

trx

TRX.COM.BR

TRXF11

TRX REAL ESTATE FII -
RESPONSABILIDADE
LIMITADA

MATERIAL DE APOIO
12ª EMISSÃO DE COTAS

OUTUBRO/2025

TRX



***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

Este material foi preparado pela TRX Gestora de Recursos Ltda. ("Gestora"), em conjunto com o BTG Pactual, na condição de coordenador líder da oferta ("Coordenador Líder"), para apresentar as principais informações do Fundo, visando a distribuição da 12ª (décima segunda) emissão de cotas do TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - RESPONSABILIDADE LIMITADA ("Oferta", "Cotas", "Emissão" e "TRXF11").

The logo for TRX, consisting of the lowercase letters 'trx' in a white, sans-serif font.

Gestor

The logo for APEX, featuring three orange diagonal bars of increasing height to the left of the word 'APEX' in a white, sans-serif font.

Administrador

The logo for BTG Pactual, with 'btg' in a white, lowercase, sans-serif font inside a white circle, followed by 'pactual' in a white, lowercase, sans-serif font.

Coordenador Líder

The logo for KL A, with 'KL' in a red, bold, sans-serif font above a red 'A' in the same font.

Assessor Legal

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

AVISOS LEGAIS

O presente material não foi auditado e as informações contidas neste documento são materialmente precisas até a data a que o documento se refere, bem como apresenta informações resumidas e não é um documento completo. Quaisquer projeções, avaliações de conjuntura ou estimativas de mercado indicadas nesta apresentação são baseadas em certas premissas, refletem as visões da Gestora e não foram verificadas de forma independente e, portanto, não devem ser interpretadas como um indicativo dos eventos reais que ocorrerão ou como garantia de rentabilidade futura. Outros eventos que não foram levados em consideração e/ou que não estão sob o controle da Gestora podem ocorrer e exercer impacto significativo no desempenho dos investimentos do fundo.

Não há qualquer garantia quanto à conclusão das operações prospectadas, rentabilidade dos ativos financeiros, eficácia ou eficiência dos investimentos ou mesmo quanto ao valor dos investimentos na data-base deste material, pois dependem de uma quantidade significativa de fatores, que incluem, entre outros: resultados operacionais futuros, valor de mercado dos ativos, condições de mercado e setor no momento de eventual transação, custos de transação e forma de contratação, os quais podem ser diferentes das premissas em que se basearam as propostas de investimento relacionadas ao portfólio aqui descrito.

A Gestora pode modificar, a qualquer tempo, as condições das operações prospectadas, sem aviso prévio. Não se deve assumir que qualquer das posições, transações ou estratégias aqui discutidas foram ou serão rentáveis, ou que as propostas de desinvestimento que a Gestora realizará no futuro serão rentáveis. Desempenhos anteriores não são indicativos e não garantem resultados futuros. As informações aqui presentes não são comparáveis, indicativas ou garantias de resultados futuros do fundo. A atividade de gestão de recursos de terceiros é uma obrigação de meio (e não de resultado), inexistindo qualquer garantia quanto à conclusão, ao sucesso das operações ou ao atendimento dos objetivos do fundo e de seus cotistas, pois tudo isso depende de uma quantidade significativa de fatores que podem ser diferentes das premissas em que a Gestora se baseou para a elaboração deste material. Nenhuma informação neste material deve ser interpretada como consultoria ou aconselhamento legal, fiscal ou de qualquer outra natureza.



Gestor



Administrador



Coordenador Líder



Assessor Legal

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

AVISOS LEGAIS

O INVESTIMENTO NO FUNDO APRESENTA RISCOS.

LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA, ESPECIALMENTE AS SEÇÕES "OBJETO", "POLÍTICA DE INVESTIMENTO" E "FATORES DE RISCO", PARA CIÊNCIA E AVALIAÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO FUNDO, À OFERTA E AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

A DÉCIMA SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO FOI REALIZADA COM REGISTRO AUTOMÁTICO PELA CVM, SENDO DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS COTISTAS QUE POSSUAM COTAS NO FECHAMENTO DO MERCADO DE 13 DE MARÇO DE 2024 E A INVESTIDORES PROFISSIONAIS.

EXCETO QUANDO ESPECIFICAMENTE DEFINIDOS NESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO, OS TERMOS E EXPRESSÕES INICIADOS EM MAIÚSCULA, EM SUA FORMA SINGULAR OU PLURAL, UTILIZADOS NO PRESENTE MATERIAL PUBLICITÁRIO E NELE NÃO DEFINIDOS TERÃO O SIGNIFICADO A ELAS ATRIBUÍDO NO REGULAMENTO DO FUNDO ("REGULAMENTO") E/OU NOS DEMAIS DOCUMENTOS DA OFERTA, CONFORME APLICÁVEL.

RENTABILIDADE PASSADA NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

A RENTABILIDADE DIVULGADA NÃO É LÍQUIDA DE IMPOSTOS.

FUNDOS DE INVESTIMENTO NÃO CONTAM COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITO – FGC.

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

ESTE MATERIAL PUBLICITÁRIO CONTÉM INFORMAÇÕES RESUMIDAS E NÃO INCLUI TODAS AS INFORMAÇÕES SOBRE O FUNDO E A OFERTA, TAL COMO DEVERIA SER CONHECIDA PELO POTENCIAL INVESTIDOR. ASSIM, PARA A TOMADA DE QUALQUER DECISÃO DE FUTURO INVESTIMENTO, O POTENCIAL INVESTIDOR DEVERÁ CONSULTAR O REGULAMENTO DO FUNDO, DE FORMA A AVALIAR COM CUIDADO OS RISCOS A QUE ESTARÃO EXPOSTOS.

INFORMAÇÕES ADICIONAIS SOBRE ESTE DOCUMENTO OU SOBRE A OFERTA AQUI REFERIDA PODEM SER OBTIDAS JUNTO AO COORDENADOR LÍDER.

OS ATIVOS IMOBILIÁRIOS DESCRITOS PARA O PIPELINE DO FUNDO, 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.

O INVESTIMENTO EM COTAS DO FUNDO É UM INVESTIMENTO DE RISCO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, LEIA A SEÇÃO FATORES DE RISCO DO REGULAMENTO.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

Principais Objetivos da Emissão



Captação de até R\$ 2.000.000.016,00, com possibilidade de incremento de até 50% da quantidade de cotas inicialmente emitidas



Para o investimento na **aquisição e/ou desenvolvimento de imóveis que já fazem parte da carteira do Fundo** e de operações que estão em fase avançadas de negociações e que serão anunciadas ao mercado à medida que os acordos sejam assinados



Diversificação da Carteira de Inquilinos: Diminui a concentração atual da receita advinda dos atuais principais inquilinos do Fundo e aumenta a diversificação em diferentes segmentos, porém mantendo a mesma qualidade de crédito e do portfólio imobiliário



Aumento da exposição do Fundo a imóveis localizados em **Regiões Metropolitanas**



Investimento alinhado à estratégia atual do Fundo de comprar grandes imóveis, que apresentam boas características e/ou flexibilidade de uso, locados para grandes empresas, com contratos fortes de longo prazo

MATERIAL DE APOIO

PRINCIPAIS IMPACTOS POTENCIAIS | 12ª EMISSÃO DE COTAS

Os recursos da Oferta serão destinados à continuação das obras do Hospital Albert Einstein (SP), Loja Obramax (RJ) e Loja Assaí (GO) e novos ativos, incluindo varejo big box, renda urbana e galpões logísticos. O Fundo está em fase de negociação para aquisição de alguns imóveis, cujo pagamento poderá ocorrer total ou parcialmente mediante compensação de créditos, pois os vendedores subscreverão cotas da Oferta, somando certa de R\$ 1,9 bilhão.

Indicadores	Valores Pré-Emissão	Valores Pós-Emissão	Variação
Valor Investido em Imóveis**	R\$ 4.242.238.068,18	R\$ 6.622.238.068,18	+56,10%
Valor Patrimonial**	R\$ 3.285.884.517,18	R\$ 5.285.884.533,18	+60,87%
ABL (m ²)*	731.160,50 m ²	1.419.181,68 m ²	+93,77%
Área de Terreno (m ²)*	1.428.735,20	2.269.717,32	+40,39%
Estimativa Distribuição por Cota para os Próximos 12 meses***	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	Entre R\$ 0,90 e R\$ 0,93	=
Prazo Médio dos Contratos*	14,28	14,00	-1,96%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; Considera a aquisição total de R\$ 2.380.000.000,00 em ativos imobiliários; **Considera a captação potencial de R\$ 2.000.000.016,00. ***A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

ATUALIZAÇÃO DOS PRINCIPAIS INDICADORES DO FUNDO



Objetivo

Apresentar e atualizar os principais indicadores do TRXF11

MATERIAL DE APOIO



COTAS, VALOR PATRIMONIAL, MERCADO SECUNDÁRIO E PRINCIPAIS NÚMEROS DO TRXF11

Cotas Emitidas

32.493.284

Valor Patrimonial

R\$ 3.298.922.490,26

Valor de Mercado

R\$ 3.206.112.332,28

Nº de Cotistas

203.368

Cota Patrimonial

R\$ 101,52

Cota de Mercado

R\$ 98,67

Área Bruta Locável (ABL) Total

731.160,50 m²

Número de Imóveis

74 imóveis

Liquidez média diária

R\$ 11,61 milhões

Valor Patrimonial por m²

Imóveis Varejo: R\$ 5.060,12

Imóveis Saúde: R\$ 18.907,19

Imóveis Logístico: R\$ 5.203,65

Valor Médio de Locação por m²

Imóveis Varejo: R\$ 31,27

Imóveis Saúde: R\$ 120,87

Imóveis Logístico: R\$ 36,16

Localização dos Imóveis

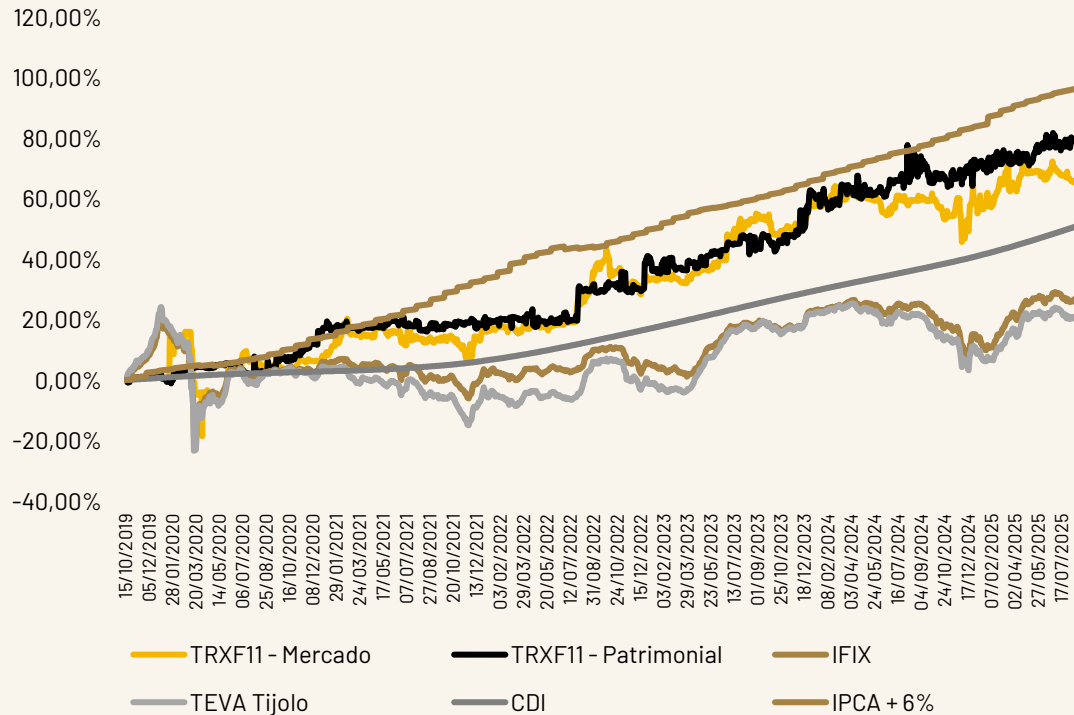
Portfólio distribuído em 12 estados

*Data Base: 30/09/2025

*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

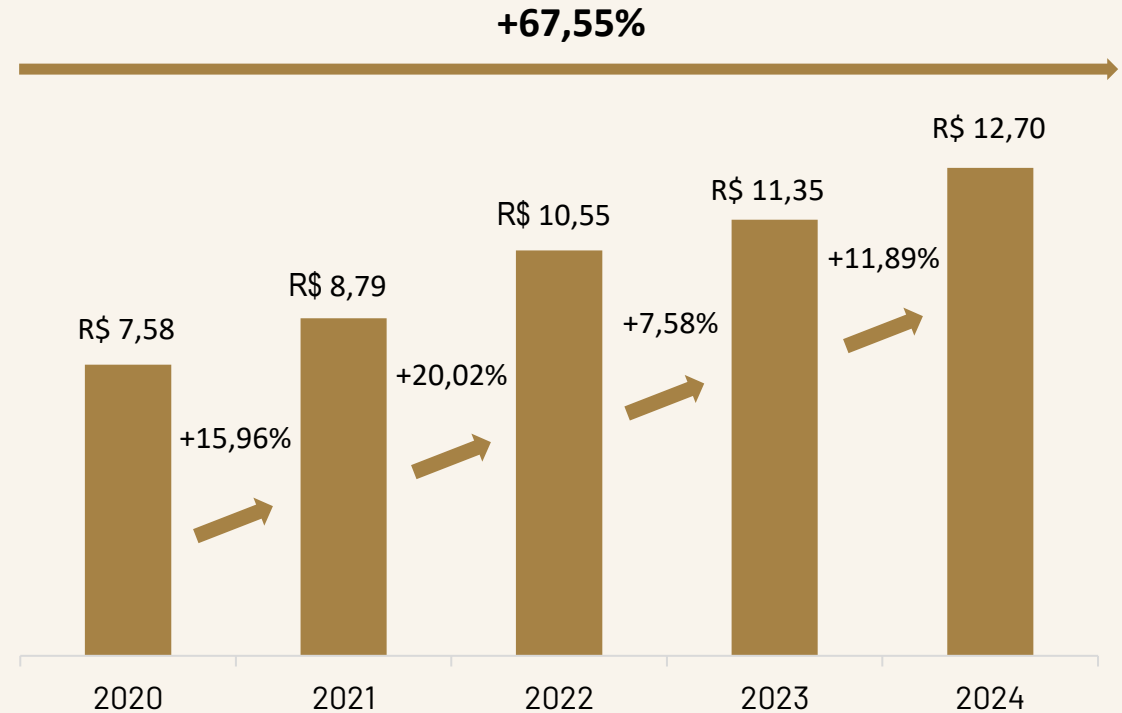
HISTÓRICO DE RESULTADOS E DISTRIBUIÇÕES

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

*Data Base: 31/08/2025

*Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura.

HISTÓRICO DE GESTÃO ATIVA

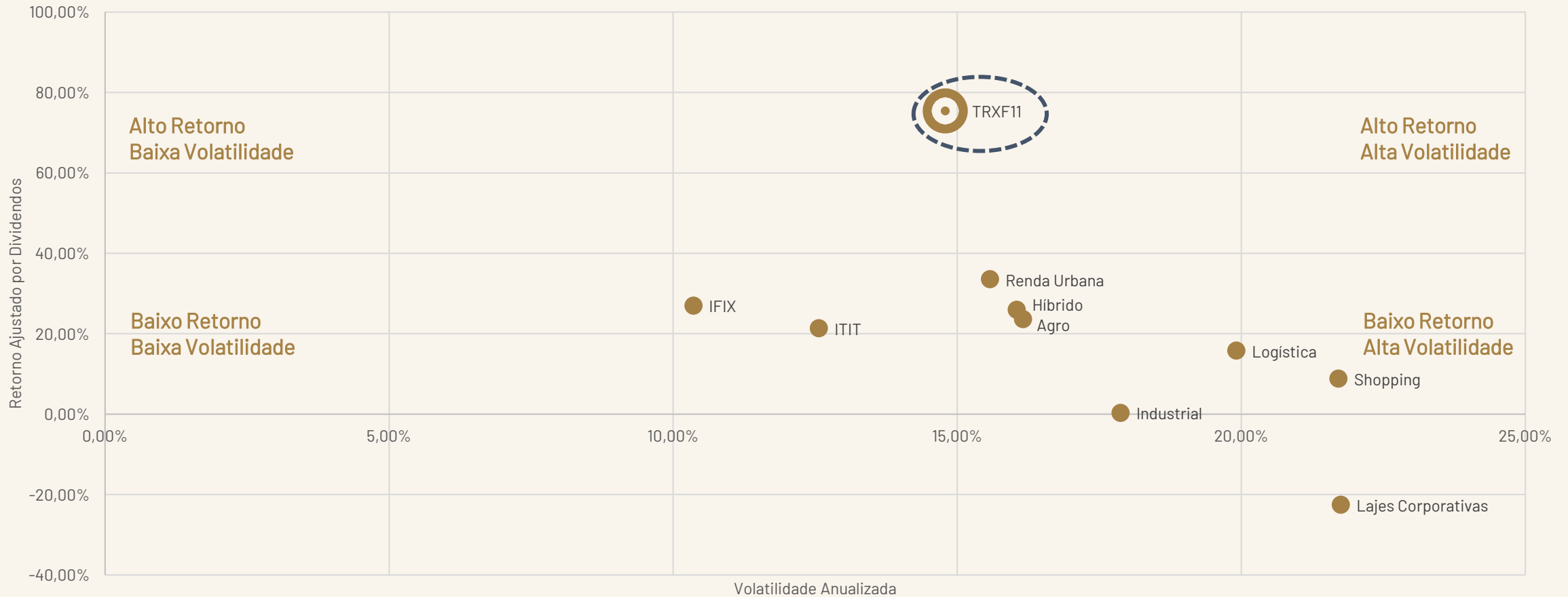
Na medida em que o portfólio imobiliário do TRXF11 vai amadurecendo, a implementação de uma gestão ativa fica mais simples e evidente e faz com que os resultados e distribuições do Fundo cresçam ou se mantenham, mesmo com a diminuição dos riscos do Fundo a partir do crescimento do Patrimônio, diversificação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



*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

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.

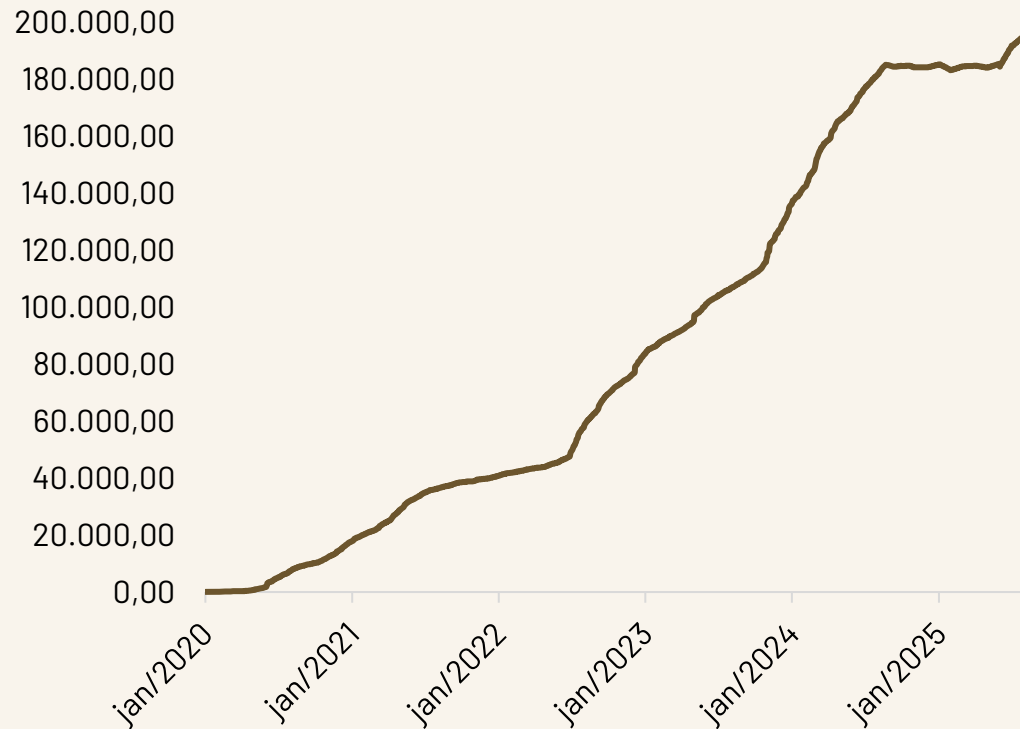


Fonte: Economática
Database: de Jan/20 até ago/25

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

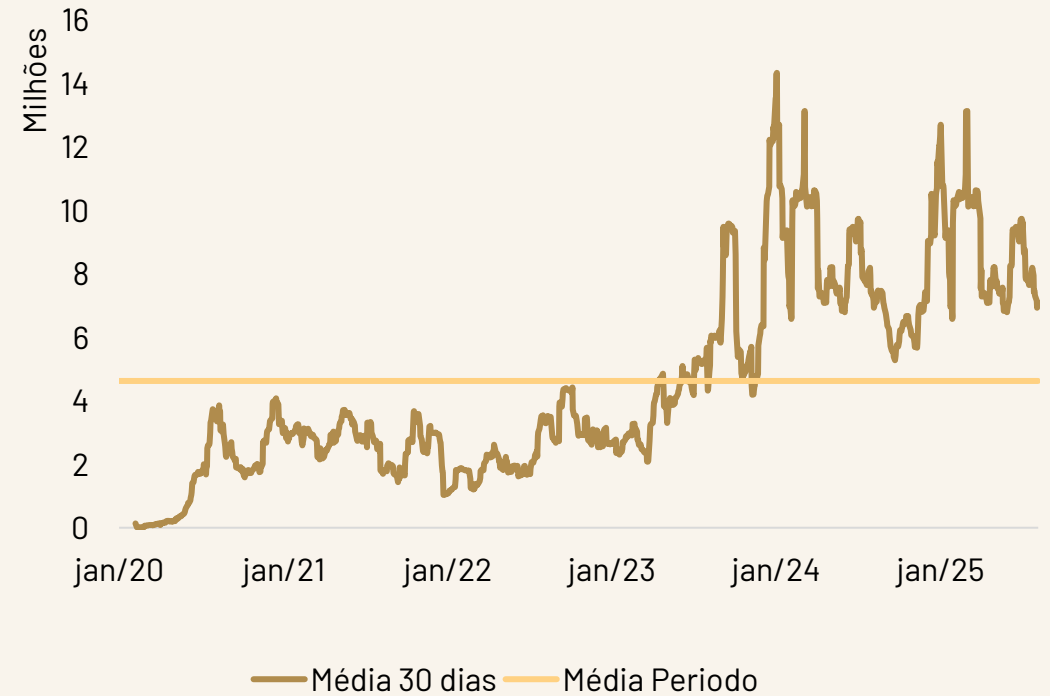
EVOLUÇÃO DA BASE DE INVESTIDORES

Evolução do Número de Investidores



Ao longo de mais de 5 anos de existência e 11 emissões realizadas, o TRXF11 atingiu a marca de mais de 200 mil cotistas, mesmo sem a realização até esse momento de Oferta destinada ao público de varejo

Volume Financeiro (Média móvel 30 dias)

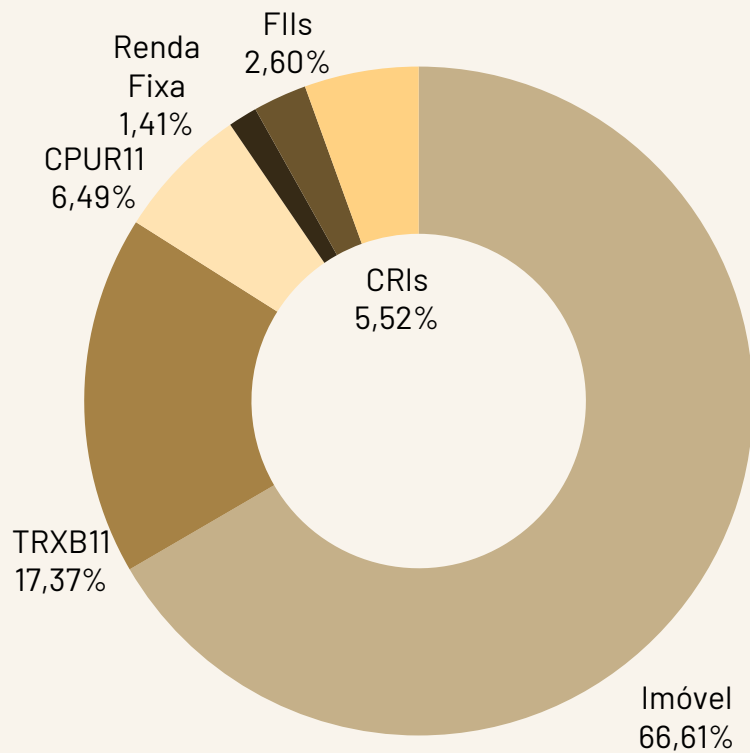


O Fundo está presente no IFIX desde o início de 2021 e apresenta liquidez média diária superior a R\$ 4,6 milhões desde o início das negociações, chegando a mais de R\$ 13,0 milhões diário de média nos últimos 3 meses

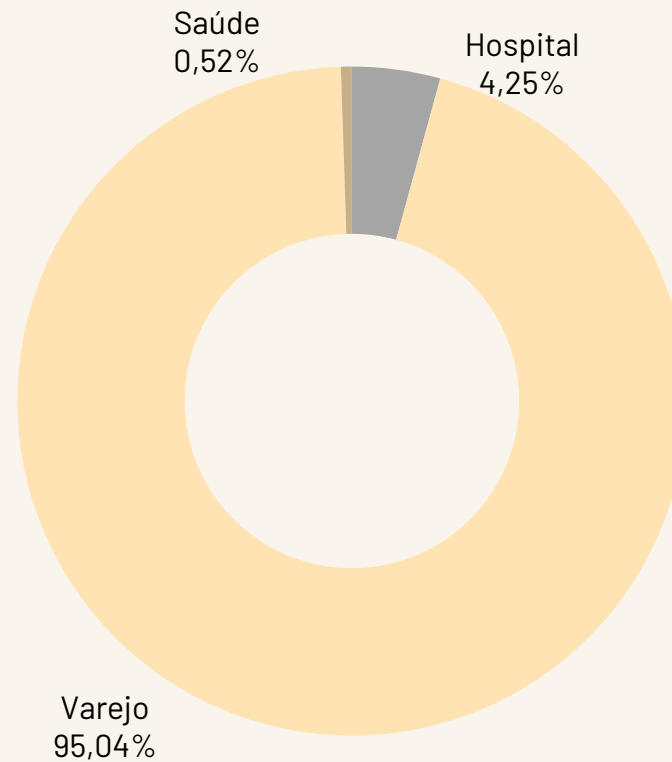
*Data Base: 31/08/2025
*Fonte: B3

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA ATUAL

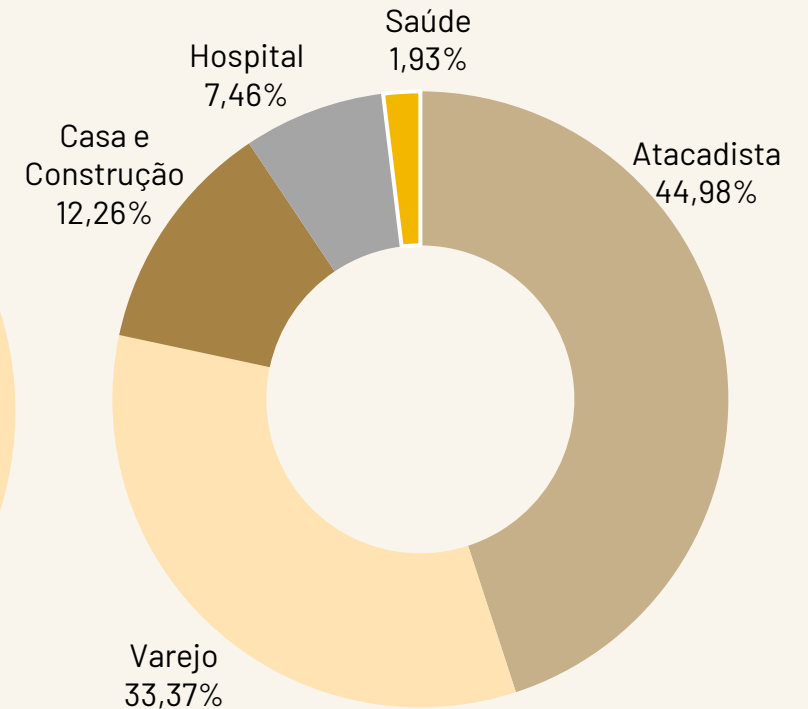
Alocação da Carteira (%PL)



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino (%Receita)



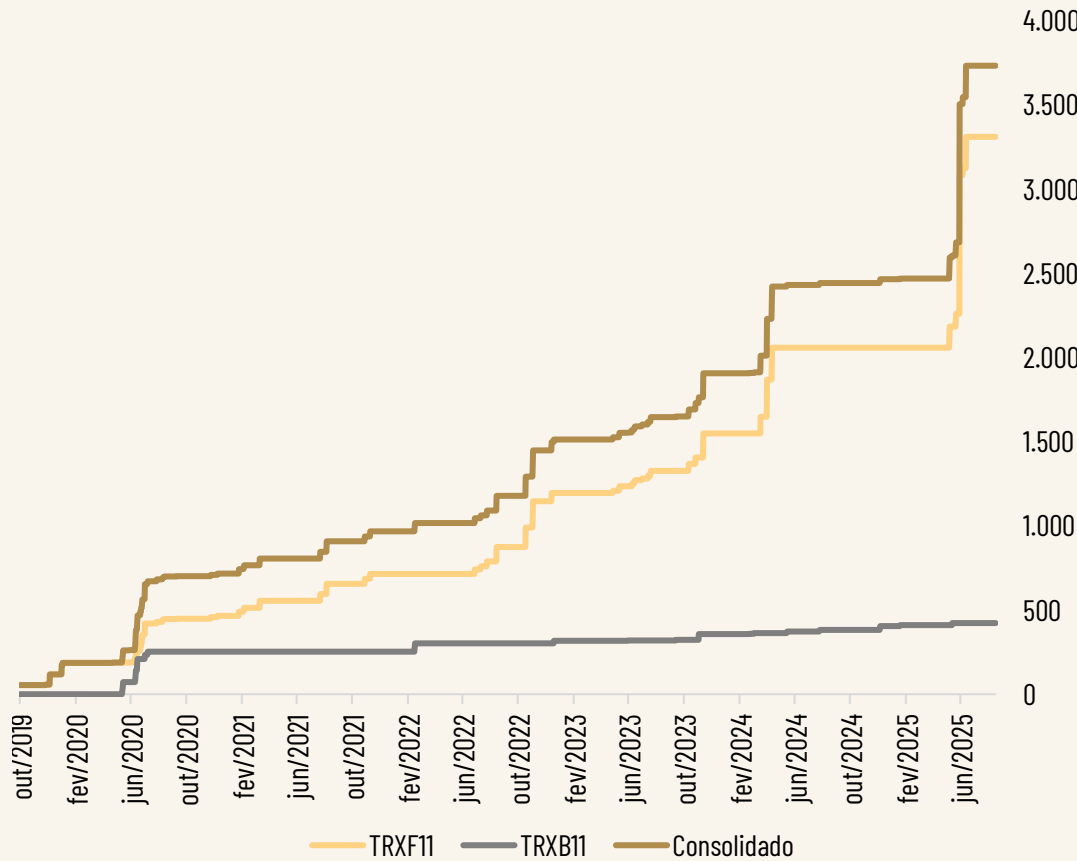
*Data Base: 31/08/2025

*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

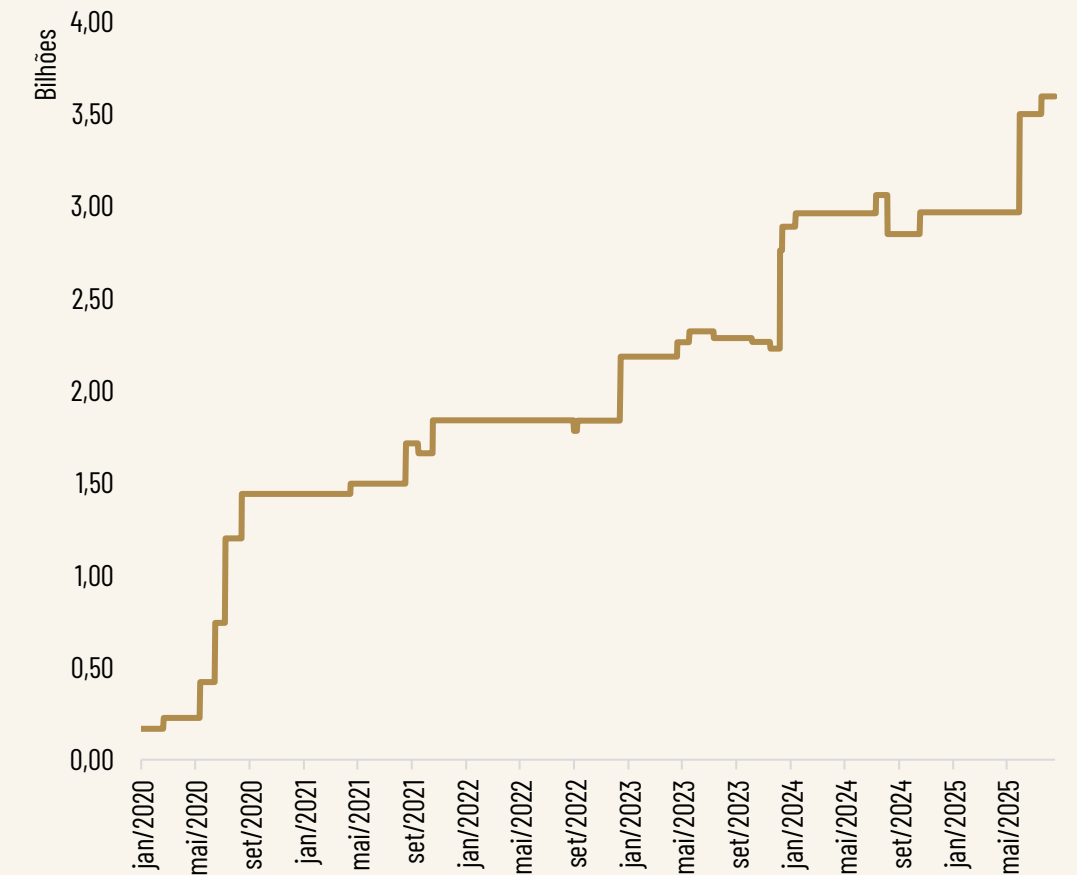
EVOLUÇÃO DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO TRXF11, TRXB11 E ATIVOS IMOBILIÁRIOS

Ao longo de quase 6 anos de operação, os Fundos TRXF11 e TRXB11 captaram, de forma consolidada, cerca de R\$ 3,7 bilhão em *equity* para aquisição de mais de R\$ 4,0 bilhões em operações estruturadas com ativos imobiliários

Patrimônio Líquido Fundos



Patrimônio Imobiliário

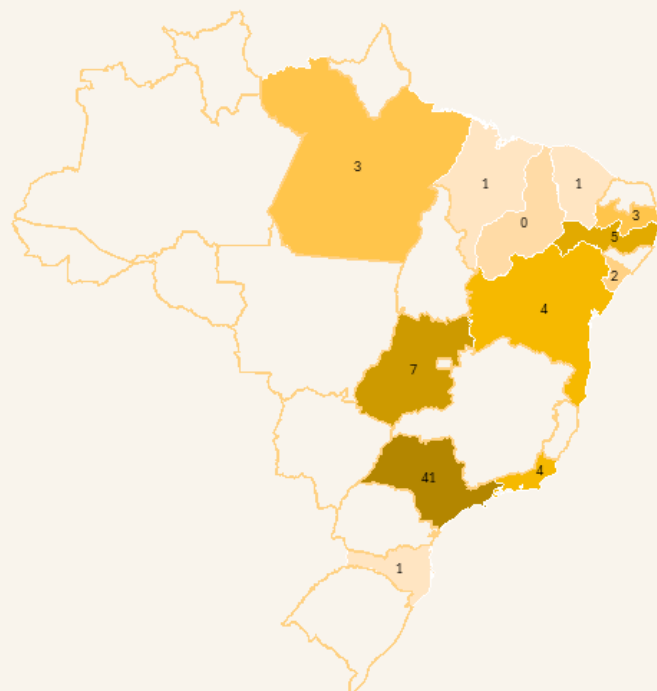


*Data Base: 31/08/2025

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

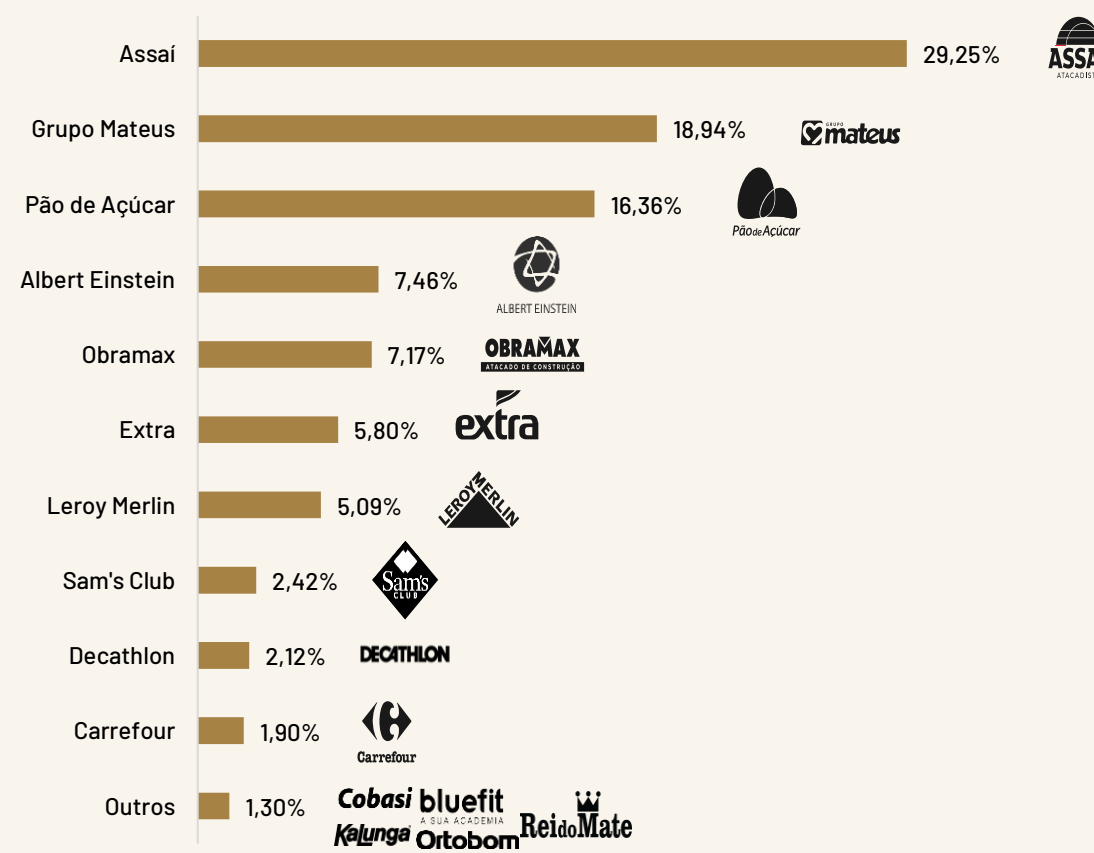
DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO*

Diversificação da Receita por Estado (%)



Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	41	45,60%
GO	8	11,79%
PE	5	9,57%
BA	4	8,05%
PR	1	5,97%
RJ	4	5,90%
PA	3	4,53%
PB	3	3,93%
SE	2	2,93%
CE	1	0,79%
SC	1	0,51%
MA	1	0,43%
Total	74	100%

Diversificação da Receita Por Locatário (%)



*Data Base: 31/08/2025

*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

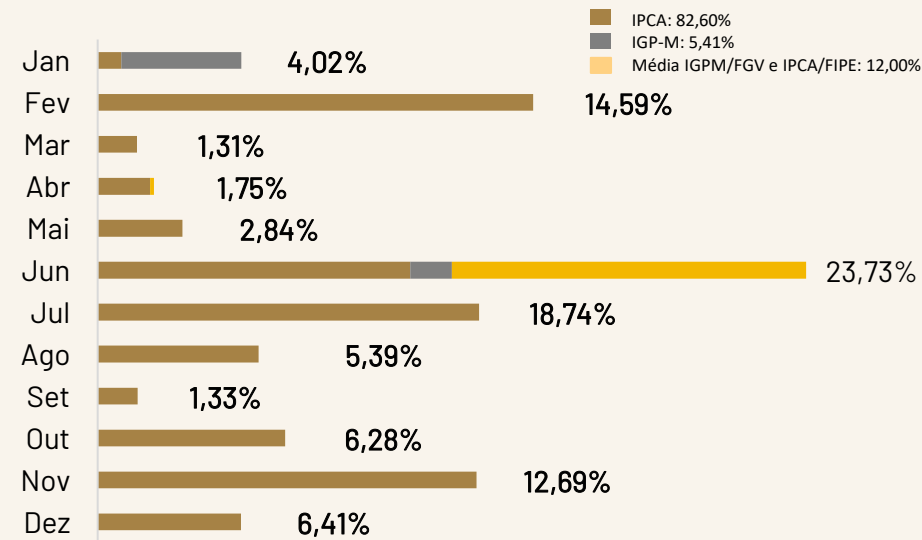
***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO*

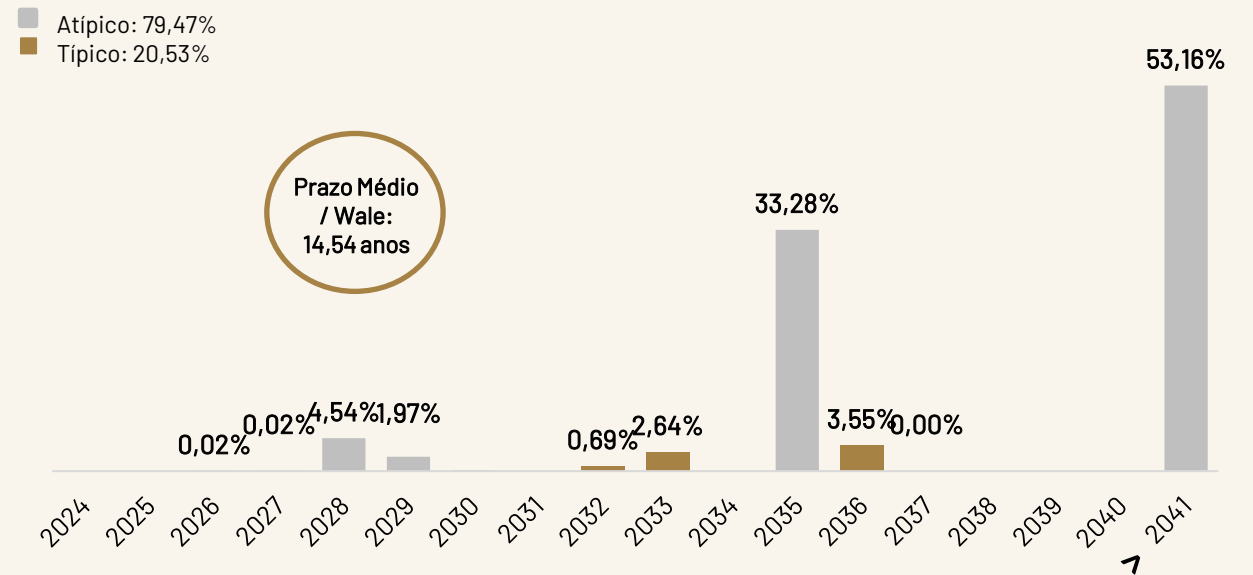
Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



% da Receita Reajustada no Mês



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



*Data Base: 31/08/2025

*Considera os ativos detidos direta e indiretamente através do TRXB11.

OBJETIVOS DA 12ª 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 big box, Renda Urbana, e Galpões Logísticos em cidades diversas
- BTS: Continuação das obras já em desenvolvimento pelo Fundo
- 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

MATERIAL DE APOIO



12ª EMISSÃO DE COTAS TRXF11 – CONDIÇÕES DA OFERTA

Quantidade de Cotas	19.960.080	Regime de Colocação	Primária
Montante Total da Oferta	R\$ 2.000.000.016,00	Público Alvo	Investidores Profissionais
Fator de Proporção	0,61428324696	Coordenador Líder	BTG Pactual
Volume Mínimo da Oferta	R\$ 9.985.035,59	Assessor Legal da Gestora	KLA
Possibilidade de Colocação de Lote Adicional	Sim, +50% em relação ao número de cotas ofertadas	Assessores Legais dos Coordenadores	Não há
Preço de Emissão	R\$ 100,20	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
Custo Unitário de Distribuição	R\$ 0,13	Destinação dos Recursos	Conforme slides a seguir
Preço de Emissão Total	R\$ 100,33		
Forma de Distribuição	Distribuição pública sob o regime de melhores esforços pelo Coordenador Líder		

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

12ª EMISSÃO DE COTAS TRXF11 – CRONOGRAMA DA OFERTA

Evento	Datas Previstas
Divulgação do Ato dos Prestadores de Serviços Essenciais e Fato Relevante	26/09/2025
Registro da Oferta na CVM	26/09/2025
Divulgação do Anúncio de Início	29/09/2025
Data de Corte do Direito de Preferência	02/10/2025
Início do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e na B3	06/10/2025
Publicação de Comunicado sobre Modificação da Oferta	15/10/2025
Início do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	16/10/2025
Encerramento do Período de Desistência em decorrência da Modificação da Oferta	22/10/2025
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência na B3	23/10/2025
Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência no Escriturador	24/10/2025
Data de Liquidação do Direito de Preferência	24/10/2025
Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	27/10/2025
Início do Prazo de Subscrição de Sobras e Montante Adicional	28/10/2025
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional na B3	31/10/2025
Data do encerramento do exercício do Direito de Sobras e Montante Adicional no Escriturador	03/11/2025
Data de Liquidação das Sobras e Montante Adicional	07/11/2025
Início do Período de Subscrição na B3 e no Escriturador	07/11/2025
Início das Liquidações no Escriturador	10/11/2025
Encerramento do Período de Subscrição e Liquidação no Escriturador	12/12/2025
Encerramento do Período de Subscrição na B3	15/12/2025
Procedimento de Alocação	16/12/2025
Data da Liquidação na B3	19/12/2025
Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	24/03/2026

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



12ª EMISSÃO DE COTAS TRXF11 – PIPELINE

Região	Perfil do Imóvel	Nº de Ativos	Tipo de Contrato	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Forma de Pagamento
São Paulo/SP	Varejo Big Box	1	Típico	95.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	Atípico	210.000.000,00	BTS	8,80%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Rio de Janeiro/RJ	Renda Urbana	2	Atípico / Típico	160.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,50%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a vista
Recife/PE	Varejo Big Box/ Logística	1	Típico	160.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,00%	Cotas do TRXF11
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	Típico	90.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
Belo Horizonte/MG	Centro Comercial	1	Típico	175.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	Típico	186.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	14,00%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Diversas Localidades	Renda Urbana	14	Típico	140.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,00%	Cotas do TRXF11

*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL DE APOIO



12ª EMISSÃO DE COTAS TRXF11 – PIPELINE

Região	Perfil do Imóvel	Nº de Ativos	Tipo de Contrato	Valor Líquido (R\$)	Modalidade	Yield on Cost inicial (%)	Forma de Pagamento
Diversas Localidades	Renda Urbana	6	Atípico	325.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,64%	Cotas do TRXF11
São Luís/MA	Centro Comercial	1	Típico	85.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	8,00%	Cotas do TRXF11
São Paulo/SP	Renda Urbana	1	Atípico	130.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,60%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Nordeste e Sul	Logística	2	Atípico / Típico	155.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	9,70%	Cotas do TRXF11
Diversas	Logística	3	Atípico / Típico	470.000.000,00	Aquisição de Imóvel Pronto	10,00%	Cotas do TRXF11 + Pagamento a prazo
Total Geral		35		R\$ 2.380.000.000,00			
Valor a Pagar em cotas na 12ª Emissão				R\$ 1.910.000.000,00			

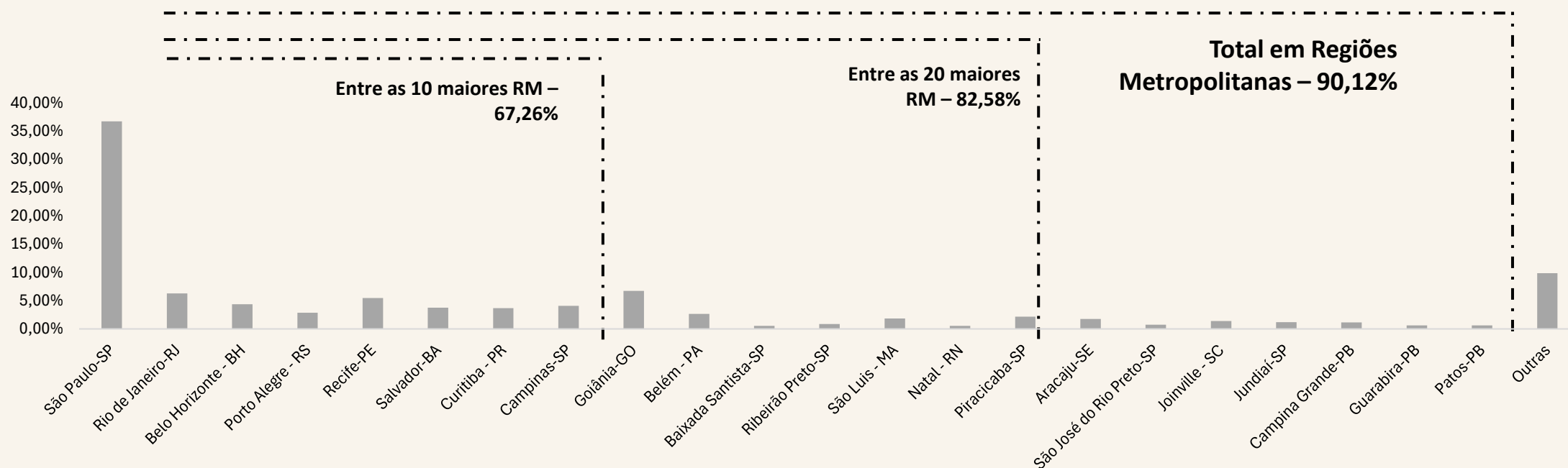
*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL DE APOIO

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – PÓS AQUISIÇÕES DA 12ª EMISSÃO DE COTAS



- 110 imóveis diversificados regionalmente, sendo que 90,12% do valor investido está em imóveis localizados em Regiões Metropolitanas
- Mais de 70,00% 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 14,00 anos
- Valor médio por imóvel é de R\$ 59,6 milhões ou 0,93% do total, sendo que o imóvel com maior valor representa 9,81% do total



*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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO



CONSOLIDAÇÃO PÓS-OFFERTA/AQUISIÇÕES | 12ª EMISSÃO DE COTAS

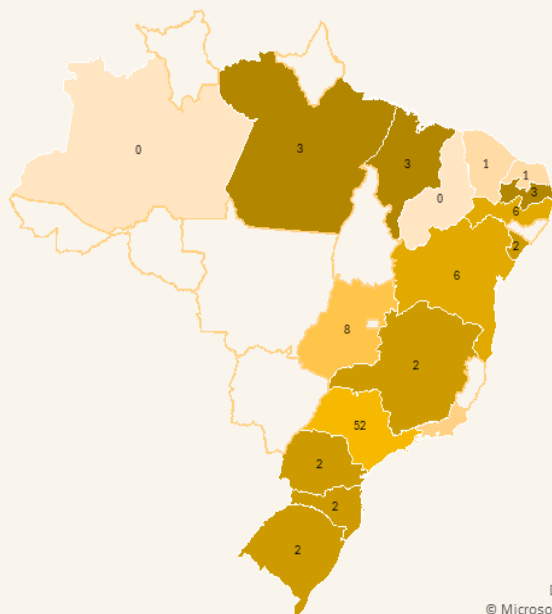
Pré - 12ª Emissão de Cotas			Pós - 12ª Emissão de Cotas	
INDICADORES	VALORES		INDICADORES	VALORES
Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 4.242.238.068,18	+56,10%	Valor Investido em Imóveis (R\$)*	R\$ 6.622.238.068,18
Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 3.285.884.517,18	+ 60,87%	Valor Patrimonial (R\$)	R\$ 5.285.884.533,18
Número de Imóveis*	74	+35	Número de Imóveis*	109
Presença em nº de Estados*	12	+3	Presença em nº de Estados*	15
Presença em nº de Cidades*	36	+19	Presença em nº de Cidades*	55
ABL (m²)*	731.160,50 m²	+93,77%	ABL (m²)*	1.419.181,68 m²
Área de Terreno (m²)*	1.428.735,20 m²	+40,39%	Área de Terreno (m²)*	2.269.717,32 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)	14,28	-1,96%	Prazo Médio (Anos)	14,00
Alavancagem	21,83%	+6,27%	Alavancagem	23,20%

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11; **A rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sobre qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – PÓS AQUISIÇÕES DA 12ª EMISSÃO DE COTAS – CENÁRIO BASE

Diversificação da Receita por Estado (%)



Da plataforma Bing
© Microsoft, OpenStreetMap

Estado	Nº de ativos	% Por Receita
SP	52	46,02%
PE	6	8,76%
RJ	16	7,81%
GO	8	7,21%
BA	6	6,98%
MG	2	4,51%
PR	2	3,78%
RS	2	3,21%
PA	3	2,74%
PB	3	2,37%
MA	3	2,10%
SE	2	1,77%
SC	2	1,67%
RN	1	0,58%
CE	1	0,48%
Total	109	100,00%

Diversificação da Receita Por Locatário (%)*



EM FASE DE ELABORAÇÃO

***As informações desse gráfico serão atualizadas à medida em que concluirmos e divulgarmos as operações com seus respectivos locatários**

*Participação nos imóveis direta e indiretamente através do TRXB11.

*Considera a aquisição dos imóveis apresentados no pipeline como Opcionados e em Fase de Formalização

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

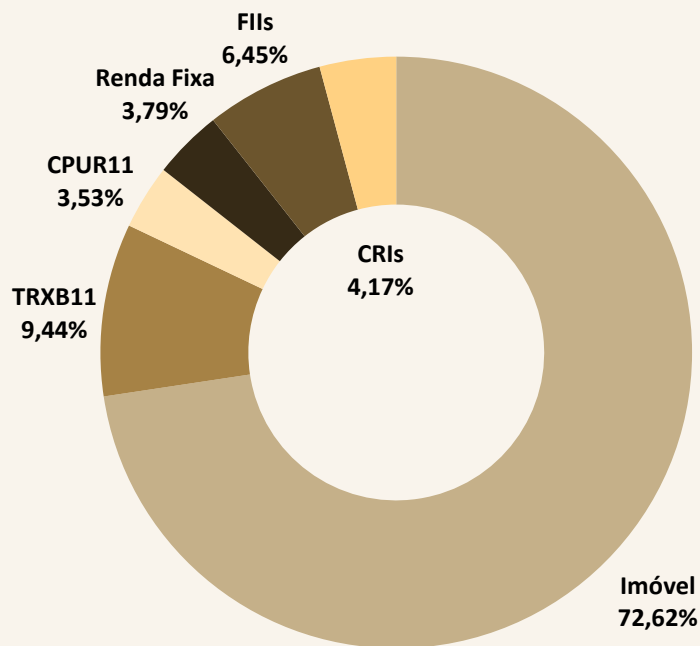
MATERIAL DE APOIO

DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA – PÓS AQUISIÇÕES

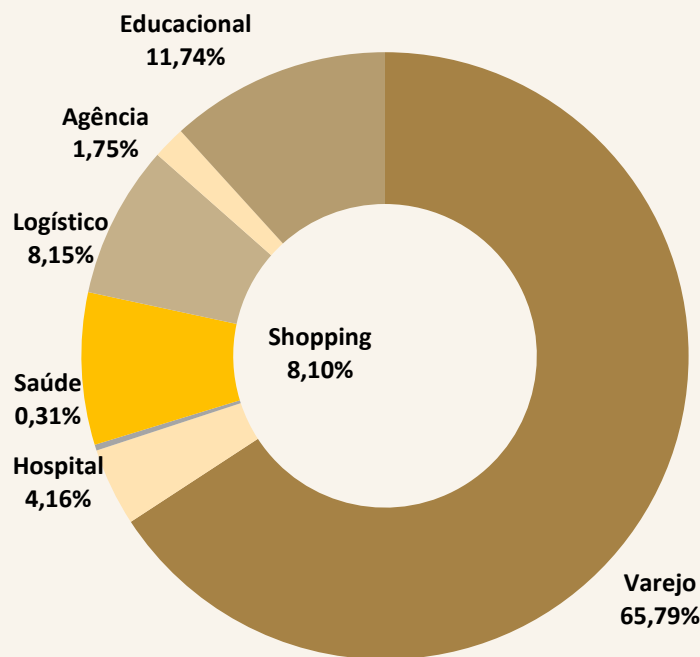
DA 12ª EMISSÃO DE COTAS - CENÁRIO BASE



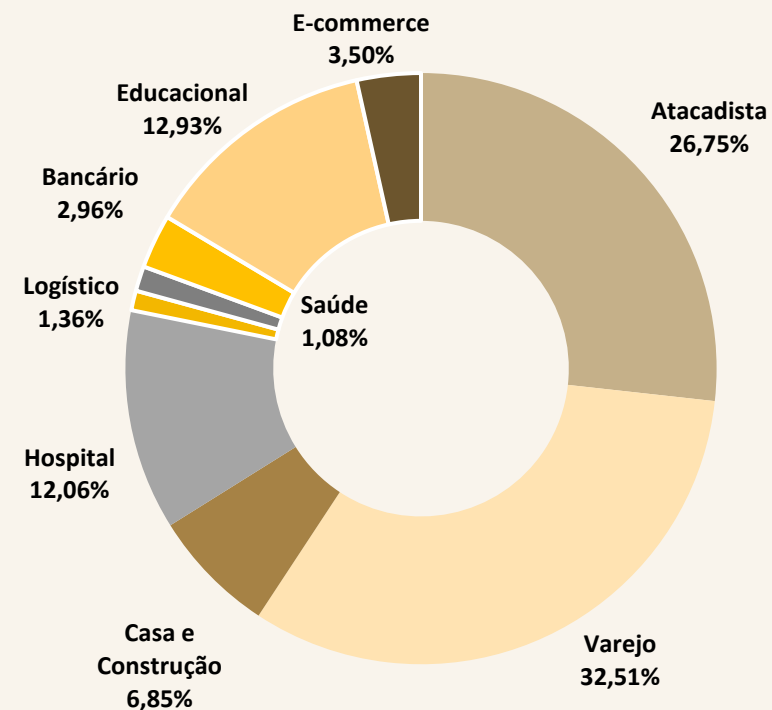
Alocação da Carteira (% do PL)



Perfil dos Imóveis (% do ABL)



Segmento de Atuação do Inquilino (% Receita)



*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.

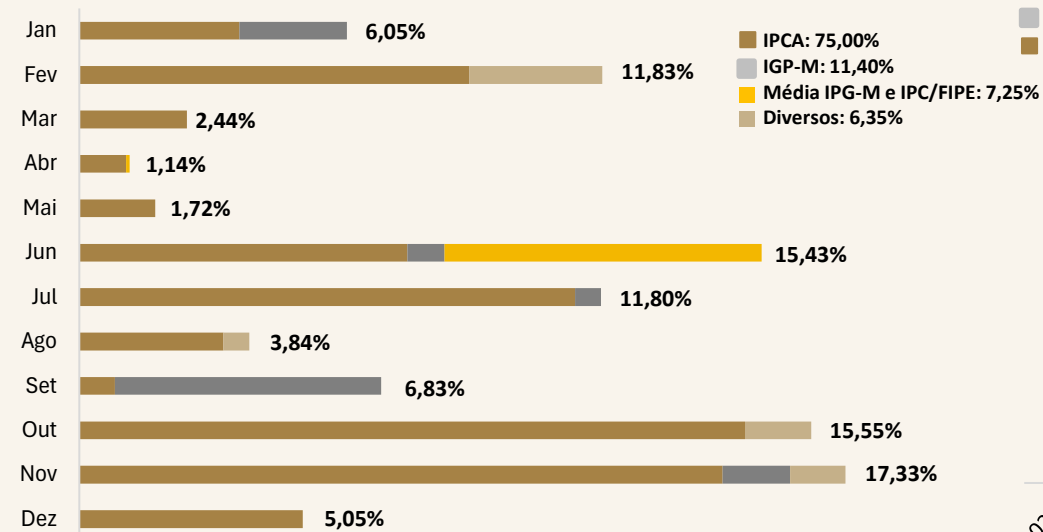
***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

DIVERSIFICAÇÃO DO PORTFÓLIO IMOBILIÁRIO – CARACTERÍSTICAS DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO*

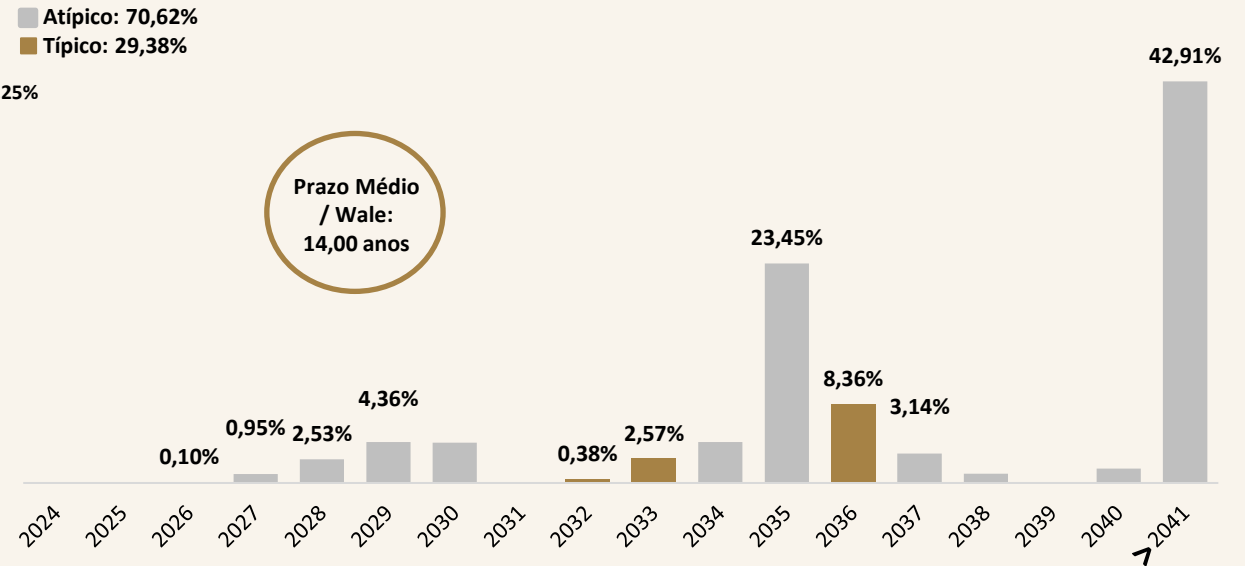
Multa + Aviso Prévio, Vencimento dos Contratos e Mês de Reajuste do Aluguel (% da Receita)



% da Receita Reajustada no Mês



Vencimento dos Contratos de Locação (% Receita)



*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

*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

Projeções e Premissas | 12ª Emissão de Cotas – Cenário Base

Premissas

Captação Estimada TRXF11 | 12ª Emissão R\$ 2.000.000.016,00

Ativos Adquiridos Conforme Pipeline apresentado no slide anterior

Alienação Imobiliária Ativos alienados entre 2025 e 2027 (2 por semestre)

Caixa Pós-Aquisição (Liquidez + FIs + CRIs) R\$ 294 Milhões

Dividend Yield do TRXF11 no 1º ano 11,12% a.a. (sobre a cota da 12ª emissão)

PROJEÇÃO | 12ª EMISSÃO DE COTAS – CENÁRIO BASE

	2025	2026	2027	2028
Receita Imobiliária (R\$)*	259,01	555,67	485,25	558,69
Receitas Financeiras e Mobiliárias (R\$)*	190,37	230,28	317,48	283,13
Taxa de Gestão	23,66	50,49	53,22	55,96
Demais Despesas	0,00	0,00	0,00	0,00
Despesas de Juros	72,14	97,36	112,98	103,20
Resultado Operacional (R\$)*	349,00	628,01	625,84	671,45
Resultado Operacional por cota	1,11	0,95	0,90	0,93
Resultado Distribuído (R\$)*	307,33	615,87	644,77	668,94
Resultado Distribuído por cota	0,99	0,93	0,93	0,93
Reserva de Lucro Acumulado(R\$)*	24,62	36,77	17,84	20,35
Reserva de Lucro Acumulado por Cota	0,76	0,66	0,31	0,34
Amortizações TRXF11	-124,14	-68,69	-81,99	-77,86
Amortizações TRXB11	-65,06	-58,08	-49,75	-54,38
Fluxo Aporte TRXB11	18,91	0,00	0,00	0,00
Captações TRXF11	3.457,88	302,46	304,50	304,50
Fluxo Imobiliário	3.206,00	449,96	-94,80	-185,85
Caixa TRXF11	294,92	277,42	283,29	368,88
Carteira de FII	808,36	1.020,22	1.320,22	1.612,02
Caixa Total	1.103,29	1.297,64	1.603,51	1.980,90
PL TRXF11	5.578,29	5.878,29	6.178,29	6.478,29
Relação Dívida/Ativo Total	23,20%	24,92%	23,15%	20,84%

Observações:

- Considera Emissões periódicas para o pagamento das amortizações normais dos CRIs.
- Fluxo inflacionado considerando o IPCA de 5% a.a.
- Rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura

* Valores em milhões ()

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

PROJEÇÃO | 12ª EMISSÃO DE COTAS – CENÁRIO BASE



Captação estimada

R\$ 2 Bilhões no TRXF11 via Emissão ICVM 160

Ativos adquiridos

- Aquisição de 35 ativos em diversas localizações



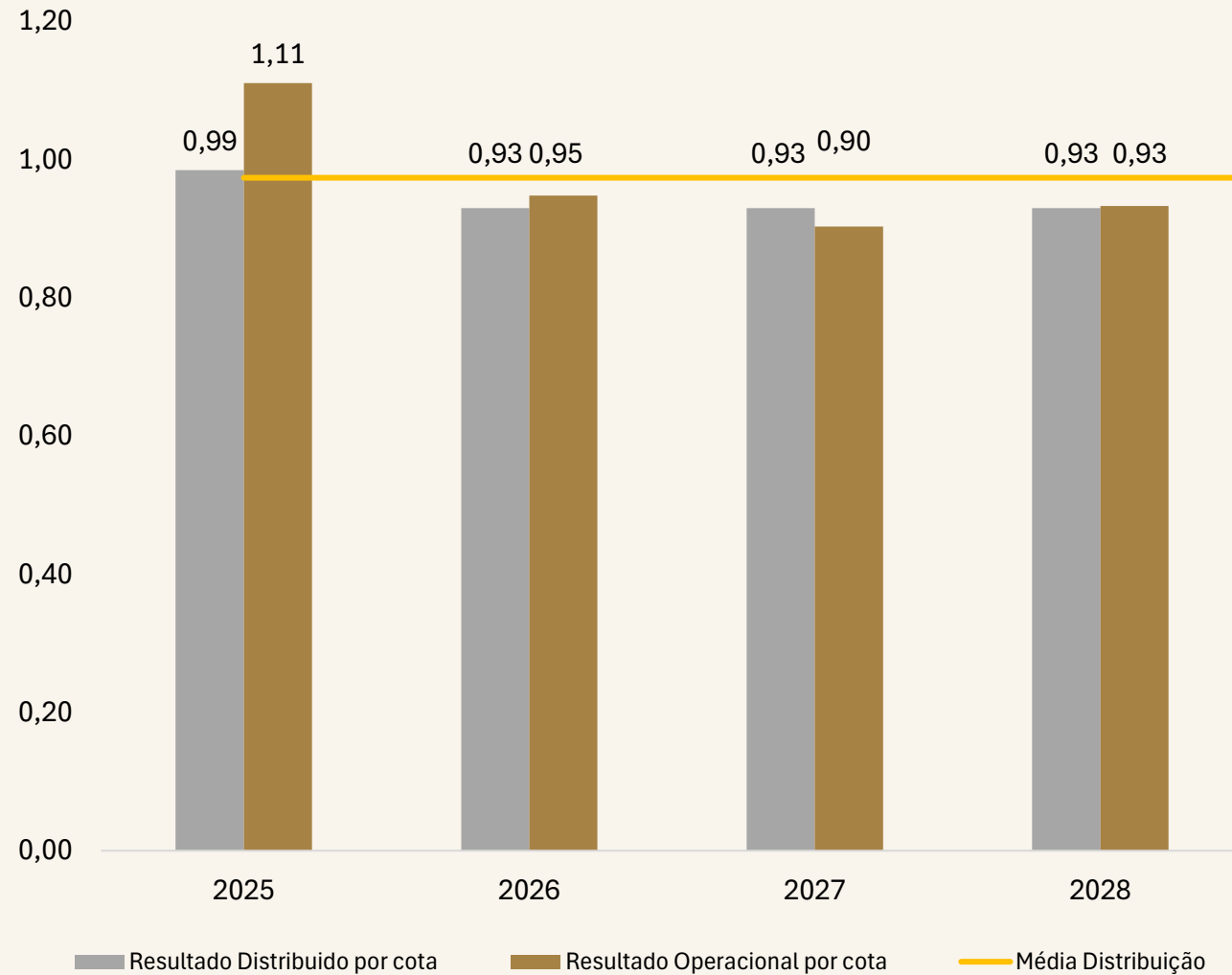
Ativos Alienados

- Venda de alguns imóveis até o final do ano de 2028 considerando um CAP de 7,25%



Dividend Yield Projetado a partir da Aquisição dos Imóveis:

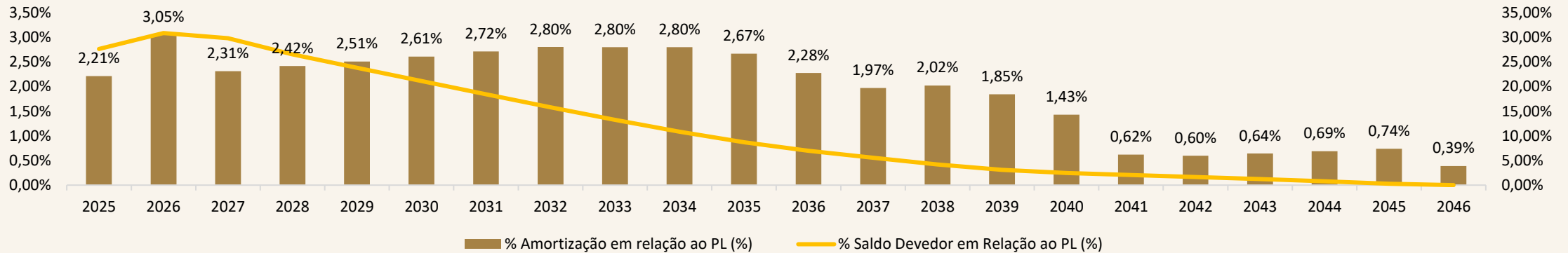
TRXF11 – 11,12%



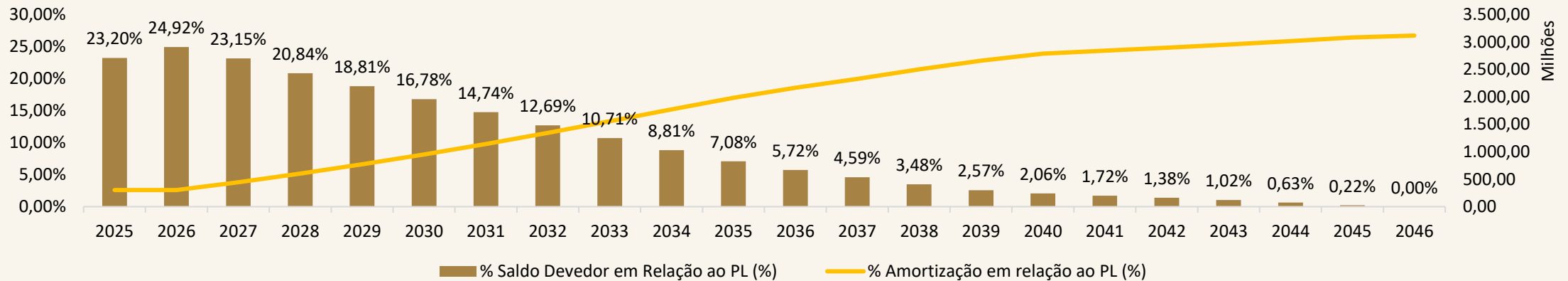
• Rentabilidade esperada não representa e nem deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade futura

PROJEÇÃO | 12ª EMISSÃO DE COTAS – CENÁRIO BASE

Fluxo Previsto da Amortizações dos CRIs do TRXF11 - % do PL ano



Relação Dívida / Ativo Total – TRXF11



*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

MATERIAL DE APOIO

trx

SOBRE A TRX

Fundada em 2007, a TRX se consolidou como uma gestora independente em Real Estate no Brasil, com histórico de desenvolver grandes imóveis feitos sob medida para grandes empresas (Built to Suit) e na aquisição de imóveis prontos geradores de renda (Sale and Leaseback). O portfólio e histórico da TRX estão espalhados pelos principais mercados do Brasil

+ de 2,5 milhões de metros quadrados de Área Bruta Locável desenvolvida

+ de R\$ 10,0 bilhões de captação, entre equity e dívida para o desenvolvimento de Ativos Imobiliários

+ de 130 Operações de Ativos Imobiliários em BTS, SLB, Parques Logísticos, entre outros

+ de 200 mil Investidores ativos



Fonte: TRX • trx.com.br

*LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA

FATORES DE RISCO



Objetivo

- Apresentar os Fatores de Risco no âmbito da 12ª Emissão de Cotas

MATERIAL DE APOIO

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.

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".

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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

Demais riscos macroeconômicos

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

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

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 aluguéis 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

Risco de vacância

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

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

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento

O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados e cujos rendimentos decorrentes dos referidos 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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

Risco relacionado à possibilidade de o Fundo adquirir Ativos Imobiliários onerados

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

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 competente podem 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

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, bem como poderão ainda estar em andamento, de forma que algumas certidões podem estar desatualizadas no momento da efetiva aquisição dos imóveis pelo Fundo, bem como, certidões poderão estar pendentes de envio, ou ainda 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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 aluguéis 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 aluguéis 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

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 conseqüente impacto na expectativa de rentabilidade do investidor

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

D - Tributário e Enfitese

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.

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 na 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 Material 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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 – RESPONSABILIDADE LIMITADA, 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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) não ter Cotista que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas emitidas pelo Fundo ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Cotas do Fundo serem admitidas à negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso isso ocorra, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos Cotistas que sejam pessoas físicas. Foi publicada ontem, 28 de agosto, a Medida Provisória nº 1.184/23, editada pelo Presidente da República que apresentou uma alteração relevante em relação à atual isenção do IR sobre os rendimentos de FII e FIAgros do artigo 3º da Lei nº 11.033/04 que os rendimentos de FII e FIAgros continuem isentos de IR, o número de cotistas do fundo sobe de 50 para 500. Para que as novas regras passem a ser plenamente válidas, em 2024, o texto apresentado pelo Poder Executivo precisará ser apreciado e aprovado pelas duas casas do Poder Legislativo, sem alterações relevantes, em até 120 dias da sua publicação.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

XIV. Risco de desempenho passado

Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Material 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.

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.

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.

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 compõem 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

XIX. Risco de desenquadramento passivo involuntário

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

XX. Risco de disponibilidade de caixa

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

XXI. Risco relativo à concentração e pulverização

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

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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

XXII. Riscos relacionados à rentabilidade do Fundo

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

XXIII. Risco operacional

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

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 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 material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas.

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

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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

XXVIII.Risco relativo às novas emissões

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

XXIX.Risco de restrição na negociação

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

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

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

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

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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

XXXII. Risco de discricionariedade de investimento

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

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

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

XXXIV. Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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

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

O investimento em cotas de um FII representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos Ativos integrantes da carteira. As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, do Gestor, 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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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

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

XXXVII. Propriedade das Cotas e não dos Ativos

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

XXXVIII. 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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 aporem 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.

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.

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 consequente execução das garantias outorgadas à respectiva operação.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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

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.

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

XLVI. Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

XLVII. 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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

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.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Cotas conforme seu respectivo Pedido de Subscrição, 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

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

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.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

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.

Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

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.

Risco de diluição imediata no valor dos investimentos:

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

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.

***LEIA OS DOCUMENTOS DA OFERTA E O REGULAMENTO DO FUNDO, ESPECIALMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" ANTES DE ACEITAR A OFERTA**

MATERIAL DE APOIO

Informações Adicionais

Quaisquer informações referentes à oferta, incluindo este, o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, 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:** <https://www.apexgroup.com/apex-brazil/> (neste website clicar em “Produtos”, depois clicar em “Fundos de Investimentos”, Selecionar os campos: “BRL” e “FII”; Na sequência, o site irá apresentar uma relação em ordem alfabética dos fundos de investimento imobiliário administrados pela BRL. Na direita da tela, no campo “Search” é possível também buscar pelo fundo 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 SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO TRX REAL ESTATE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII”);



(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 “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);

MATERIAL DE APOIO

Informações Adicionais



(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 – Responsabilidade Limitada”, e, então, localizar “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);



(v) **Fundo.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 “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 – Responsabilidade Limitada – 12ª Emissão (Oferta Apenas para Investidores Qualificados)” e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou outro documento desejado);

(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.

CONTATOS COORDENADOR LÍDER

Distribuição

Telefone: +55 11 3383-2190

E-mail: OL-Distribuicao-DCM@btgpactual.com

Nomes:

Rafael Cotta

Bruno Korkes

Victor Batista

Tiago Daer

Jonathan Afrisio

Bernado Rocha

CONTATOS & RELAÇÕES COM INVESTIDORES TRX

Telefone: +55 11 4872-2600

E-mail: ri@trx.com.br

Site do Fundo: www.trxf11.com.br

Site da TRX: www.trx.com.br

The logo for TRX, consisting of the lowercase letters 'trx' in a bold, white, sans-serif font.

TRX.COM.BR

