da 11ª Emissão remanescentes não subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência (“Sobras”), será conferido a cada Cotista que exercer seu Direito de Preferência o direito de subscrição de Sobras (“Direito de Subscrição de Sobras”) equivalente ao fator de proporção a ser indicado no Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o qual será o resultado da divisão entre (i) o número de Cotas remanescentes na Oferta após o encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência; e (ii) a quantidade de Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência por Cotistas que, no ato do exercício do Direito de Preferência, optaram por participar do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional. Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, total ou parcialmente, conforme prazos e condições previstos nos documentos da Oferta.

(s) **Direito de Subscrição de Montante Adicional.** Cada Cotista deverá indicar, concomitantemente à manifestação do exercício de seu Direito de Subscrição de Sobras, se tem interesse na subscrição das Sobras não colocadas, especificando a quantidade de Cotas adicionais que gostaria de subscrever, limitada ao total das Sobras (“Montante Adicional”). Findo o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras junto à B3 e ao Escriturador, conforme descrito no item “r” acima, e, não havendo a colocação da totalidade das Sobras, o saldo remanescente de Cotas será alocado para atendimento dos Montantes Adicionais até o limite das Cotas Adicionais solicitadas pelos Cotistas que tenham exercido seu respectivo Direito de Preferência e que tenham assim declarado intenção de exercer direito de subscrição do Montante Adicional. É vedado aos Cotistas ceder, a qualquer título, seu Direito de Subscrição de Montante Adicional. A integralização das Cotas subscritas durante o período de exercício do Direito de Subscrição de Sobras e de Montante Adicional, observará os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso e demais prazos e condições previstos nos documentos da Oferta.

(t) **Período de Subscrição.** As Cotas da 11ª Emissão deverão ser distribuídas (“Período de Subscrição”) (a) no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, a critério do Administrador em conjunto com o Coordenador Líder, mediante o cancelamento do saldo de valores mobiliários não colocado, no caso de distribuição parcial, desde que em valor superior ao Montante Mínimo; ou (b) até a distribuição da totalidade dos valores mobiliários objeto da Oferta, inclusive as Cotas Adicionais; conforme artigo 76 da Resolução CVM 160; o que ocorrer primeiro, sendo que o resultado da Oferta será divulgado mediante a publicação de do anúncio de encerramento da distribuição (“Comunicado de Encerramento da Oferta”).

(u) **Forma de Subscrição e Integralização das Cotas da 11ª Emissão.** A manifestações de aceitação dos Investidores interessados e de revogação da aceitação, bem como, as subscrições das Novas Cotas serão realizadas por meio de sistema da Instituição Participante na qual o Investidor possuir conta, observados os procedimentos da B3, a qualquer tempo, dentro do Período de Colocação ou junto ao Escriturador. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, nas datas previstas nos documentos da Oferta, junto às Instituições Participantes da Oferta, pelo Preço de Subscrição ou junto ao Escriturador, observado que o Administrador poderá permitir que os Investidores que detenham direitos creditórios em face do Fundo integralizem as Novas Cotas em moeda corrente nacional, mediante a compensação do valor devido em razão da integralização com o valor de referido crédito, sendo certo que, em caso de integralização mediante a compensação de direitos creditórios, os Investidores e Cotistas deverão realizar o procedimento de integralização junto ao Escriturador. Nos termos da Resolução CVM nº 27, de 08 de abril de 2021, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores.

(v) **Conversão das Cotas.** O Cotista que exercer seu Direito de Preferência e seu Direito de Subscrição de Sobras ou Montante Adicional ou subscrever Cotas no âmbito da Oferta, receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cotas da 11ª Emissão correspondente à quantidade de Cotas da 11ª Emissão por ele adquirida. Tal recibo se converterá em Cota da 11ª Emissão na data prevista no formulário de liberação a ser divulgado depois de, cumulativamente, disponibilizado o Comunicado de Encerramento da Oferta, o comunicado de distribuição de rendimentos *pro rata* do Fundo e obtida a autorização da B3, quando as Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3. Durante o período em que os recibos de Cotas de 11ª Emissão ainda não estejam convertidos em Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* calculados desde a data de sua integralização até o encerramento do mês de disponibilização do Comunicado de Encerramento da Oferta. Adicionalmente, a partir da divulgação da Comunicado de Encerramento da Oferta e da conversão do recibo de Cota, tais Cotistas farão jus a direitos iguais às demais Cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável.

(w) **Registro da Oferta:** A Oferta será objeto de pedido de registro conforme rito automático junto à CVM, conforme previsto na Resolução CVM 160 e nas demais disposições legais e regulamentares pertinentes.

(x) **Demais Termos e Condições:** Os demais termos e condições da 11ª Emissão e da Oferta serão descritos nos documentos da Oferta.

* * *



trx

PROSPECTO DEFINITIVO

DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DA DÉCIMA PRIMEIRA EMISSÃO DE COTAS DO
TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII
("Prospecto")

LUZ CAPITAL MARKETS