

Aos

Senhores Cotistas do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ nº 41.076.823/0001-88

Ticker: AURB11

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para Deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Extraordinária**

Prezados Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, sociedade devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") a administrar fundos de investimento e gerir carteiras de títulos e valores mobiliários, com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23 ("Administrador"), na qualidade de administrador fiduciário do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.823/0001-88 ("Fundo"), nos termos do regulamento do Fundo ("Regulamento") e do artigo 19 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la ("Instrução CVM 472"), vem, por meio desta, convocar os cotistas do Fundo ("Cotistas") para participar da **assembleia geral extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de consulta formal**, conforme facultado pelo artigo 21 da Instrução CVM 472 ("Consulta Formal"), tendo como ordem do dia deliberar sobre:

**A)** a alteração do Regulamento do Fundo, para que o público-alvo do Fundo compreenda investidores em geral;

**B)** a aprovação para a realização, em até 12 (doze) meses da data de aprovação, da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo ("Terceira Emissão"), no montante de, inicialmente, até 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas do Fundo, em classe e série únicas ("Novas Cotas"), observado que a quantidade exata de Novas Cotas, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular do Administrador ("Ato do Administrador"). As Novas Cotas serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada ("Resolução CVM 160"), bem como da Instrução CVM 472 ("Oferta"), nos seguintes termos e condições:

**(i) Quantidade Inicial de Novas Cotas:** a quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta será definida em Ato do Administrador, após a fixação do Preço de

Emissão (conforme adiante definido), podendo referida quantidade ser **(a)** aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido); ou **(b)** diminuída em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**(ii) Montante Inicial da Oferta:** o montante inicial da Oferta será definido em Ato do Administrador e calculado a partir da fixação do Preço de Emissão ("Montante Inicial da Oferta"), podendo referido montante ser **(a)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou **(b)** diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**(iii) Lote Adicional:** o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em até 25% (vinte e cinco por cento), nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 ("Lote Adicional"), sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá no procedimento de alocação no âmbito da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sem a necessidade de novo requerimento de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Terceira Emissão e da Oferta, sendo que a colocação das Novas Cotas do Lote Adicional também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder (conforme adiante definido);

**(iv) Preço de Emissão:** o preço de emissão das Novas Cotas será definido de acordo com qualquer dos critérios previstos no artigo 18, § 2º do Regulamento, a critério da Gestora (conforme adiante definido), por meio do Ato do Administrador ("Preço de Emissão");

**(v) Taxa de Distribuição Primária:** poderá ser cobrada uma taxa de distribuição primária dos investidores que subscreverem as Novas Cotas, adicionalmente ao Preço de Emissão, correspondente a um determinado percentual, a ser definido pelo Administrador no Ato do Administrador, para fins de cobertura total ou parcial dos custos e despesas decorrentes da estruturação e da distribuição das Novas Cotas ("Taxa de Distribuição Primária");

**(vi) Público-Alvo:** a Terceira Emissão será destinada ao público geral, ou seja, a todo e qualquer investidor, considerando pessoas físicas e jurídicas, respeitadas eventuais vedações ao investimento em fundos imobiliários previstas na regulamentação em vigor e conforme definição de investidores institucionais e não institucionais disposta nos documentos da Oferta;

**(vii) Rito de distribuição:** a Terceira Emissão será distribuída sob regime de melhores esforços de colocação, por meio de Oferta a ser realizada sob o rito de registro ordinário;

**(viii) Distribuição Parcial e Montante Mínimo da Oferta:** será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, desde que subscritas e integralizadas, no mínimo, até 2.230.530 (duas milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas, observado que a quantidade exata será definida após a fixação do Preço de Emissão (“Montante Mínimo da Oferta”), para manutenção da Oferta (“Distribuição Parcial”). O eventual saldo de Novas Cotas não colocado no âmbito da Oferta será cancelado pelo Administrador, desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta. Caso o Montante Mínimo da Oferta não seja atingido, a Oferta será cancelada, nos termos dos documentos da Oferta;

**(ix) Colocação e Regime de Distribuição das Novas Cotas:** a Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas, no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação, com a possibilidade de participação de instituições que vierem a integrar o consórcio da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, observado o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta;

**(x) Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão registradas para **(a)** distribuição no mercado primário por meio do DDA - Sistema de Distribuição de Ativos (“DDA”), e **(b)** negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), sendo a custódia das Novas Cotas realizadas na B3, conforme procedimentos a serem previstos nos documentos da Oferta. As Novas Cotas deverão ser integralizadas, à vista e em moeda corrente nacional, pelo Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, observado o disposto nos documentos da Oferta;

**(xi) Direitos das Novas Cotas:** as Novas Cotas atribuirão aos seus titulares direitos iguais aos das demais cotas do Fundo, inclusive no que se refere aos pagamentos de rendimentos e amortizações, caso aplicável, observado que os documentos da Oferta descreverão sobre o direito das Novas Cotas com relação aos próximos rendimentos e amortizações, caso aplicável, que vierem a ser distribuídos pelo Fundo;

**(xii) Período de Colocação:** as Novas Cotas deverão ser distribuídas e subscritas em até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta, nos termos do parágrafo 4º do artigo 59 da Resolução CVM 160;

**(xiii) Coordenador Líder: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.,** instituição integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar, CEP 04538-132, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o

nº 13.220.493/0001-17 (“Coordenador Líder”). O Coordenador Líder poderá convidar terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta;

**(xiv) Outras Disposições:** o Administrador fica autorizado a tomar as providências necessárias para a realização da Terceira Emissão e da Oferta, incluindo, mas não se limitando, a realização de Ato do Administrador para definição do Preço de Emissão e da Taxa de Distribuição Primária, respeitados os parâmetros ora aprovados.

**C)** a renúncia, pelos Cotistas do Fundo, do exercício do direito de preferência na subscrição e integralização de Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos previstos no Artigo 18, § 2º do Regulamento.

A deliberação da matéria do dia indicada no item “(A)” acima será aprovada por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, desde que a maioria simples de votos dos Cotistas presentes representem, no mínimo, metade da totalidade das cotas emitidas pelo Fundo, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 472 e do artigo 37, § 1º do Regulamento do Fundo.

A deliberação das matérias do dia indicadas nos itens “(B)” e “(C)” serão aprovadas por maioria simples de votos dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 20 da Instrução CVM 472 e do artigo 37 do Regulamento do Fundo, observado que somente serão aprovadas caso ocorra a aprovação da matéria do dia indicada no item “(A)” acima.

O Administrador ressalta que os documentos pertinentes à proposta estão disponíveis para consulta no seguinte endereço eletrônico: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

## **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma da carta resposta anexa, até o dia 26 de setembro de 2023, por meio do envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência em via física, por meio do e-mail [OI-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:OI-voto-eletronico-psf@btgpactual.com). Ressaltamos que, nos termos do artigo 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar os Cotistas inscritos no registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> A carta resposta deverá ser assinada pelo Cotista e enviada ao Administrador, do seguinte modo: (a) para Cotistas Pessoas Físicas: (i) com reconhecimento de firma; ou (ii) em conjunto com a cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) para Cotistas Pessoas Jurídicas: cópia autenticada do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e procuração ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida); (c) para Cotistas Fundos de Investimento: cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo, estatuto social ou contrato social de seu administrador ou gestor, conforme o caso, além da documentação societária do administrador ou gestor outorgando poderes de

## **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

Os documentos referentes ao Fundo, podem ser acessados através do site do Administrador no endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

Ao acessar o site supracitado o Fundo pode ser pesquisado no campo de pesquisa de Fundos, pelo número de CNPJ.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com o Administrador, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais.

**O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado até o dia 03 de outubro de 2023.**

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

São Paulo, 11 de setembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**  
Administrador do  
**ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

---

representação. Caso o Cotista seja representado por procuração, o procurador deverá enviar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato.

Ao

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administrador do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 11 de setembro de 2023**

Em atenção à Consulta Formal enviada em 11 de setembro de 2023, aos Cotistas do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo”), manifesto abaixo meu voto em relação as matérias colocadas em deliberação, quais sejam:

**A)** A aprovação da alteração do Regulamento do Fundo, para que o público-alvo do Fundo compreenda investidores em geral.

**Voto:**

**SIM;**

**NÃO;**

**Abstenho-me de votar;**

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**B)** A aprovação para a realização, em até 12 (doze) meses da data de aprovação, da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Terceira Emissão”), no montante de, inicialmente, até 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas do Fundo, em classe e série únicas, observado que a quantidade exata de novas cotas da Terceira Emissão, bem como o Preço de Emissão (conforme adiante definido) e o montante exato da Oferta, entre outras condições, serão fixados posteriormente, por meio de ato particular do Administrador (“Ato do Administrador”). As novas cotas da Terceira Emissão serão distribuídas nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), bem como da Instrução CVM 472, nos termos e condições constantes na ordem do dia.

**Voto:**

**SIM**, voto a favor da potencial realização da Terceira Emissão e da Oferta;

**NÃO**, voto contra a realização da referida Terceira Emissão e da Oferta;

**Abstenho-me de votar;**

**Abstenho-me de votar**, por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

**C)** A renúncia, pelos Cotistas do Fundo, do exercício do direito de preferência na subscrição e integralização de Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos previstos no Artigo 18, § 2º do Regulamento, conforme previsto na Proposta do Administrador e na Convocação da Consulta Formal.

**Voto:**

**SIM;**

**NÃO;**

**Abstenho-me de votar;**

**Abstenho-me de votar,** por estar em situação de conflito de interesses, nos termos da regulamentação aplicável.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2023.

---

**Assinatura:**

**Nome do Cotista:**

CPF/CNPJ: