

# PROSPECTO PRELIMINAR

## OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 41.076.823/0001-88

ADMINISTRADORA



### BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS

CNPJ nº 59.281.253/0001-23

Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ

GESTORA



### ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.

CNPJ 21.950.366/0001-00

Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, CEP 01451-011, Itaim Bibi, São Paulo - SP

CÓDIGO ISIN DAS COTAS Nº BRAURBCTF008

TIPO ANBIMA: FII RENDA GESTÃO ATIVA

SEGMENTO ANBIMA: LOGÍSTICA

CÓDIGO DE NEGOCIAÇÃO DAS COTAS NA B3: AURB11



Oferta pública primária de distribuição de, inicialmente, 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas ("Novas Cotas"), sem considerar o Lote Adicional (conforme abaixo definido), integrantes da 3ª (terceira) emissão do Fundo ("Oferta"), todas nominativas e escriturais, em classe e série únicas, com preço unitário de emissão de R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota ("Preço de Emissão"), o qual não considera a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido).

A Oferta contará com a cobrança de taxa de distribuição primária, apurada com base nos custos estimados da Oferta. Desta forma, no ato da subscrição primária das Novas Cotas, os investidores das Novas Cotas deverão pagar uma taxa de distribuição primária correspondente ao valor de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota ("Taxa de Distribuição Primária"), de forma que cada Nova Cota inscrita custará R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) aos respectivos investidores, considerando o Preço de Emissão acrescido da Taxa de Distribuição Primária ("Preço de Subscrição").

A Oferta será realizada no montante total de, inicialmente,

## R\$ 349.931.110,00

(trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais)

sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Inicial da Oferta"), e R\$364.602.000,00 (trezentos e sessenta e quatro milhões e seiscentos e dois mil reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme definido neste Prospecto Preliminar), desde que observado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 2.230.530 (duas milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 179.825.328,60 (cento e setenta e nove milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária ("Montante Mínimo da Oferta").

O Montante Inicial da Oferta poderá ser acrescido em até 25% (vinte e cinco por cento), ou seja, em até R\$ 87.482.777,50 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 91.150.500,00 (noventa e um milhões, cento e cinquenta mil e quinhentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 1.085.125 (um milhão, oitenta e cinco mil e cento e vinte e cinco) Novas Cotas ("Novas Cotas do Lote Adicional"), de forma que o montante total da Oferta poderá ser de até R\$ 437.413.887,50 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 455.752.500,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 5.425.625 (cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão ofertadas nas mesmas condições, preço e características das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá durante o Procedimento de Alocação (conforme definido neste Prospecto Preliminar), sem a necessidade de novo pedido de registro ou modificação dos termos da Oferta ("Lote Adicional").

As Novas Cotas objeto da Oferta serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição de Ativos ("DDA"), e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3. Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota, terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, observado que referidas Novas Cotas somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento (conforme definido neste Prospecto Preliminar), do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3. O Escriturador (conforme definido neste Prospecto Preliminar) será responsável pela custódia das Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3.

O pedido de registro da Oferta foi realizado perante a CVM em 28 de setembro de 2023.

Os investidores da Oferta devem ler a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto Preliminar, nas páginas 13 a 34.

A responsabilidade do Cotista (conforme adiante definido) é ilimitada, de forma que ele pode ser chamado a cobrir um eventual patrimônio líquido negativo do Fundo.

O registro da presente Oferta não implicará, por parte da CVM, garantia de veracidade das informações prestadas ou julgamento sobre a qualidade do Fundo, bem como sobre as Novas Cotas a serem distribuídas. A presente Oferta ainda está sob análise da CVM.

É admissível o recebimento de reservas, a partir de 14 de novembro de 2023. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) são irrevogáveis e irretroatáveis e serão quitados após o início do Período de Distribuição (conforme definido neste Prospecto Preliminar), conforme os termos e condições da Oferta.

Este Prospecto Preliminar está, bem como o Prospecto Definitivo ("Prospectos") estará disponível nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder (conforme definido neste Prospecto), da CVM, da B3 e do Fundos.NET.

As informações contidas neste Prospecto Preliminar estão sob análise da CVM.

A data deste Prospecto Preliminar é 24 de novembro de 2023.

COORDENADOR LÍDER



ASSESSOR LEGAL DA OFERTA



ALIANZA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

# ÍNDICE

<b>2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA.....</b>	<b>1</b>
2.1 Breve descrição da oferta.....	3
2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento .....	3
2.3 Identificação do público-alvo .....	4
2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados .....	4
2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição.....	5
2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta .....	5
2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso .....	5
<b>3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS.....</b>	<b>7</b>
3.1 Exposição clara e objetiva do destino dos recursos provenientes da emissão cotejando à luz de sua política de investimento, descrevendo-a sumariamente .....	9
3.2 Indicar a eventual possibilidade de destinação dos recursos a quaisquer ativos em relação aos quais possa haver conflito de interesse, informando as aprovações necessárias existentes e/ou a serem obtidas, incluindo nesse caso nos fatores de risco, explicação objetiva sobre a falta de transparência na formação dos preços destas operações .....	11
3.3 No caso de apenas parte dos recursos almejados com a oferta vir a ser obtida por meio da distribuição, informar quais objetivos serão prioritários .....	11
<b>4. FATORES DE RISCO .....</b>	<b>13</b>
4.1 Em ordem decrescente de relevância, os principais fatores de risco associados à oferta e ao emissor .....	15
<b>5. CRONOGRAMA .....</b>	<b>35</b>
5.1 Cronograma das etapas da oferta: .....	37
<b>6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS .....</b>	<b>39</b>
6.1 Cotação em bolsa de valores ou mercado de balcão dos valores mobiliários a serem distribuídos, inclusive no exterior, identificando: (i) cotação mínima, média e máxima de cada ano, nos últimos 5 (cinco) anos; cotação mínima, média e máxima de cada trimestre, nos últimos 2 (dois) anos; e cotação mínima, média e máxima de cada mês, nos últimos 6 (seis) meses .....	41
6.2 Informações sobre a existência de direito de preferência na subscrição de novas cotas .....	41
6.3 Indicação da diluição econômica imediata dos cotistas que não subscreverem as cotas ofertadas, calculada pela divisão da quantidade de novas cotas a serem emitidas pela soma dessa quantidade com a quantidade inicial de cotas antes da emissão em questão multiplicando o quociente obtido por 100 (cem) .....	41
6.4 Justificativa do preço de emissão das cotas, bem como do critério adotado para sua fixação .....	41
<b>7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA .....</b>	<b>43</b>
7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas.....	45
7.2 Declaração em destaque da inadequação do investimento, caso aplicável, especificando os tipos de investidores para os quais o investimento é considerado inadequado .....	45
7.3 Esclarecimento sobre os procedimentos previstos nos artigos 70 e 69 da Resolução CVM 160 a respeito da eventual modificação da oferta, notadamente quanto aos efeitos do silêncio do investidor .....	45
<b>8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA .....</b>	<b>47</b>
8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida .....	49
8.2 Eventual destinação da oferta pública ou partes da oferta pública a investidores específicos e a descrição destes investidores.....	49
8.3 Autorizações necessárias à emissão ou à distribuição das cotas, indicando a reunião em que foi aprovada a operação .....	53
8.4 Regime de distribuição .....	53
8.5 Dinâmica de coleta de intenções de investimento e determinação do preço ou taxa.....	53
8.6 Admissão à negociação em mercado organizado.....	56
8.7 Formador de mercado .....	56
8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável .....	56
8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam.....	56
<b>9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA .....</b>	<b>57</b>
9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração .....	59
<b>10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES .....</b>	<b>61</b>
10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta .....	63

<b>11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO .....</b>	<b>65</b>
11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução .....	67
11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição .....	70
<b>12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS.....</b>	<b>73</b>
12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência .....	75
<b>13. DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES INCORPORADOS AO PROSPECTO POR REFERÊNCIA OU COMO ANEXOS.....</b>	<b>77</b>
13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso .....	79
13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período.....	79
<b>14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS.....</b>	<b>81</b>
14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor.....	83
14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto .....	83
14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais .....	83
14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM .....	83
14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado .....	83
14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto .....	84
<b>15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO .....</b>	<b>85</b>

## ANEXOS

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO .....</b>	<b>97</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO .....</b>	<b>129</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA .....</b>	<b>167</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE.....</b>	<b>199</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO .....</b>	<b>217</b>



## 2. PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 2.1 Breve descrição da oferta

### A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação (“Emissão”), conduzida pelo **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, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 13.220.493/0001-17, na qualidade de instituição intermediária líder da Oferta (“Coordenador Líder”), realizada sob o rito de registro ordinário, nos termos da Resolução da CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme em vigor (“Resolução CVM 160”), da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor (“Instrução CVM 472”), e do regulamento 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”), cuja última alteração foi aprovada no âmbito do Ato da Administradora 07.11.2023 (“Regulamento”) e do “*Contrato de Estruturação, Coordenação e Distribuição Pública, sob o Regime de Melhores Esforços de Colocação, da 3ª (Terceira) Emissão de Cotas do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” celebrado em 07 de novembro de 2023 (“Contrato de Distribuição”) entre o Fundo, representado por sua instituição administradora, o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrito no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, credenciado pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), o Coordenador Líder e a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, parte, CEP 01451-011, Itaim Bibi inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de janeiro de 2015 (“Gestora”).

A Administradora, a Gestora e o Fundo serão referidos, em conjunto, como os “Ofertantes”.

A Oferta será conduzida sob o rito de registro ordinário perante a CVM, nos termos do artigo 28, inciso IV da Resolução CVM 160.

### Deliberação sobre a Oferta e a Emissão

Os termos e condições da Emissão e da Oferta foram aprovados (i) no âmbito da assembleia geral extraordinária do Fundo realizada, de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos cotistas do Fundo (“Cotistas”) pela Administradora no dia 11 de setembro de 2023, e cujo termo de apuração foi divulgado em 27 de setembro de 2023 (“AGC de Aprovação da Oferta”); (ii) por meio de ato da Administradora, realizado em 28 de setembro de 2023 e registrado no 6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da cidade do Rio de Janeiro, sob o nº de protocolo 1411769, o qual, dentre outras matérias, definiu o Preço de Emissão (“Ato da Administradora 28.09.2023”), conforme divulgado em 28 de setembro de 2023 por meio de fato relevante; e (iii) por meio do “Ato da Administradora do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, realizado em 07 de novembro de 2023, o qual rratificou os termos e condições da Oferta aprovados anteriormente (“Ato da Administradora 07.11.2023”) e, em conjunto com Ato da Administradora 28.09.2023 e com a AGC de Aprovação da Oferta, os “Atos de Aprovação da Oferta”), conforme divulgado em 07 de novembro de 2023 por meio de fato relevante.

O Fundo foi registrado na ANBIMA - Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais (“ANBIMA”), em atendimento ao disposto no “Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”, conforme em vigor (“Código ANBIMA”).

## 2.2 Apresentação da classe ou subclasse de cotas, conforme o caso, com as informações que a administradora deseja destacar em relação àquelas contidas no regulamento

As cotas do Fundo (“Cotas”), observadas as demais disposições do Regulamento, (i) são emitidas em classe e série únicas (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Cotas) e conferem aos seus titulares idênticos direitos políticos, patrimoniais e econômicos, sendo que cada Cota confere ao seu titular o direito a um voto nas assembleias gerais de cotistas do Fundo; (ii) correspondem a frações ideais do patrimônio líquido do Fundo; (iii) não são resgatáveis; (iv) terão a forma escritural e nominativa; (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar, integralmente, em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (vi) não conferem aos seus titulares propriedade sobre os ativos integrantes da carteira do Fundo ou sobre fração ideal desses ativos; (vii) no caso de emissão de novas Cotas pelo Fundo, conferirão aos seus titulares direito de preferência, nos termos do Regulamento, salvo se renunciado pelos Cotistas em assembleia geral de Cotistas; e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, conforme acima qualificado, na qualidade de custodiante e escriturador das Cotas do Fundo (“Escriturador” ou “Custodiante”, conforme o caso) em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

### 2.3 Identificação do público-alvo

A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: (i) (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento (conforme adiante definidos), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.010,48 (um milhão, dez reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 12.404 (doze mil, quatrocentos e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e (ii) investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.929,86 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 12.403 (doze mil, quatrocentos e três) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

No âmbito da Oferta, não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme em vigor.

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

Será garantido aos Investidores o tratamento equitativo.

Nos termos da regulamentação em vigor, poderá ser aceita a participação de Pessoas Vinculadas (conforme definido abaixo) na Oferta. Para os fins da Oferta, serão consideradas pessoas vinculadas os Investidores que sejam, nos termos do inciso XVI do artigo 2º da Resolução CVM 160 e do artigo 2º, inciso XII, da Resolução da CVM nº 35, de 26 de maio de 2021, conforme em vigor: (i) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores, do Fundo, da Administradora, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta, bem como seus respectivos cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, diretos ou indiretos, e/ou administradores do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais; (iii) funcionários, operadores e demais prepostos do Coordenador Líder, dos Participantes Especiais, da Administradora, da Gestora, diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) assessores de investimento que prestem serviços ao Coordenador Líder e aos Participantes Especiais; (v) demais profissionais que mantenham, com o Coordenador Líder, os Participantes Especiais, a Gestora e a Administradora, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) sociedades controladas, direta ou indiretamente, pelo Coordenador Líder, pelos Participantes Especiais, pela Gestora, pela Administradora, ou por pessoas a elas vinculadas; (vii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(v)” acima; e (viii) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas mencionadas nos itens acima, salvo se geridos discricionariamente por terceiros que não sejam Pessoas Vinculadas (“Pessoas Vinculadas”).

Fica estabelecido que os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição de Pessoa Vinculada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto aos Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, sendo as respectivas Ordens de Investimento e Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, automaticamente cancelados, observadas as exceções previstas no §1º do artigo 56 da Resolução CVM 160.

Caso não seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), não haverá limitação para participação de Pessoas Vinculadas na Oferta, podendo as Pessoas Vinculadas representarem até 100% (cem por cento) dos Investidores.

### 2.4 Indicação sobre a admissão à negociação em mercados organizados

As Novas Cotas objeto da Oferta serão admitidas para: (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

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

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

## **2.5 Valor nominal unitário de cada cota e custo unitário de distribuição**

O preço de emissão de cada Nova Cota será de R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida), e será fixo até a data de encerramento da Oferta (“Preço de Emissão”).

Será devida taxa no valor de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento total ou parcial dos custos e despesas da Oferta. Eventualmente, caso a Taxa de Distribuição Primária não seja suficiente para cobrir os custos da Oferta, referida taxa será utilizada prioritariamente para o pagamento da remuneração devida ao Coordenador Líder e das despesas por este incorridas na prestação dos trabalhos referentes à Oferta, sendo certo que os eventuais custos remanescentes serão arcados pelo Fundo. O Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014.

Assim, o preço de subscrição será equivalente ao Preço de Emissão de cada Nova Cota, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, totalizando o valor de R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) por Nova Cota (“Preço de Subscrição”).

Para maiores informações sobre as despesas relacionadas à Oferta e a Taxa de Distribuição Primária, vide item “11.2. Demonstrativo dos custos da distribuição”, na página 70 deste Prospecto Preliminar.

## **2.6 Valor total da oferta e valor mínimo da oferta**

### Montante Inicial da Oferta

O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 349.931.110,00 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### Montante Mínimo da Oferta

A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 179.825.328,60 (cento e setenta e nove milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.230.530 (duas milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento.

## **2.7 Quantidade de cotas a serem ofertadas de cada classe e subclasse, se for o caso**

A quantidade de Novas Cotas será de, inicialmente, 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) Novas Cotas, podendo tal quantidade ser: (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional; ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

### Lote Adicional

O Fundo poderá, a critério da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir um lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 87.482.777,50 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 91.150.500,00 (noventa e um milhões, cento e cinquenta mil e quinhentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.085.125 (um milhão, oitenta e cinco mil e cento e vinte e cinco) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 5.425.625 (cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.413.887,50 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, e R\$ 455.752.500,00 (quatrocentos e cinquenta e cinco milhões, setecentos e cinquenta e dois mil e quinhentos reais), considerando a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá durante o Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). 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 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. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

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



### 3. DESTINAÇÃO DOS RECURSOS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Observada a política de investimentos do Fundo e os limites de concentração previstos nos Capítulos III e IV do Regulamento, os recursos líquidos da Oferta, inclusive os recursos provenientes da eventual emissão de Novas Cotas do Lote Adicional, após a dedução das comissões de distribuição e das despesas da Oferta, serão aplicados, **DE FORMA ATIVA E DISCRICIONÁRIA PELA GESTORA**, sem prejuízo do disposto nos parágrafos 5º e 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472, a saber, a respeito da obrigatoriedade de observância dos limites por emissor e por ativo financeiro previstos nos artigos 102 e 103 da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“Instrução CVM 555”), da seguinte forma:

#### 1) Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta acrescido da totalidade do Lote Adicional

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta acrescido da totalidade do Lote Adicional, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo no pagamento da aquisição das ações de emissão das sociedades anônimas de capital fechado proprietárias dos imóveis abaixo descritos (“Ativos-Alvo da Oferta”):

Empreendimento	Localização	Aquisição	Valor da Aquisição
UrbanHub Mauá II	Avenida Papa João XXIII, 3.740, Vila Noêmia, Mauá/SP	100,00% das ações emitidas pela sociedade anônima de capital fechado proprietária do imóvel	R\$ 200.000.000,00
UrbanHub Osasco	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 2900, Vila Menck, Osasco/SP	100,00% das ações emitidas pela sociedade anônima de capital fechado proprietária do imóvel	R\$ 170.000.000,00
<b>Total</b>			R\$ 370.000.000,00

O montante remanescente será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar) que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativos específicos e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis detidos pelo Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimento (conforme adiante definido) do Fundo.

#### 2) Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta

Considerando a captação do Montante Inicial da Oferta, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo no pagamento da aquisição da totalidade dos Ativos-Alvo da Oferta abaixo descritos:

Empreendimento	Localização	Aquisição	Valor da Aquisição
Urban Hub Mauá II	Avenida Papa João XXIII, 3.740, Vila Noêmia, Mauá/SP	Até 100,00% (cem por cento) das ações emitidas pela sociedade anônima de capital fechado proprietária do imóvel	Até R\$ 200.000.000,00
Urban Hub Osasco	Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 2900, Vila Menck, Osasco/SP	100% das ações emitidas pela sociedade anônima de capital fechado proprietária do imóvel	R\$ 170.000.000,00
<b>Total</b>			R\$ 370.000.000,00

O montante remanescente será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar) que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativos específicos e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis detidos pelo Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo.

#### 3) Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta

Considerando a captação do Montante Mínimo da Oferta, ou de um valor que fique entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, os recursos recebidos serão aplicados pelo Fundo no pagamento da aquisição de até 100,00% (cem por cento) do Urban Hub Mauá II.

O montante remanescente, se houver, será utilizado para aquisição de Outros Ativos (conforme definidos no Regulamento e neste Prospecto Preliminar) que, na análise da Gestora, possam oferecer um fluxo de caixa adequado para o Fundo, sem compromisso com ativos específicos e/ou a realização de reformas ou benfeitorias aos imóveis detidos pelo Fundo e/ou a composição de caixa para o Fundo, observada a Política de Investimento do Fundo.

Não obstante o quanto disposto acima, a destinação de recursos para os Ativos-Alvo da Oferta está condicionada a determinadas condições precedentes previstas nas propostas vinculantes para aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta, tais como, sem se limitar (i) a conclusão satisfatória das condições precedentes às respectivas aquisições, definidas com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta; e (ii) da captação dos recursos decorrentes da presente Oferta. Dessa forma, caso alguma das condições venha a não ser atendida de forma satisfatória ao Fundo, a ordem de destinação dos recursos poderá vir a ser alterada, conforme descrito acima.

O processo de auditoria nos Ativos-Alvo da Oferta está sendo conduzido por assessores legais da Gestora, tendo como objeto questões contábeis, fiscais, financeiras, jurídicas e imobiliárias, com base nos documentos e certidões disponibilizados pelas vendedoras, bem como inspeção física dos Ativos-Alvo da Oferta.

**NA DATA DESTES PROSPECTO PRELIMINAR, ALÉM DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA INDICADOS NA TABELA ACIMA, O FUNDO NÃO POSSUI OUTROS ATIVOS PARA OS QUAIS HAJA PROPOSTA VINCULANTE E/OU PRÉ-DETERMINADOS PARA A AQUISIÇÃO COM OS RECURSOS DECORRENTES DA OFERTA.**

**A RENTABILIDADE ESPERADA COM AS AQUISIÇÕES NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOBRE QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.**

#### Principais características dos Ativos-Alvo da Oferta

Abaixo encontram-se as principais características dos Ativos-Alvo da Oferta.

##### Ativo Urban Hub Mauá II

Trata-se da totalidade das ações de emissão da sociedade anônima de capital fechado proprietária do galpão logístico localizado na Avenida Papa João XXIII, 3.740, Vila Noêmia, Mauá/SP, com 48.416 m<sup>2</sup> de área bruta locável, atualmente 33,00% (trinta e três por cento) locado.

##### Ativo Urban Hub Osasco

Trata-se da totalidade das ações de emissão da sociedade anônima de capital fechado proprietária do galpão logístico localizado na Avenida Doutor Alberto Jackson Byington, 2900, Vila Menck, Osasco/SP, com 34.947 m<sup>2</sup> de área bruta locável, atualmente 100,00% (cem por cento) locado.

**Considerando que as negociações relacionadas aos Ativos-Alvo da Oferta acima descritos estão em andamento, é possível que as condições finais de aquisição sejam divergentes daquelas consideradas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade. PARA MAIS INFORMAÇÕES, VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, PREVISTOS NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

**CASO AS CONDIÇÕES PRECEDENTES PARA CONCRETIZAÇÃO DE UMA OU MAIS AQUISIÇÕES NÃO SEJAM ATENDIDAS DE FORMA SATISFATÓRIA PARA O FUNDO, PODERÁ HAVER ALTERAÇÕES À DESTINAÇÃO DOS RECURSOS INDICADA, OBSERVADA A POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO PREVISTA NO REGULAMENTO E NA REGULAMENTAÇÃO APLICÁVEL.**

Além das características descritas acima, devido às cláusulas de confidencialidade previstas nos instrumentos de compromisso de compra e venda em negociação, as demais características dos Ativos-Alvo da Oferta, bem como maiores detalhes das condições das operações de compra e venda das ações de emissão das sociedades de capital fechado proprietárias do imóveis, serão divulgados aos Cotistas oportunamente, por meio de fato relevante a ser divulgado pela Administradora, quando da conclusão de cada aquisição, conforme aplicável.

**CONCOMITANTEMENTE À OFERTA, A GESTORA, EM CONJUNTO COM A ADMINISTRADORA, ESTÁ CONDUZINDO, DIRETAMENTE E POR MEIO DE ASSESSORES JURÍDICOS, A AUDITORIA DE AQUISIÇÃO DOS ATIVOS-ALVO DA OFERTA. PARA MAIS INFORMAÇÕES VER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Importante ressaltar que caso alguma das condições precedentes/resolutivas das propostas vinculativas de aquisição venha a não ser/seja implementada, conforme o caso, a destinação de recursos acima indicada poderá ser alterada, observada a Política de Investimento prevista no Regulamento, os quais serão selecionados de forma **ATIVA E DISCRICIONÁRIA** pela Gestora, em conjunto com a Administradora. **DESSA FORMA, CASO NÃO SEJA POSSÍVEL A AQUISIÇÃO PELO FUNDO DA TOTALIDADE DOS ATIVOS-ALVO OFERTA POR QUALQUER RAZÃO, O FUNDO UTILIZARÁ OS RECURSOS LÍQUIDOS CAPTADOS COM A OFERTA PARA A AQUISIÇÃO DE OUTROS ATIVOS ATÉ QUE NOVOS ATIVOS-ALVO SEJAM SELECIONADOS, OBSERVADA SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO. PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS CENÁRIOS ACIMA DESCRITOS, VEJA O ESTUDO DE VIABILIDADE CONSTANTE COMO ANEXO IV DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Esclarecemos que os atuais proprietários dos Ativos-Alvo da Oferta são partes relacionadas da Gestora, de forma que a aquisição pelo Fundo dos Ativos-Alvo da Oferta descritos nesta seção “Destinação dos Recursos” configura situação de conflito de interesses, nos termos do artigo 34 Instrução CVM 472.

As aquisições serão realizadas pelo Fundo dependendo necessariamente da existência de recursos disponíveis no Fundo após o encerramento da Oferta, sendo que é possível que parte dos recursos para a aquisição de um ou mais ativos seja desembolsada a prazo.

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

Tendo em vista que, no âmbito da Oferta, o Fundo pretende adquirir Ativos-Alvo da Oferta que se encontram em situação de potencial conflito de interesses, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472, sua concretização dependerá de aprovação prévia e específica de Cotistas, reunidos em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, XII, da Instrução CVM 472.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES SOBRE OS RISCOS DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE POTENCIAL CONFLITO DE INTERESSE”, NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

Em caso de distribuição parcial das Novas Cotas e desde que atingido o Montante Mínimo da Oferta, os recursos captados serão aplicados em conformidade com o disposto nesta Seção 3 do Prospecto Preliminar, não havendo fontes alternativas para obtenção de recursos pelo Fundo.

**NO CASO DE DISTRIBUIÇÃO PARCIAL, A GESTORA DEVERÁ SEGUIR A ORDEM DE PRIORIDADE DE AQUISIÇÃO DE DESTINAÇÃO NA FORMA PREVISTA NO ITEM 3.1. ACIMA.**

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 4. FATORES DE RISCO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

*Os investimentos do Fundo estão, por sua natureza, sujeitos a flutuações típicas do mercado, risco de crédito, risco sistêmico, condições adversas de liquidez e negociação atípica nos mercados de atuação e, mesmo que a Administradora e a Gestora mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.*

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

*A ordem dos fatores de risco abaixo indicados foi definida de acordo com a materialidade de sua ocorrência, sendo expressa em uma ordem decrescente de relevância, conforme uma escala qualitativa de risco, nos termos do artigo 19, §4º, da Resolução CVM 160.*

**Riscos relacionados a fatores macroeconômicos relevantes e política governamental:** 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 no país, reduzindo o interesse dos investidores nesses ativos, entre os quais se incluem as Novas 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 em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

O Brasil, atualmente, está sujeito à acontecimentos que incluem, por exemplo, **(i)** a crise financeira e a instabilidade política nos Estados Unidos, **(ii)** o conflito entre a Ucrânia e a Rússia, que desencadeou a invasão da Rússia em determinadas áreas da Ucrânia, dando início a uma das crises militares mais graves na Europa, desde a Segunda Guerra Mundial, **(iii)** a guerra comercial entre os Estados Unidos e a China, **(iv)** o conflito armado iniciado em 07 de outubro de 2023 entre o grupo sunita palestino “ Hamas ” e o estado de Israel; e **(v)** crises na Europa e em outros países, que afetam a economia global, produzindo uma série de efeitos que afetam, direta ou indiretamente, os mercados de capitais e a economia brasileira, incluindo as flutuações de preços de títulos de empresas cotadas, menor disponibilidade de crédito, deterioração da economia global, flutuação em taxas de câmbio e inflação, entre outras, que podem afetar negativamente o Fundo.

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos institucionais:** O Governo Federal pode intervir na economia do país e realizar modificações significativas em suas políticas e normas, causando impactos sobre os mais diversos setores e segmentos da economia do país. 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, causando prejuízos aos Cotistas.

Adicionalmente, a instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos imóveis e seus respectivos resultados. 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. Nesse cenário, efeitos adversos relacionados aos fatores mencionados podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relativos às receitas mais relevantes em caso de locação:** Há alguns riscos relacionados aos contratos de locação que podem vir a ser suportados pelo Fundo:

- (i) quanto à receita de locação: a inadimplência no pagamento de aluguéis implicará em não recebimento de receitas por parte do Fundo, o que poderá fazer com que o Fundo não tenha condições de pagar seus compromissos nas datas acordadas, o que implicaria na necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com os encargos do Fundo e/ou impacto negativo no rendimento das Cotas e, ainda, na necessidade de ingresso com ações judiciais para cobrança de aluguéis gerando despesas extraordinárias ao Fundo;
- (ii) quanto às alterações nos valores dos aluguéis praticados: há a possibilidade das receitas de aluguéis do Fundo não se concretizarem na íntegra, visto que, a cada renovação, as bases dos contratos podem ser renegociadas, provocando alterações nos valores originalmente acordados. Importante destacar ainda que conforme dispõe o artigo 51 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme em vigor (“Lei de Locação”), “nas locações de imóveis destinados ao comércio, o locatário terá direito à renovação do contrato, por igual prazo, desde que, cumulativamente: I - o contrato a renovar tenha sido celebrado por escrito e com prazo determinado; II - o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos; III - o locatário esteja explorando seu negócio, no mesmo ramo, pelo prazo mínimo e ininterrupto de três anos”. Com isso, mesmo que, findo o prazo de locação, não seja de interesse do Fundo proceder à renovação dos contratos, os locatários poderão pedir a renovação compulsória do contrato de locação, desde que preenchidos os requisitos legais e observado o prazo para propositura da ação renovatória. Ainda em função dos contratos de locação, se, decorridos três anos de vigência do contrato ou de acordo anterior, não houver acordo entre locador e locatário sobre o valor da locação, poderá ser pedida a revisão judicial do aluguel a fim de ajustá-lo ao preço do mercado. Com isso, os valores de locação poderão variar conforme as condições de mercado vigentes à época da ação revisional;
- (iii) existe o risco de vacância: mesmo que a empresa administradora dos Ativos-Alvo aja de forma ativa e proíba, bem como há o risco de rescisão dos contratos de locação, incluindo por decisão unilateral do locatário, antes do vencimento do prazo estabelecido no seu contrato de locação sem o pagamento da indenização devida, hipóteses em que as receitas do Fundo poderão ser comprometidas, com reflexo negativo na remuneração do Cotista; e
- (iv) dependendo do setor as receitas decorrentes de locação poderão variar consideravelmente em função da época do ano, do desaquecimento econômico, da queda da renda do consumidor, disponibilidade de crédito, taxa de juros, inflação, dentre outras causas, o que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de crédito:** Os devedores dos recebíveis (locações) decorrentes dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos que eventualmente integrem a carteira do Fundo podem não cumprir suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros, conforme existente, de suas obrigações perante 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 integrantes da carteira do Fundo de honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas obrigações. Eventos que afetem 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, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e/ou momento desejados 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 integrantes da carteira do Fundo, mesmo que não fundamentadas, poderão trazer impactos nos preços dos títulos, comprometendo também sua liquidez.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de vacância, rescisão de contratos de locação e revisão do valor do aluguel:** Os imóveis investidos pelo Fundo poderão não ter sucesso na celebração de contratos com locatários e/ou arrendatários e/ou adquirentes dos empreendimentos imobiliários 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, arrendamento e venda dos empreendimentos. Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas aos empreendimentos (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

Alguns dos principais fatores que podem afetar adversamente o desempenho do Fundo são os seguintes: (i) quedas nos níveis de ocupação, vacância completa e/ou um aumento na inadimplência dos locatários dos imóveis do Fundo; (ii) pressão para queda do valor médio da área locada por conta da redução dos níveis de locação; (iii) tendência de solicitações de renegociações de aluguéis previamente pactuados em caso de condições adversas do mercado imobiliário regional ou nacional; (iv) depreciação substancial dos imóveis do Fundo; (v) percepções negativas relativas à segurança, conveniência e atratividade da região onde o imóvel do Fundo se localiza; (vi) mudanças regulatórias afetando a indústria de alguns locatários onde se encontrem alguns dos imóveis do Fundo; (vii) alterações nas regras da legislação urbana vigente; e (viii) concorrência de outros tipos de empreendimentos em regiões próximas àquelas em que os imóveis do Fundo estão localizados.

Adicionalmente, a eventual tentativa dos locatários de questionar juridicamente a validade das cláusulas e dos termos dos contratos de locação, dentre outros, com relação ao montante da indenização a ser paga no caso rescisão do contrato pelos locatários previamente à expiração do prazo contratual, e à revisão do valor do aluguel. Em ambos os casos, eventual decisão judicial que não reconheça a legalidade da vontade das partes ao estabelecer os termos e condições do contrato de locação em função das condições comerciais específicas, aplicando a Lei de Locação, poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando, portanto, prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de mercado das Cotas do Fundo:** As Cotas do Fundo poderão ter liquidez baixa quando em comparação com outras modalidades de investimento, de forma que o Investidor poderá enfrentar certa dificuldade para possível venda das Cotas, mesmo sendo estas admitidas para negociação no mercado de bolsa. Ainda, pode haver oscilação do valor de mercado das Cotas, de modo que, no curto prazo, sua venda poderá acarretar perdas do capital aplicado para o Investidor que pretenda negociá-las no mercado secundário. Sendo assim, o Investidor que adquirir as cotas do Fundo deverá estar consciente de que o investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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 da Administradora 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, Contribuição Social nas mesmas condições das demais pessoas jurídicas, com reflexos na redução do rendimento a ser pago aos Cotistas ou teria que passar a recolher os tributos aplicáveis sobre determinadas operações que anteriormente entendia serem isentas, podendo 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. A Lei nº 9.779/99 estabelece que os fundos de investimento imobiliário não têm sua tributação equiparada à das pessoas jurídicas desde que não apliquem 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. Ainda de acordo com a Lei nº 9.779/99, os rendimentos distribuídos aos Cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei nº 11.033/04, ficam isentos do

IR na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo Fundo cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado. O referido benefício fiscal **(i)** será concedido somente nos casos em que o Fundo possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas e **(ii)** não será concedido ao Cotista pessoa física titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo fundo. Assim, considerando que no âmbito do Fundo não há limite máximo de subscrição por investidor, não farão jus ao benefício tributário acima mencionado **(i)** o Cotista pessoa física que seja titular de Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Cotas ou cujas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, e/ou **(ii)** o Fundo, na hipótese de ter menos de 50 (cinquenta) Cotistas. Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do IR retido na fonte à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei nº 9.779/99, o que poderá afetar a rentabilidade esperada para as Cotas. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo, independentemente de quaisquer medidas que a Administradora adote ou possa adotar, em caso de alteração na legislação tributária vigente.

A Receita Federal, por meio da Solução de Consulta nº 181, de 25 de junho de 2014, manifestou o entendimento de que os ganhos obtidos pela carteira de FII na alienação de cotas de outros FII deveriam ser tributados pelo IR sob a sistemática de ganhos líquidos, mediante a aplicação da alíquota de 20%, entendimento este que está sendo questionado pela Administradora. Caso mantido, este fato pode vir a impactar a expectativa de rentabilidade do investimento em Cotas do Fundo.

O risco tributário ao se investir no Fundo engloba ainda o risco de perdas decorrentes **(i)** da criação de novos tributos; **(ii)** da extinção de benefício fiscal; **(iii)** da majoração de alíquotas; ou **(iv)** da interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou da aplicação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente, o que poderá causar prejuízos aos seus investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo Banco Central do Brasil, pelos órgãos públicos e por outras fontes independentes. As informações sobre o mercado imobiliário apresentadas ao longo deste Prospecto Preliminar foram obtidas por meio de pesquisas internas, pesquisas de mercado, informações públicas e publicações do setor.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir sensivelmente das tendências indicadas neste Prospecto Preliminar e podem resultar em prejuízos para o Fundo e os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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, além dos riscos tributários acima especificados, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar negativamente os resultados do Fundo e, conseqüentemente causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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 a este tipo de operação financeira, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de diluição imediata:** 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 seja superior ao valor patrimonial das Cotas no momento da realização da integralização das Novas Cotas, o que pode acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas. O Fundo poderá realizar novas emissões de Cotas com vistas ao aumento de seu patrimônio e financiamento de investimentos, e nesse sentido, caso os Cotistas não exerçam o seu direito de preferência na subscrição de novas Cotas, poderá existir uma diluição na sua participação, enfraquecendo o poder decisório destes Cotistas sobre determinadas matérias sujeitas à assembleia geral de Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

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

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados à rentabilidade do investimento no Fundo:** O investimento nas Novas Cotas é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade do Cotista dependerá da valorização e dos rendimentos a serem pagos pelos ativos que componham a carteira do Fundo, bem como da remuneração obtida por meio da comercialização e do aluguel de Ativos-Alvo da Oferta. A desvalorização ou desapropriação de Ativos-Alvo da Oferta adquiridos pelo Fundo e a queda da receita proveniente de aluguéis, entre outros fatores associados aos ativos do Fundo, poderão impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Além disso, o Fundo está exposto aos riscos inerentes à locação ou arrendamento dos Ativos-Alvo da Oferta, de forma que não há garantia de que todas as unidades dos Ativos-Alvo da Oferta estarão sempre alugadas ou arrendadas. Adicionalmente, os Outros Ativos que poderão ser objeto de investimento pelo Fundo poderão ter aplicações de médio e longo prazo, que possuem baixa liquidez no mercado. Assim, caso seja necessária a venda de Ativos ou de quaisquer Ativos-Alvo da Oferta da carteira do Fundo, poderá não haver compradores ou o preço de negociação poderá causar perda de patrimônio ao Fundo, bem como afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de potencial conflito de interesse:** Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, entre o Fundo e os Cotistas detentores de mais de 10% (dez por cento) das Cotas do Fundo e entre o Fundo e os representantes de Cotistas dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do inciso XII do artigo 18 e do artigo 34 da Instrução CVM 472. Deste modo, não é possível assegurar que eventuais contratações não caracterizarão situações de conflito de interesses efetivo ou potencial, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas. O Regulamento prevê que atos que configurem potencial conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e os prestadores de serviço ou entre o Fundo e a Gestora que dependem de aprovação prévia da assembleia geral de Cotistas, como por exemplo, e conforme disposto no parágrafo 1º do artigo 34 da Instrução CVM 472: **(i)** a aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo Fundo, de imóvel de propriedade da Administradora, Gestora, consultor especializado ou de pessoas a eles ligadas; **(ii)** a alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do Fundo tendo como contraparte a Administradora, Gestora, consultor especializado ou pessoas a eles ligadas; **(iii)** a aquisição, pelo Fundo, de imóvel de propriedade de devedores da Administradora, gestor ou consultor especializado uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; **(iv)** a contratação, pelo Fundo, de pessoas ligadas à Administradora ou à Gestora, 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 da Administradora, da Gestora ou de pessoas a eles ligadas, ainda que para as finalidades mencionadas no parágrafo único do artigo 46 da Instrução CVM 472.

Desta forma, caso venha existir atos que configurem potencial conflito de interesses e estes sejam aprovados em assembleia geral de Cotistas, respeitando os quóruns de aprovação estabelecido, estes poderão ser implantados, mesmo que não ocorra a concordância da totalidade dos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à elaboração do Estudo de Viabilidade pela Gestora:** As estimativas do Estudo de Viabilidade foram elaboradas pela Gestora e não foram objeto de auditoria, revisão, compilação, por qualquer outro procedimento por parte de auditor independente ou qualquer outra empresa de avaliação ou por parte do Coordenador Líder. As conclusões contidas no Estudo de Viabilidade derivam da opinião exclusiva da Gestora 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 Novas 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. Ainda, em razão de não haver verificação independente do Estudo de Viabilidade, este pode apresentar estimativas e suposições enviesadas acarretando sério prejuízo ao Investidor e ao Cotista.

O Estudo de Viabilidade não caracteriza e não deve ser entendido como recomendação de investimento, análise de valores mobiliários ou distribuição de quaisquer ativos. A Gestora não se responsabiliza pela manutenção das informações contidas no Estudo de Viabilidade atualizadas e/ou ainda pela concretização de quaisquer cenários apresentados.

**O FUNDO NÃO POSSUI QUALQUER RENTABILIDADE ALVO OU ESPERADA OU PRETENDIDA. QUALQUER RENTABILIDADE ESPERADA PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.**

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento e risco de não realização dos investimentos:** O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, ou, ainda de imóveis atrativos dentro do perfil a que se propõe, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar os recursos captados através da Oferta ou suas disponibilidades de caixa para aquisição de Ativos-Alvo. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco imobiliário:** O preço dos Ativos-Alvo da Oferta, dos demais Ativos-Alvo e dos Outros Ativos relacionados ao setor imobiliário são afetados por condições econômicas nacionais e internacionais e por fatores exógenos diversos, tais como (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local dos empreendimentos, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, conseqüentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos dos empreendimentos limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente as regiões onde os empreendimentos 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 aos empreendimentos, (v) restrições de infraestrutura/serviços públicos no futuro, como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público, entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) dos empreendimentos em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica; o que pode causar perdas ao Fundo. Os fatores acima mencionados podem gerar conseqüências negativas sobre o valor dos Ativos-Alvo da Oferta, dos aluguéis e dos valores recebidos pelo Fundo em decorrência de arrendamentos e aluguéis, afetando os ativos do Fundo, o que poderá prejudicar o seu rendimento e o preço de negociação das Cotas e causar perdas aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de regularidade dos imóveis:** O Fundo poderá adquirir empreendimentos imobiliários que ainda não estejam concluídos e, portanto, não tenham obtido todas as licenças aplicáveis. Referidos empreendimentos imobiliários somente poderão ser utilizados e locados quando estiverem devidamente regularizados perante os órgãos públicos competentes. Deste modo, a demora na obtenção da regularização dos referidos empreendimentos imobiliários poderá provocar a impossibilidade de alugá-los e, portanto, provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. Adicionalmente, 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; e **(iv)** a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial, 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.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco do incorporador/construtor:** A empreendedora, construtora ou incorporadora de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do Fundo podem ter problemas financeiros, societários, operacionais e de performance comercial 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 que sejam integrantes do patrimônio do Fundo, 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 impactando negativamente as Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de desvalorização dos imóveis:** Um fator que deve ser preponderantemente levado em consideração é o potencial econômico, inclusive a médio e longo prazo, das regiões onde estarão localizados Ativos-Alvo da Oferta, bem como os demais imóveis que possam vir a compor a carteira do Fundo. A análise do potencial econômico da região deve se circunscrever não somente ao potencial econômico corrente, como também deve levar em conta 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 e conseqüentemente poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de exposição associados à locação e venda de imóveis:** A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a oferta e procura de bens imóveis em certas regiões, a demanda por locações dos Ativos-Alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos 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 que integram o seu patrimônio.

Além disso, os Ativos-Alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo detidos direta ou indiretamente pelo Fundo podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para 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 material adverso na sua condição financeira e as Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida, causando prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação ou arrendamento:** O Fundo poderá ter na sua carteira de investimentos imóveis que sejam alugados ou arrendados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis ou arrendamentos seja a fonte de remuneração dos Cotistas. Referidos contratos de locação poderão ser rescindidos ou revisados, o que poderá comprometer total ou parcialmente os rendimentos que são distribuídos ao Fundo e/ou seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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. Além disso, como existe a possibilidade de aquisição de bens imóveis com ônus já constituídos pelos antigos proprietários, caso eventuais credores dos antigos proprietários venham a propor execução e os

mesmos não possuam outros bens para garantir o pagamento de tais dívidas, poderá haver dificuldade para a transmissão da propriedade dos bens imóveis para o Fundo, bem como na obtenção pelo Fundo dos rendimentos relativos ao bem imóvel. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de atrasos e/ou não conclusão das obras de empreendimentos imobiliários e de aumento de custos de construção:** O Fundo poderá adiantar quantias para projetos de construção, desde que tais recursos se destinem exclusivamente, direta ou indiretamente, à execução da obra do empreendimento e sejam compatíveis com o seu cronograma físico-financeiro. Assim, o Fundo poderá contratualmente assumir a responsabilidade de um eventual aumento dos custos de construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Neste caso, em ocorrendo o atraso na conclusão ou a não conclusão das obras dos referidos 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 e consequente rentabilidade do Fundo, bem como o Fundo poderá ter que aportar recursos adicionais nos referidos empreendimentos imobiliários para que os mesmos sejam concluídos e, conseqüentemente, os Cotistas poderão ter que suportar o aumento no custo de construção dos empreendimentos imobiliários. Adicionalmente, o construtor dos referidos empreendimentos imobiliários poderá enfrentar problemas financeiros, administrativos ou operacionais que causem a interrupção e/ou atraso das obras e dos projetos relativos à construção dos referidos empreendimentos imobiliários. Tais hipóteses poderão provocar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Propriedade das Cotas e não dos Ativos:** Apesar de a carteira do Fundo ser constituída, predominantemente, por Ativos-Alvo e demais ativos que se enquadrem à Política de Investimentos do Fundo, a propriedade das Cotas não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os Ativos-Alvo, conforme disposto na regulamentação vigente. Os direitos dos Cotistas são exercidos sobre todos os ativos da carteira do Fundo de modo não individualizado, proporcionalmente ao número de Cotas possuídas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relacionado ao aperfeiçoamento das garantias dos Ativos:** Em uma eventual execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo, este poderá ter que suportar, dentre outros custos, custos com a contratação de advogado para patrocínio das causas. Adicionalmente, caso a execução das garantias relacionadas aos Ativos do Fundo não seja suficiente para com as obrigações financeiras atreladas às operações, uma série de eventos relacionados a execução e reforço das garantias poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Não existência de garantia de eliminação de riscos:** As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia da Administradora, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da Administradora e/ou da Gestora, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, 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. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pela Administradora para o Fundo poderá ter sua eficiência reduzida. As eventuais perdas patrimoniais do Fundo não estão limitadas ao valor do capital subscrito e integralizado pelos Cotistas, de forma que os Cotistas podem ser futuramente chamados a deliberar sobre medidas necessárias para o cumprimento, pelo Fundo, das obrigações por ele assumidas na qualidade de investidor dos ativos integrantes da carteira do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco relativo ao prazo de duração indeterminado do Fundo:** Considerando que o Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, não é permitido o resgate das Cotas, salvo na hipótese de liquidação do Fundo. Caso os Cotistas decidam pelo desinvestimento no Fundo, os mesmos terão que alienar suas cotas em mercado secundário, observado que os Cotistas poderão enfrentar falta de liquidez na negociação das Cotas no mercado secundário ou obter preços reduzidos na venda das Cotas, sendo, portanto, afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco do processo de aquisição dos Ativo-Alvo:** A aquisição dos Ativos-Alvo é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e,

consequentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos imobiliários, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos Ativos-Alvo, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, consequentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo. Falhas na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, consequentemente, os seus Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco da morosidade da justiça brasileira:** O Fundo poderá ser parte em demandas judiciais relacionadas aos Ativos, tanto no polo ativo quanto no polo passivo. Em virtude da morosidade do sistema judiciário brasileiro, a resolução de tais demandas poderá não ser alcançada em tempo razoável. Ademais, não há garantia de que o Fundo obterá resultados favoráveis nas demandas judiciais relacionadas aos Ativos e, consequentemente, poderá impactar negativamente no patrimônio do Fundo, na rentabilidade dos Cotistas e no valor de negociação das Cotas, causando, portanto, prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco da não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta ou aquisição em condições diversas daqueles previstas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade:** Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos-Alvo da Oferta, que dependerá da conclusão satisfatória das negociações definitivas dos termos e condições com os respectivos vendedores dos Ativos-Alvo da Oferta. A incapacidade de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Preliminar, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo.

Nesse cenário, o Investidor estará sujeito à discricionariedade do Gestor na seleção dos ativos que serão objeto de investimento. Existe o risco de uma escolha inadequada dos ativos pelo Gestor, fato que poderá trazer eventuais prejuízos aos Investidores.

Adicionalmente, considerando que as negociações para aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta descritos na Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Preliminar estão em andamento, não há garantias de que as condições previstas neste Prospecto Preliminar e no Estudo de Viabilidade sejam as mesmas no momento da aquisição dos ativos. Caso as aquisições sejam concretizadas em condições piores do que as previstas, a rentabilidade do Fundo e, consequentemente, dos Cotistas poderão ser negativamente afetadas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos-Alvo da Oferta existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo:** Caso existam processos judiciais e administrativos nas esferas ambiental, cível, fiscal e/ou trabalhista nos quais os proprietários ou antecessores dos Ativos-Alvo da Oferta sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis e/ou não estarem adequadamente provisionados, as decisões contrárias que alcancem valores substanciais ou impeçam a continuidade da operação de tais ativos podem afetar adversamente as atividades do Fundo e seus resultados operacionais e, consequentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Cotas. Além disso, a depender do local, da matéria e da abrangência do objeto em discussão em ações judiciais, a perda de ações poderá ensejar risco à imagem e reputação do Fundo e dos respectivos dos Ativos-Alvo da Oferta e podendo, consequentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos-Alvo da Oferta:** Os Ativos-Alvo da Oferta estão sujeitos a obras de melhoria e expansão que podem afetar as licenças necessárias para o desenvolvimento regular de suas atividades até que as referidas obras sejam regularizadas perante os órgãos competentes. O Fundo pode sofrer eventuais perdas em decorrência de medidas de adequação necessárias à regularização de obras de expansão e melhorias realizadas nos Ativos-Alvo da Oferta. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**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 Novas 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-Alvo da Oferta que o Fundo conseguirá adquirir com os recursos obtidos no âmbito da Oferta, podendo a rentabilidade esperada pelo Investidor variar negativamente em decorrência da distribuição parcial das Novas Cotas.

Ainda, em caso de Distribuição Parcial, a quantidade de Novas Cotas distribuídas será inferior ao Montante Inicial da Oferta, ou seja, existirão menos Cotas do Fundo em negociação no mercado secundário, o que poderá reduzir a liquidez das Cotas do Fundo, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Maior

**Risco de não concretização da Oferta:** Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada e os Investidores poderão ter seus Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de Investimento cancelados. Neste caso, caso os Investidores já tenham realizado o pagamento das Novas Cotas para a respectiva Instituição Participante da Oferta, a expectativa de rentabilidade de tais recursos pode ser prejudicada, já que, nesta hipótese, os valores serão restituídos líquidos de tributos e encargos incidentes sobre os rendimentos incorridos no período, se existentes, sendo devida, nessas hipóteses, apenas os Investimentos Temporários, nos termos do artigo 11, parágrafo §3º, da Instrução CVM 472 realizadas no período, podendo reduzir, portanto a expectativa de rentabilidade dos investidores, afetando-os negativamente.

Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e a Administradora, poderá decidir por reduzir o Montante Inicial da Oferta até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante Inicial da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento, podendo a Ordem de Investimento ou o Termo de Aceitação da Oferta do Investidor, conforme o caso, não ser atendido integralmente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relativos à entrada em vigor de novo marco regulatório de fundos de investimento:** A Resolução CVM nº 175, de 23 de dezembro de 2022 (“Resolução CVM 175”) passará a vigorar em 2 de outubro de 2023, com a exceção de alguns dispositivos, cujo prazo de vigência será posterior. Sendo assim, o Fundo poderá ter que se adequar às novas regras decorrentes da Resolução CVM 175, de forma que o Regulamento do Fundo deverá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do Regulamento, para se adequar a essas novas regras. Dessa forma, o Fundo e os Cotistas estarão sujeitos à nova regulamentação, cujas alterações incluem, mas não se limitam, aos limites de concentração por modalidade de ativos, responsabilidade dos Cotistas e dos prestadores de serviços do Fundo, entre outros. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à existência de ônus ou gravame real sobre os Imóveis:** Observadas as regras e limitações previstas no Regulamento, o Fundo poderá adquirir Imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Tais ônus ou gravames podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo e os seus resultados, bem como podem acarretar restrições ao exercício pleno da propriedade destes Bens Imóveis pelo Fundo, bem como restrições à obtenção, pelo Fundo, dos rendimentos relativos aos Bens Imóveis. Ainda, caso não seja possível o cancelamento de tais ônus ou gravames após a aquisição dos respectivos Imóveis pelo Fundo, o Fundo poderá estar sujeito ao pagamento de emolumentos e impostos para tal finalidade, cujo custo poderá ser alto, podendo resultar em obrigação de aporte adicional pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à liquidez:** Os ativos componentes da carteira do Fundo poderão ter baixa liquidez 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. Os fundos de investimento imobiliário podem encontrar 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 Novas 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, o que os afetará negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**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 da CVM nº 516, de 29 de novembro de 2011, conforme em vigor (“Instrução CVM 516”). Com a edição da Lei nº 11.638, de 28 de dezembro de 2007, que alterou a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de

1976, conforme em vigor (“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 4 (quatro) anos anteriores à sua vigência. Referida Instrução CVM 516 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 e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de desempenho passado:** Ao analisar quaisquer informações fornecidas neste Prospecto Preliminar 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 ou transações em que a Gestora, a Administradora ou o Coordenador Líder tenha 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. A rentabilidade passada não é garantia de rentabilidade futura. Os investimentos em fundos não são garantidos pelo Administrador, pela Gestora ou por qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, pelo Fundo Garantidor de Créditos - FGC. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de disponibilidade de caixa:** Caso o Fundo não tenha recursos disponíveis para honrar suas obrigações, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões de Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao valor de capital autorizado previsto no Regulamento, ou, conforme o caso, poderá convocar 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. Caso ocorra uma nova emissão de Cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções:** O Fundo, a Administradora, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta não possuem qualquer obrigação de revisar e/ou atualizar quaisquer projeções constantes deste Prospecto Preliminar e/ou de qualquer material de divulgação do Fundo e/ou da Oferta, incluindo, o Estudo de Viabilidade, incluindo sem limitação, quaisquer revisões que reflitam alterações nas condições econômicas ou outras circunstâncias posteriores à data deste Prospecto Preliminar e/ou do referido material de divulgação e do Estudo de Viabilidade, conforme o caso, mesmo que as premissas nas quais tais projeções se baseiem estejam incorretas. Nesse sentido, caso as premissas estejam incorretas e os investidores se basearem em tais premissas para investimento nas Novas Cotas, suas expectativas serão frustradas, afetando-os negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco regulatório:** A legislação e regulamentação aplicáveis aos fundos de investimento imobiliário ou aos fundos de investimento em geral, seus Cotistas e aos investimentos efetuados, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais, leis que regulamentem investimentos estrangeiros em cotas de fundos de investimento no Brasil e normas promulgadas pelo Banco Central do Brasil e pela CVM, estão sujeitas a alterações. Ainda, poderão ocorrer interferências de autoridades governamentais e órgãos reguladores nos mercados, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, a aplicação de leis existentes e a interpretação de novas leis poderão impactar nos resultados do Fundo. Dentre as alterações na legislação aplicável, destacam-se:

- (i) risco de alterações na Lei de Locação: as receitas do Fundo decorrerão substancialmente de recebimentos de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei de Locação seja alterada de maneira favorável a locatários (incluindo, por exemplo e sem limitação, com relação a alternativas para renovação de contratos de locação e definição de valores de aluguel) o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo; e

- (ii) risco de alterações na legislação: além das receitas advindas da locação, as receitas do Fundo decorrerão igualmente de recebimentos de contrapartidas pagas em virtude da exploração comercial dos Ativos-Alvo. Dessa forma, caso a legislação seja alterada (incluindo, por exemplo e sem limitação, alterações no Código Civil e no Estatuto da Cidade) de maneira favorável aos ocupantes o Fundo poderá ser afetado adversamente, com reflexo negativo na remuneração dos Cotistas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Eventual descumprimento por quaisquer dos Participantes Especiais de obrigações relacionadas à Oferta poderá acarretar seu desligamento do grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas, com o conseqüente cancelamento de todos Termos de Aceitação da Oferta feitos perante tais Participantes Especiais:** Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, deixará imediatamente de integrar o grupo de instituições responsáveis pela colocação das Novas Cotas. Caso tal desligamento ocorra, os Participantes Especiais em questão deverão cancelar todos os Termos de Aceitação da Oferta que tenham 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 eventuais 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de restrição na negociação dos Ativos:** 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 em que tais restrições estão sendo aplicadas, as condições para negociação dos ativos da carteira do Fundo, bem como a precificação dos ativos podem ser adversamente afetados.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de uso de derivativos:** O Fundo pode realizar operações de derivativos exclusivamente para os fins de proteção patrimonial. Existe a possibilidade de alterações substanciais nos preços dos contratos de derivativos. O uso de derivativos pelo Fundo pode: (i) aumentar a volatilidade do Fundo, (ii) limitar as possibilidades de retornos adicionais, (iii) não produzir os efeitos pretendidos, ou (iv) determinar perdas ou ganhos ao Fundo. A contratação deste tipo de operação não deve ser entendida como uma garantia do Fundo, da Administradora, da Gestora ou do Custodiante, de qualquer mecanismo de seguro ou do Fundo Garantidor de Créditos - FGC de remuneração das Cotas. A contratação de operações com derivativos poderá resultar em perdas para o Fundo e para os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados aos créditos que lastreiam os CRI:** Para os contratos que lastreiam a emissão dos CRI em que os devedores têm a possibilidade de efetuar o pagamento antecipado dos créditos imobiliários, esta antecipação poderá afetar, total ou parcialmente, os cronogramas de remuneração, amortização e/ou resgate dos CRI, bem como a rentabilidade esperada do papel.

Para os CRI que possuam condições para a ocorrência de vencimento antecipado do contrato lastro dos CRI, a companhia securitizadora emissora dos CRI promoverá o resgate antecipado dos CRI, conforme a disponibilidade dos recursos financeiros. Assim, os investimentos do Fundo nestes CRI poderão sofrer perdas financeiras no que tange à não realização do investimento realizado (retorno do investimento ou recebimento da remuneração esperada), bem como a Gestora poderá ter dificuldade de reinvestir os recursos à mesma taxa estabelecida como remuneração do CRI.

A capacidade da companhia securitizadora emissora dos CRI de honrar as obrigações decorrentes dos CRI depende do pagamento pelos devedor(es) dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão CRI e da execução das garantias eventualmente constituídas. Os créditos imobiliários representam créditos detidos pela companhia securitizadora contra os devedor(es), correspondentes aos saldos dos contratos imobiliários, que compreendem atualização monetária, juros e outras eventuais taxas de remuneração, penalidades e demais encargos contratuais ou legais. O patrimônio separado constituído em favor dos titulares dos CRI não conta com qualquer garantia ou coobrigação da companhia securitizadora. Assim, o recebimento integral e tempestivo do Fundo e pelos demais titulares dos CRI dos montantes devidos, conforme previstos nos termos de securitização, depende do recebimento das quantias devidas em função dos contratos imobiliários, em tempo hábil para o pagamento dos valores decorrentes dos CRI.

A ocorrência de eventos que afetem a situação econômico-financeira dos devedores poderá afetar negativamente a capacidade do patrimônio separado de honrar suas obrigações no que tange ao pagamento dos CRI pela companhia securitizadora.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior em relação a exploração de imóveis do Fundo:** 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. Portanto, os resultados do Fundo estão sujeitos a situações atípicas, que, mesmo com sistemas e mecanismos de gerenciamento de riscos, poderão gerar perdas ao Fundo e aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de não contratação de seguro:** Não é possível assegurar que na locação dos imóveis será contratado algum tipo de seguro. Adicionalmente, não é possível garantir que o valor segurado será suficiente para proteger os imóveis de perdas relevantes (incluindo, mas não se limitando, a lucros cessantes). Além disso, existem determinadas perdas que não estão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se os valores de indenização pagos pela seguradora não forem suficientes para reparar os danos ocorridos ou, ainda, se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes (incluindo a perda de receita) e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar seu desempenho operacional.

O Fundo poderá, ainda, ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que, mesmo com eventual direito de regresso, poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Adicionalmente, caso os seguros não sejam renovados, há a possibilidade, na ocorrência de algum sinistro, que estes não sejam cobertos pelo seguro ou não sejam cobertos nos mesmos termos atuais, o que poderia ter um efeito adverso sobre o Fundo.

Ainda, a ocorrência de sinistros poderá ser objeto de ação judicial entre o detentor do interesse segurável e a respectiva seguradora. Nesta hipótese, não é possível assegurar que o resultado de tal processo judicial será favorável ao detentor do interesse segurável e/ou que a respectiva decisão judicial estabeleça valor suficiente para a cobertura de todos os danos causados ao respectivo imóvel objeto de seguro. Tais ações judiciais, poderão, ainda, ser extremamente morosas, afetando a expectativa de recebimento dos valores referentes ao seguro. Neste sentido, a discussão judicial do seguro entre locatário e seguradora poderá afetar negativamente a rentabilidade do Fundo e das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de pré-pagamento ou amortização extraordinária dos Ativos:** Os Ativos de Liquidez e Outros Ativos poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento ou amortização extraordinária. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos que estejam de acordo com a Política de Investimento. Desse modo, a Gestora poderá não conseguir reinvestir os recursos recebidos com a mesma rentabilidade alvo buscada pelo Fundo, o que pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**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 Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo. O Fundo somente poderá adotar e/ou manter os procedimentos judiciais ou extrajudiciais de cobrança de tais ativos, uma vez ultrapassado o limite de seu patrimônio líquido, caso os titulares das Cotas aportem os valores adicionais necessários para a sua adoção e/ou manutenção. 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 pela Administradora 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. A Administradora, a Gestora, ou quaisquer prestadores de serviços do Fundo 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 até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**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, o que acarretará na necessidade de 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.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**A diligência jurídica apresentou escopo restrito:** O processo de auditoria legal conduzido pelos assessores jurídicos do Coordenador Líder no âmbito da Oferta, que não se confunde com a auditoria jurídica de aquisição conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, apresentou escopo restrito, limitado à verificação da veracidade das informações constantes da Seção “Destinação dos Recursos” deste Prospecto Preliminar, de modo que podem não estar elencados neste Prospecto Preliminar todos os riscos jurídicos relacionados aos Ativos-Alvo da Oferta. A não aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta em virtude de não atendimento de condições precedentes, ou a materialização de potenciais passivos não considerados no Estudo de Viabilidade podem impactar a rentabilidade do Fundo e, conseqüentemente, dos Cotistas.

Faz parte da política de investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de imóveis. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também.

Ademais, tendo em vista que, nesta data, a auditoria jurídica de aquisição dos Ativos-Alvo da Oferta, conduzida pelos assessores jurídicos da Gestora, ainda não se encontra finalizada, referida auditoria não foi objeto de análise pelo Coordenador Líder.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de compartilhamento do controle:** A titularidade dos Ativos-Alvo poderá ser dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes do Fundo. Dessa forma, depende-se da anuência desses investidores para a tomada de decisões significativas que afetem os Ativos-Alvo. Mencionados terceiros, coproprietários, podem ter interesses econômicos diversos, podendo agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Disputas com os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo e causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Riscos ambientais:** Os Ativos-Alvo da Oferta, bem como demais imóveis que venham a integrar a carteira do Fundo (incluindo seus proprietários e locatários) e os valores mobiliários que integram a carteira do Fundo podem ter sua rentabilidade atrelada à exploração de imóveis sujeitos a riscos decorrentes de: **(i)** descumprimento da legislação, regulamentação e demais questões ligadas a 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); falta de outorga para o uso de recursos hídricos (como, por exemplo, para a captação de água por meio de poços artesianos e para o lançamento de efluentes em corpos hídricos); falta de licenças regulatórias para o manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército); falta de autorização para supressão de vegetação e intervenção em área de preservação permanente; falta de autorização especial para o descarte de resíduos sólidos; **(ii)** passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas que podem suscitar eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas em face do Fundo, do causador do dano e/ou dos locatários solidariamente, com possíveis riscos à imagem do Fundo e dos imóveis que compõem o portfólio do Fundo; **(iii)** outros problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos imóveis, que podem acarretar a perda de valor dos imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e **(iv)** conseqüências 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 conseqüências. A ocorrência destes eventos e seus resultados na rentabilidade ou no valor de mercado imóveis e/ou dos títulos detidos pelo Fundo pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Na hipótese de violação da legislação ambiental - incluindo os casos em que se materializam passivos ambientais -, bem como na hipótese de não cumprimento das condicionantes constantes das licenças, outorgas e autorizações, as empresas e, eventualmente, o Fundo e/ou os locatários podem sofrer sanções administrativas, tais como multas, interdição e/ou embargo total ou parcial de atividades, cancelamento de licenças e revogação de autorizações, sem prejuízo da responsabilidade civil (recuperação do dano ambiental e/ou pagamento de indenizações) e das sanções criminais (inclusive em face de seus administradores), afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. Destaca-se que, dentre outras atividades lesivas ao meio ambiente, operar atividades potencialmente poluidoras sem a devida licença ambiental e causar poluição - inclusive mediante contaminação do solo e da água -, são consideradas infrações administrativas e crimes ambientais, sujeitos às penalidades cabíveis, independentemente da obrigação de reparação de eventuais danos ambientais (a exemplo da necessidade de remediação da contaminação). Nos exemplos mencionados, as sanções administrativas previstas na legislação federal incluem a suspensão imediata de atividades e multas que podem chegar a R\$ 50.000.000,00. 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 e/ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive obtenção de licenças ambientais para instalações e equipamentos 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 em seus negócios. Qualquer dos eventos acima poderá fazer com que os locatários ou adquirentes tenham dificuldade em honrar com os aluguéis ou prestações dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Médio

**Risco de falha de liquidação pelos Investidores:** Caso, em cada Data de Liquidação, os Investidores não integralizem as Novas Cotas conforme seu respectivo Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da participação de Pessoas Vinculadas na Oferta:** Os Investidores que sejam Pessoas Vinculadas poderão participar do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), sem qualquer limitação em relação ao valor total da Oferta, observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e Ordens de investimento, conforme o caso, das Pessoas Vinculadas serão cancelados.

A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: (i) reduzir a quantidade de Novas Cotas para o público em geral, reduzindo a liquidez dessas Novas Cotas posteriormente no mercado secundário, uma vez que as Pessoas Vinculadas poderiam optar por manter suas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez; e (ii) prejudicar a rentabilidade do Fundo. A Administradora, a Gestora e o Coordenador Líder não têm como garantir que o investimento nas Novas Cotas por Pessoas Vinculadas não ocorrerá ou que referidas Pessoas Vinculadas não optarão por manter suas Novas Cotas fora de circulação, o que poderá reduzir a liquidez as Cotas no mercado secundário e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos referentes aos impactos causados 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, podem ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário, incluindo em relação aos Ativos. 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,

podendo ainda resultar em políticas de quarentena da população ou em medidas mais rígidas de lockdown da população, o que pode vir a prejudicar o resultado das operações, a capacidade de financiamento, receitas e desempenho do Fundo ou a capacidade do Fundo de investir nos imóveis que vierem a compor seu portfólio, bem como afetar o valor das Cotas do Fundo e de seus rendimentos, causando prejuízo aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente de alterações do Regulamento:** O Regulamento poderá ser alterado sempre que tal alteração decorrer 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. Referidas alterações ao Regulamento poderão afetar os direitos e prerrogativas dos Cotistas do Fundo e, por consequência, afetar a governança do Fundo acarretar perdas patrimoniais aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste:** No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio deste será partilhado entre os Cotistas, na proporção de suas Cotas, em até 60 (sessenta) dias contados da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, 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. 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.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de concentração da carteira do Fundo:** O Fundo poderá 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, 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 for 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 do Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desenquadramento passivo involuntário:** Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar à Administradora, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral para decidir sobre uma das seguintes alternativas: (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-Alvos e dos Outros Ativos do Fundo será favorável aos Cotistas, bem como não há como assegurar que os Cotistas conseguirão reinvestir os recursos em outro investimento que possua rentabilidade igual ou superior àquela auferida pelo investimento nas Cotas do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à concentração e pulverização:** Conforme dispõe o Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser detidas por um único Cotista. Assim, poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a deter parcela substancial das Novas Cotas, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários. 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 de assembleia geral 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, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas, inclusive ocasionando reflexo negativo na rentabilidade do Cotista.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

#### **Riscos operacionais:**

- (i) Decorrentes de falhas operacionais e de troca de informações: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, 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. Ainda, a subscrição ou a aquisição, conforme o caso, a cobrança e a liquidação dos ativos financeiros integrantes da carteira de investimentos dependem da atuação conjunta e coordenada dos prestadores de serviço do Fundo. O Fundo poderá sofrer perdas patrimoniais caso os procedimentos descritos no Regulamento ou nos respectivos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, incluindo em relação a trocas de informações, venham a sofrer falhas técnicas ou sejam comprometidos pela necessidade de substituição de qualquer dos prestadores de serviço contratados.

- (ii) Decorrentes de falhas procedimentais e interrupção dos contratos de prestadores de serviço: Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo e o funcionamento do Fundo dependem da atuação conjunta e coordenada de uma série de prestadores de serviços, tais como a Administradora, o Custodiante e a Gestora. Eventuais falhas procedimentais ou de ineficiência, bem como eventuais interrupções nos contratos de prestação de serviços destes, poderá afetar o regular funcionamento do Fundo.
- (iii) Decorrentes de substituição de prestadores de serviço: Em caso de substituição de quaisquer prestadores de serviços do Fundo, resultando, portando, em rescisão dos contratos celebrados entre o Fundo e esses prestadores de serviço, poderá haver um aumento dos custos do Fundo com a contratação de um novo prestador de serviços, afetando a rentabilidade do Fundo.
- (iv) Decorrentes de aumento de custos dos contratos de prestadores de serviço. Os contratos celebrados entre o Fundo e os prestadores de serviço poderão sofrer majorações ao longo de sua vigência, gerando, conseqüentemente, um aumento de custos ao Fundo afetando sua rentabilidade.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de governança:** Algumas matérias relacionadas à manutenção do Fundo e a consecução de sua estratégia de investimento estão sujeitas à deliberação por quórum qualificado. Não podem votar nas assembleias gerais de Cotistas: **(a)** a Administradora e a Gestora; **(b)** os sócios, diretores e funcionários da Administradora e/ou da Gestora; **(c)** empresas ligadas à Administradora e/ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; **(d)** os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; **(e)** o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e **(f)** o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo, 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 Investidores 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 das Sociedades por Ações, conforme o parágrafo 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras “(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, é possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias e, caso isso aconteça, os Cotistas serão afetados negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à impossibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta:** Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor da Oferta que subscrever a Nova Cota terá suas Novas Cotas bloqueadas para negociação, as quais somente passarão a ser livremente negociadas na B3 na data definida no formulário de liberação a ser divulgado posteriormente à divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta, do anúncio da divulgação de rendimentos *pro rata* e da obtenção de autorização da B3.

Sendo assim, os Investidores devem estar cientes dos impedimentos descritos acima, de modo que, ainda que venham a necessitar de liquidez durante a Oferta, não poderão negociar as Novas Cotas subscritas até o seu encerramento. Nesse sentido, cada Investidor deverá considerar essa indisponibilidade de negociação temporária das Novas Cotas no mercado secundário como fator que poderá afetar suas decisões de investimento.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da importância da Gestora e sua substituição:** A substituição da Gestora pode ter efeito adverso relevante sobre o Fundo, sua situação financeira e seus resultados operacionais. Os investimentos feitos pelo Fundo dependem da Gestora e de sua equipe de pessoas, incluindo a originação, de negócios e avaliação de ativos com vasto conhecimento técnico, operacional e mercadológico dos Ativos. Assim, a eventual substituição da Gestora poderá afetar a capacidade do Fundo de geração de resultado e, conseqüentemente, afetar negativamente os Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco decorrente da prestação dos serviços de gestão para outros fundos de investimento:** A Gestora, instituição responsável pela gestão dos ativos integrantes da carteira do Fundo, presta ou poderá prestar serviços de gestão da carteira de investimentos de outros fundos de investimento que tenham por objeto o investimento em empreendimentos imobiliários desenvolvidos sob a forma de galpões de logística, dentre outros correlatos. Desta forma, no âmbito de sua atuação na qualidade de gestor do Fundo e de tais fundos de investimento, é possível que a Gestora 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, o que poderá afetar negativamente os Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à não substituição da Administradora ou da Gestora:** Durante a vigência do Fundo, a Administradora e/ou a Gestora poderão sofrer intervenção e/ou liquidação extrajudicial ou falência, 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 e na regulamentação aplicável. Caso tal substituição não aconteça, o Fundo será liquidado antecipadamente, o que pode acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de discricionariedade de investimento pela Gestora e pela Administradora, conforme orientação da Gestora na tomada de decisões de investimento:** A aquisição de ativos é um processo complexo e que envolve diversas etapas, incluindo a análise de informações financeiras, comerciais, jurídicas, ambientais, técnicas, entre outros. Considerando o papel ativo e discricionário atribuído à Gestora e à Administradora na tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, nos termos do Regulamento, existe o risco de não se encontrar um Ativo para a destinação de recursos da Oferta em curto prazo, fato que poderá gerar prejuízos ao Fundo e, conseqüentemente, aos seus Cotistas. No processo de aquisição de tais ativos, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados aos ativos, bem como o risco de materialização de passivos identificados, inclusive em ordem de grandeza superior àquela identificada. Caso esses riscos ou passivos contingentes ou não identificados venham a se materializar, inclusive de forma mais severa do que a vislumbrada, o investimento em tais ativos poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo também. Os Ativos objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pela Administradora e geridos pela Gestora, portanto os resultados do Fundo dependerão de uma administração/ gestão adequada, a qual estará sujeita a eventuais riscos diretamente relacionados à capacidade da Gestora e da Administradora na prestação dos serviços ao Fundo.

Falhas ou incapacidade na identificação de novos Ativos, na manutenção dos Ativos em carteira e/ou na identificação de oportunidades para alienação de Ativos, bem como nos processos de aquisição e alienação, podem afetar negativamente o Fundo e, conseqüentemente, os seus Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco relativo à desvalorização ou perda dos imóveis que garantem os CRI:** Os CRI podem ter como lastro direitos creditórios garantidos por hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóveis. A desvalorização ou perda de tais imóveis oferecidos em garantia poderá afetar negativamente a expectativa de rentabilidade, a efetiva rentabilidade ou o valor de mercado dos CRI e, conseqüentemente, poderão impactar negativamente o Fundo.

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

Ainda, alguns dos imóveis de propriedade do Fundo foram dados em garantia no âmbito de operações de securitização imobiliária, de forma que estão sujeitos ao risco de execução por parte dos credores em caso de inadimplemento.

Desta forma, uma série de eventos relacionados à execução de garantias dos CRI poderá afetar negativamente o valor das Cotas e a rentabilidade do investimento no Fundo e, conseqüentemente, afetar os Cotistas.

#### Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desastres naturais e sinistro:** A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos ativos imobiliários integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas. 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, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras, e poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, impactando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade do Fundo e o preço de negociação das Cotas. Há, também, determinados tipos de perdas que não estarão cobertas pelas apólices, tais como atos de terrorismo, guerras e/ou revoluções civis. Se qualquer dos eventos não cobertos nos termos dos contratos de seguro vier a ocorrer, o Fundo poderá sofrer perdas relevantes e poderá ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o seu desempenho operacional. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos em sua condição financeira e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de desapropriação e de outras restrições de utilização dos bens imóveis pelo Poder Público:** 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. Ocorrendo a desapropriação, não há como garantir de antemão 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 os imóvel(is) seja(m) desapropriados, este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições aos imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, restringindo, assim, a utilização a ser dada aos imóvel(is), tais como o tombamento deste ou de área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros, o que implicará a perda da propriedade de tais imóveis pelo Fundo, hipótese que poderá afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas e, conseqüentemente, causar prejuízos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de sujeição dos imóveis do Fundo a condições específicas que podem afetar a rentabilidade do mercado imobiliário e riscos de ação renovatória:** Alguns contratos de locação comercial são regidos pela Lei de Locação, que, em algumas situações, garante determinados direitos ao locatário, como, por exemplo, a 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: (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 a interpretação e decisão do Poder Judiciário e eventualmente ao recebimento de um valor menor pelo aluguel dos locatários dos imóveis, afetando negativamente os Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos de despesas extraordinárias:** O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis que compõem a carteira do Fundo, 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 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 judiciais necessárias 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, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis inaptos para locação após despejo ou saída amigável do inquilino. Referidas medidas podem impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Cotas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis do Fundo, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou local espaços para novos inquilinos:** A reforma de empreendimentos previamente existentes e/ou o lançamento de novos empreendimentos imobiliários

concorrentes, destinados a operações de logística, em áreas próximas às áreas em que se situam os Ativos-Alvo do Fundo poderão impactar adversamente a capacidade de o Fundo locar e renovar a locação de espaços dos Ativos-Alvo do Fundo em condições favoráveis, fato este que poderá gerar uma redução na receita do Fundo e na rentabilidade das Cotas.

Adicionalmente, os eventos acima mencionados poderão demandar a realização de investimentos extraordinários do Fundo para reforma e adaptação dos imóveis, cuja realização não estava prevista originalmente e que poderão comprometer a distribuição de rendimentos aos Cotistas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco de decisões judiciais desfavoráveis:** O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista inclusive relacionados aos Ativos-Alvo. 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. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que um aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de novas Cotas pelos Cotistas, que deverão arcar com eventuais perdas.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Risco da marcação a mercado:** Os ativos componentes da carteira do Fundo podem ser investimentos ou aplicações de médio e longo prazo (inclusive prazo indeterminado em alguns casos), que possuem baixa liquidez no mercado secundário e o cálculo de seu valor 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 componentes 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. Dessa 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, podendo afetá-lo negativamente.

Escala Qualitativa de Risco: Menor

**Riscos relativos ao investimento em certificados de recebíveis imobiliários, ao setor de securitização imobiliária e às companhias securitizadoras:** Nos termos do Regulamento, o Fundo poderá investir em certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”). Os CRI poderão ser negociados com base no registro provisório concedido pela CVM. Caso determinado registro definitivo não venha a ser concedido por essa autarquia, a companhia securitizadora emissora destes CRI deverá resgatá-los antecipadamente. Caso a companhia securitizadora já tenha utilizado os valores decorrentes da integralização dos CRI, ela poderá não ter disponibilidade imediata de recursos para resgatar antecipadamente os CRI.

A Medida Provisória nº 2.158-35, de 24 de agosto de 2001, em seu artigo 76, estabelece que “as normas que estabeleçam a afetação ou a separação, a qualquer título, de patrimônio de pessoa física ou jurídica não produzem efeitos em relação aos débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista, em especial quanto às garantias e aos privilégios que lhes são atribuídos”. Em seu parágrafo único, estabelece que: “desta forma permanecem respondendo pelos débitos ali referidos a totalidade dos bens e das rendas do sujeito passivo, seu espólio ou sua massa falida, inclusive os que tenham sido objeto de separação ou afetação”. Nesse sentido, os credores de débitos de natureza fiscal, previdenciária ou trabalhista que a companhia securitizadora eventualmente venha a ter poderão concorrer com o Fundo, na qualidade de titular dos CRI, sobre o produto de realização dos créditos imobiliários que lastreiam a emissão dos CRI, em caso de falência. Nesta hipótese, pode ser que tais créditos imobiliários não venham a ser suficientes para o pagamento integral dos CRI após o pagamento das obrigações da companhia securitizadora, com relação às despesas envolvidas na emissão de tais CRI.

Portanto, caso a securitizadora não honre suas obrigações fiscais, previdenciárias ou trabalhistas, os créditos imobiliários que servem de lastro à emissão dos CRI e demais ativos integrantes dos respectivos patrimônios separados poderão vir a ser acessados para a liquidação de tais passivos, afetando a capacidade da securitizadora de honrar suas obrigações decorrentes dos CRI e, conseqüentemente, o respectivo ativo integrante do patrimônio do Fundo.

Ainda, o Governo com frequência altera a legislação tributária sobre investimentos financeiros. Alterações futuras na legislação tributária poderão eventualmente reduzir a rentabilidade dos CRI para os investidores. Por força da Lei nº 12.024/09, os rendimentos advindos de CRI auferidos pelos fundos de investimento imobiliário que atendam a determinados requisitos igualmente são isentos de IR. Eventuais alterações na legislação tributária, eliminando tal isenção, criando ou elevando alíquotas do IR incidente sobre os CRI, ou ainda da criação de novos tributos aplicáveis aos CRI poderão afetar negativamente a rentabilidade do Fundo.

Escala Qualitativa de Risco: Menor



## 5. CRONOGRAMA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

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

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

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Evento	Data Prevista <sup>(1) (2)</sup>
1	Protocolo do Pedido de Registro da Oferta na CVM	28/09/2023
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e Disponibilização deste Prospecto Preliminar	07/11/2023
3	Início das Apresentações a Potenciais Investidores	08/11/2023
4	Início do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/11/2023
5	Obtenção do Registro da Oferta na CVM	29/11/2023
6	Divulgação do Anúncio de Início Disponibilização do Prospecto Definitivo	30/11/2023
7	Encerramento do Primeiro Período de Coleta de Intenções de Investimento	05/12/2023
8	Data de realização do Procedimento de Alocação	06/12/2023
9	Primeira Data da Liquidação da Oferta	11/12/2023
10	Início do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	12/12/2023
11	Encerramento do Segundo Período de Coleta de Intenções de Investimento	14/12/2023
12	Data de Realização do Procedimento de Alocação	15/12/2023
13	Segunda Data de Liquidação da Oferta	20/12/2023
14	Data Máxima para Divulgação do Anúncio de Encerramento	10/05/2024

<sup>(1)</sup> As datas previstas acima são meramente indicativas e estão sujeitas a alterações, atrasos e antecipações sem aviso prévio, a critério do Coordenador Líder. Qualquer modificação no cronograma da distribuição deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como uma modificação da Oferta, seguindo o disposto na Resolução CVM 160. Caso ocorram alterações das circunstâncias, revogação, modificação, suspensão ou cancelamento da Oferta, tal cronograma poderá ser alterado. A ocorrência de revogação, suspensão ou cancelamento na Oferta será imediatamente divulgada nos Meios de Divulgação, por meio dos veículos também utilizados para disponibilização deste Prospecto Preliminar e da Lâmina.

<sup>(2)</sup> A principal variável deste cronograma tentativo é o processo de registro da Oferta perante a CVM.

**NA HIPÓTESE DE SUSPENSÃO, CANCELAMENTO, MODIFICAÇÃO OU REVOGAÇÃO DA OFERTA, O CRONOGRAMA ACIMA SERÁ ALTERADO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A ESSE RESPEITO, INCLUINDO REVOGAÇÃO DA ACEITAÇÃO E DEVOLUÇÃO E REEMBOLSO PARA OS INVESTIDORES, VEJA O ITEM “7.3 ESCLARECIMENTO SOBRE OS PROCEDIMENTOS PREVISTOS NOS ARTIGOS 69 E 70 DA RESOLUÇÃO CVM 160 A RESPEITO DA EVENTUAL MODIFICAÇÃO DA OFERTA, NOTADAMENTE QUANTO AOS EFEITOS DO SILÊNCIO DO INVESTIDOR” NA PÁGINA 45 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

**DURANTE A COLOCAÇÃO DAS NOVAS COTAS, O INVESTIDOR DA OFERTA QUE SUBSCREVER A NOVA COTA TERÁ SUAS NOVAS COTAS BLOQUEADAS PARA NEGOCIAÇÃO E SOMENTE PASSARÃO A SER LIVREMENTE NEGOCIADAS NA B3 NA DATA DEFINIDA NO FORMULÁRIO DE LIBERAÇÃO A SER DIVULGADO POSTERIORMENTE À DIVULGAÇÃO DO ANÚNCIO DE ENCERRAMENTO DA OFERTA, DO ANÚNCIO DA DIVULGAÇÃO DE RENDIMENTOS *PRO RATA* E DA OBTENÇÃO DE AUTORIZAÇÃO DA B3. PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE FATOR DE RISCO “RISCO RELATIVO À IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO ATÉ O ENCERRAMENTO DA OFERTA”, NA PÁGINA 31 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

Os Investidores poderão encontrar, nas páginas da rede mundial de computadores da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM, da B3, por meio do Fundos.NET e dos Participantes Especiais indicados abaixo: (i) este Prospecto Preliminar; (ii) os anúncios e comunicados da Oferta, conforme mencionados no cronograma desta seção 5.1; (iii) informações sobre a manifestação de aceitação à Oferta e manifestação de revogação da

aceitação à Oferta; **(iv)** informações sobre a modificação, suspensão e cancelamento ou revogação da Oferta; **(v)** informações sobre prazos, termos, condições e forma para devolução e reembolso dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas; e **(vi)** quaisquer outras informações referentes à Oferta;

**Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste *website* clicar em Fundos BTG Pactual” e na sequência “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário” em seguida clicar em “Documentos”, e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);

**Coordenador Líder:** <https://brpartners.com.br/> (neste *website* clicar em “Nossas Transações”, “Ofertas Públicas”, “3ª (Terceira) Emissão do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário (FII AURB11 3ª Emissão)”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);

**Gestora:** <https://alianza.com.br/> (neste *website* clicar em “Fundos”, “AURB11”, “Documentos”, “Fatos relevantes, comunicados ao mercado, atas, assembleias e outros” e, então, clicar em “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);

**CVM:** [www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste *website* acessar “Centrais de Conteúdo”, clicar em “Central de Sistemas da CVM”, clicar em “Ofertas Públicas”, em seguida em “Ofertas Públicas de Distribuição”, clicar em “Ofertas em Análise”, e, na coluna “Primárias”, selecionar a opção “Volume em R\$” para “Quotas de Fundo Imobiliário”, em seguida, buscar por “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada);

**Fundos.NET:** <https://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 “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na “Terceira Emissão de Cotas”, o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada); e

**B3:** [www.b3.com.br](http://www.b3.com.br) (neste *website* e clicar em “Home”, depois 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 “Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”, “Aviso ao Mercado”, “Lâmina” ou a opção desejada).

**Participantes Especiais:** Informações adicionais sobre os Participantes Especiais podem ser obtidas nas dependências dos Participantes Especiais e/ou na página da rede mundial de computadores da B3 ([www.b3.com.br](http://www.b3.com.br)).

No ato da subscrição de Novas Cotas, cada investidor: **(i)** assinará um termo de adesão ao Regulamento (“Termo de Adesão ao Regulamento”), por meio do qual o Investidor deverá declarar que tomou conhecimento das disposições do Regulamento, em especial daquelas referentes à política de investimento do Fundo e aos fatores de risco; e **(ii)** se comprometerá, de forma irrevogável e irretirável, a integralizar as Novas Cotas por ele subscritas, nos termos do Regulamento e deste Prospecto Preliminar. As pessoas que sejam Pessoas Vinculadas deverão atestar esta condição quando da celebração do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento.

Caso a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 70 e 71 da Resolução CVM 160, todos os atos de aceitação serão cancelados e o Coordenador Líder comunicará ao Investidor sobre o cancelamento da Oferta. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores eventualmente já depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, acrescidos dos eventuais rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo em instituição bancária autorizada a receber depósitos, em nome do Fundo, e aplicadas em cotas de fundo de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, com liquidez compatível com as necessidades do Fundo, nos termos do artigo 11, §2º e §3º, da Instrução CVM 472 (“Investimentos Temporários”), calculados *pro rata temporis*, a partir da respectiva Data de Liquidação, com dedução dos eventuais custos e dos valores relativos aos tributos incidentes (“Crêterios de Restituição de Valores”), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores ou Cotistas, conforme o caso, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos, e os Investidores deverão efetuar a devolução dos termos de aceitação da Oferta, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

Para fins da Oferta, “Dia Útil” ou “Dias Úteis” significa qualquer dia, exceto **(i)** sábados, domingos ou feriados nacionais e **(ii)** aqueles sem expediente na B3.



## 6. INFORMAÇÕES SOBRE AS COTAS NEGOCIADAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

Apesar de o Fundo possuir 5 (cinco) Cotistas, não houve negociação das Cotas em mercado secundário, não havendo, até a data do presente Prospecto Preliminar, histórico de negociação a ser divulgado.

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

O direito de preferência foi renunciado pelos Cotistas nos termos da AGC de Aprovação da Oferta, conforme ratificado pela Administradora no Ato da Administradora 28.09.2023 e no Ato da Administradora 07.11.2023.

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

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Cenários	Quantidade de Cotas Emitidas	Quantidade de Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$/cota)	Percentual de Diluição (%)
1	2.230.530	3.111.090	252.785.790,78	81,2531	71,70%
2	4.340.500	5.221.060	422.891.572,18	80,9973	83,13%
3	5.425.625	6.306.185	510.374.349,68	80,9323	86,04%

\* Considerando o patrimônio líquido do Fundo em 31 de agosto de 2023, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos respectivos cenários, excluída a Taxa de Distribuição Primária, nos respectivos cenários.

*Cenário 1: Considerando a distribuição do Montante Mínimo da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

*Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

*Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta, acrescido das Novas Cotas do Lote Adicional, excluída a Taxa de Distribuição Primária.*

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

Quantidade de Cotas do Fundo (em 31/08/2023)	Patrimônio Líquido do Fundo (em 31/08/2023) (R\$)	Valor Patrimonial das Cotas (em 31/08/2023) (R\$)
880.560	R\$ 72.960.461,86	R\$ 82,856889

*É importante destacar que as potenciais diluições ora apresentadas são meramente ilustrativas, considerando-se o valor patrimonial das Cotas de emissão do Fundo em 31 de agosto de 2023, sendo que, caso haja a redução do valor patrimonial das Novas Cotas, quando da liquidação financeira da Oferta, o impacto no valor patrimonial das Cotas poderá ser superior ao apontada na tabela acima.*

**PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DO RISCO DE DILUIÇÃO NOS INVESTIMENTOS, VEJA A SEÇÃO DE FATORES DE RISCO, EM ESPECIAL, O FATOR DE RISCO “RISCO DE DILUIÇÃO IMEDIATA” NA PÁGINA 19 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

O Preço de Emissão foi calculado com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de agosto de 2023, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas já emitidas, nos termos do artigo 18, § 2 do Regulamento, e será fixo até a data de encerramento da Oferta.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **7. RESTRIÇÕES A DIREITOS DE INVESTIDORES NO CONTEXTO DA OFERTA**





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### 7.1 Descrição de eventuais restrições à transferência das cotas

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

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

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

**RECOMENDA-SE, PORTANTO, QUE OS INVESTIDORES LEIAM CUIDADOSAMENTE A SEÇÃO “FATORES DE RISCO”, NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, ANTES DA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO, PARA A MELHOR VERIFICAÇÃO DE ALGUNS RISCOS QUE PODEM AFETAR DE MANEIRA ADVERSA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS.**

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

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

**NENHUMA DAS DISPOSIÇÕES DESTE PROSPECTO PRELIMINAR CONSTITUEM GARANTIAS DE RETORNO AOS INVESTIDORES. PARA TANTO, EVENTUAIS COMPROMISSOS, EXPRESSOS OU IMPLÍCITOS, DECLARAÇÕES, VISÕES, PROJEÇÕES E/OU PREVISÕES AQUI CONTIDAS NÃO GARANTEM AOS INVESTIDORES QUE SUBSCREVEREM NOVAS COTAS A UM RETORNO DE INVESTIMENTO.**

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

Caso a Oferta seja modificada, nos termos da regulamentação da CVM: (i) a modificação deverá ser divulgada imediatamente através de meios ao menos iguais aos utilizados para a divulgação da Oferta; e (ii) as Instituições Participantes da Oferta deverão se acautelar e se certificar, no momento do recebimento das aceitações da Oferta, de que o Investidor está ciente de que a Oferta foi alterada e de que tem conhecimento das novas condições.

Os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão ser comunicados diretamente, pela Instituição Participante da Oferta que tiver recebido sua Ordem de Investimento ou seu Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, a respeito da modificação efetuada, para que confirmem à referida Instituição Participante da Oferta, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do recebimento da comunicação, o interesse em revogar sua aceitação à Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. O disposto neste parágrafo não se aplica à hipótese de modificação da Oferta para melhorá-la em favor dos Investidores, entretanto, a CVM pode determinar a sua adoção caso entenda que a modificação não melhora a Oferta em favor dos Investidores.

**EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ SE ACAUTELAR E SE CERTIFICAR, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI ALTERADA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES.**

Nos termos do parágrafo 3º do artigo 69 da Resolução CVM 160, no caso de modificação da Oferta que depende de aprovação prévia da CVM e que comprometa a execução do cronograma, o disposto acima deverá ser adotado também por oportunidade da apresentação do pleito de modificação.

Nos termos do parágrafo 4º do artigo 69 da Resolução CVM 160, se o Investidor revogar sua aceitação e já tiver efetuado a integralização de Novas Cotas, os valores efetivamente integralizados serão devolvidos de acordo com os Critérios de Restituição de Valores (conforme abaixo definido), no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

A documentação referente ao previsto acima deverá ser mantida à disposição da CVM, pelo prazo de 5 (cinco) anos após a data de divulgação do Anúncio de Encerramento.

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

As Instituições Participantes da Oferta e o Fundo deverão dar conhecimento da suspensão aos Investidores que já tenham aceitado a Oferta, ao menos pelos meios utilizados para a divulgação da Oferta, facultando-lhes a possibilidade de revogar a aceitação até as 16:00 (dezesesseis) horas do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi comunicada ao Investidor a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. **EM CASO DE SILÊNCIO, SERÁ PRESUMIDO QUE OS INVESTIDORES SILENTES PRETENDEM MANTER A DECLARAÇÃO DE ACEITAÇÃO. O COORDENADOR LÍDER DEVERÁ ACAUTELAR-SE E CERTIFICAR-SE, NO MOMENTO DO RECEBIMENTO DAS ACEITAÇÕES DA OFERTA, DE QUE O INVESTIDOR ESTÁ CIENTE DE QUE A OFERTA FOI SUSPENSA E QUE TEM CONHECIMENTO DAS NOVAS CONDIÇÕES, CONFORME O CASO.**

A rescisão do Contrato de Distribuição, decorrente de inadimplemento de quaisquer das partes signatárias ou de não verificação da implementação das Condições Suspensivas (conforme definido no item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” deste Prospecto Preliminar), importa no cancelamento do registro da Oferta.

A Resilição Voluntária (conforme definida no Contrato de Distribuição) do Contrato de Distribuição, por motivo distinto daqueles previstos acima, não implica revogação da Oferta, mas sua suspensão, até que novo contrato de distribuição seja firmado.

Até a data deste Prospecto Preliminar, não houve a divulgação de qualquer comunicado referente à modificação da presente Oferta.



## 8. OUTRAS CARACTERÍSTICAS DA OFERTA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 8.1 Eventuais condições a que a oferta pública esteja submetida

### Distribuição Parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição (conforme adiante definido) deverão ser canceladas pela Administradora.

Como condição de eficácia de seu termo de aceitação da Oferta (“Termo de Aceitação da Oferta”) ou ordem de investimento (“Ordem de Investimento”), conforme o caso, que poderá ser enviado por Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento (conforme abaixo definido), ou seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, por Investidores Institucionais (conforme adiante definido) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), os Investidores terão a faculdade de condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta.

No caso do item “(ii)” acima, o Investidor deverá, nos termos do artigo 74 da Resolução CVM 160, no momento da aceitação da Oferta, indicar se, implementando-se a condição prevista, pretende receber (1) a totalidade das Novas Cotas subscritas; ou (2) uma quantidade equivalente à proporção entre o número de Novas Cotas efetivamente distribuídas e o número de Novas Cotas originalmente ofertadas, presumindo-se, na falta de manifestação, o interesse do Investidor em receber a totalidade das Novas Cotas objeto da Ordem de Investimento ou do Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso (“Critérios de Aceitação da Oferta”).

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada. Caso já tenha ocorrido a integralização de Novas Cotas e a Oferta seja cancelada, os valores depositados serão devolvidos aos respectivos Investidores nas contas correntes de suas respectivas titularidades indicadas nos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação no âmbito da Oferta.

Caso sejam subscritas e integralizadas Novas Cotas em montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante Inicial da Oferta, a Oferta poderá ser encerrada, pela Administradora e pela Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, e a Administradora realizará o cancelamento das Novas Cotas não colocadas, nos termos da regulamentação em vigor, devendo, ainda, devolver aos Investidores que tiverem condicionado a sua adesão à colocação integral, ou para as hipóteses de alocação proporcional, os valores já integralizados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos e os Investidores deverão efetuar a devolução do Termo de Aceitação da Oferta ou da Ordem de Investimento, conforme o caso, das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.

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

Ainda, a realização da Oferta está submetida às Condições Suspensivas, no termo do item “Condições Suspensivas” da Seção “Contrato de Distribuição” na página 67 deste Prospecto Preliminar.

**PARA MAIORES INFORMAÇÕES, VIDE O FATOR DE RISCO “RISCO DE NÃO CONCRETIZAÇÃO DA OFERTA”, NA PÁGINA 24 DESTES PROSPECTO PRELIMINAR.**

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

A presente Oferta é destinada ao público em geral, sendo dividida para fins de critério de colocação das Novas Cotas entre Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, conforme definido no item 2.3 deste Prospecto Preliminar.

### Oferta Não Institucional

Durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher e apresentar a uma única Instituição Participante da Oferta um ou mais Termo(s) de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, indicando, dentre outras informações, a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, a sua qualidade

ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ser(em) cancelado(s) pela Instituição Participante da Oferta, conforme demanda a ser observada após o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido).

No mínimo, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, será destinado, prioritariamente, aos Investidores Não Institucionais (“Oferta Não Institucional”), sendo certo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá aumentar a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante Inicial da Oferta, podendo considerar, inclusive, as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Não Institucionais de maneira irrevogável e irretroatável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar, devendo observar as seguintes condições, dentre outras previstas no próprio Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como os seguintes procedimentos:

- (i) fica estabelecido que os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar no seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, firmados por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (ii) durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, cada Investidor Não Institucional, incluindo os Investidores Não Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, à respectiva Instituição Participante da Oferta, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iii) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional;
- (iv) no âmbito do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o Coordenador Líder alocará as Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, em observância aos Critérios de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme abaixo definido);
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Não Institucionais, serão informados a cada Investidor Não Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o referido Termo de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(v)” abaixo limitado ao valor do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, e observada a possibilidade de Rateio (conforme abaixo definido), nos termos da Cláusula 4.9 do Contrato de Distribuição. Caso tal relação resulte em fração de Novas Cotas, o valor do investimento será limitado ao valor correspondente ao maior número inteiro de Novas Cotas, desprezando-se a referida fração; e
- (vi) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(v)” acima junto à Instituição Participante da Oferta junto à qual tenha realizado seu(s) respectivo(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder; e
- (vii) até as 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, tenham sido realizados, entregará a cada Investidor Não Institucional o recibo de Novas Cotas correspondente à relação entre o valor do investimento pretendido constante dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, e o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades

de desistência e cancelamento e a possibilidade de rateio previstas no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar.

#### CrITÉrio de ColocaÇão da Oferta Não Institucional

Caso, no âmbito da Oferta Não Institucional, o total de Novas Cotas objeto dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas (“CrITÉrios de Rateio da Oferta Não Institucional”):

- (i) seja igual ou inferior a 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas), não haverá rateio, sendo integralmente atendidos todos os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, de modo que as Novas Cotas remanescentes, se houver, poderão ser destinadas à Oferta Institucional, nos termos do subitem “Oferta Institucional” abaixo; ou
- (ii) seja superior ao montante total das Novas Cotas destinado à Oferta Não Institucional (o qual será de, inicialmente, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta, considerando a faculdade de referido percentual ser aumentado pelo Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, nos termos previstos no Contrato de Distribuição), podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, será realizado rateio das Novas Cotas, por meio da divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas entre todos os Investidor Não Institucional que tiverem realizado Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, limitada ao valor individual de cada Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, e à quantidade total de Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional, desconsiderando-se as frações de Novas Cotas (“Rateio”). Caso seja aplicado o Rateio indicado acima, o Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, poderá ser atendido em montante inferior ao indicado por cada Investidor Não Institucional, sendo que não há nenhuma garantia de que os Investidores Não Institucionais venham a adquirir a quantidade de Novas Cotas desejada, conforme indicada no Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso. O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso.

A divisão igualitária e sucessiva das Novas Cotas objeto da Oferta Não Institucional será realizada em diversas etapas de alocação sucessivas, sendo que a cada etapa de alocação será alocado a cada Investidor Não Institucional que ainda não tiver seu Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendido o menor número de Novas Cotas entre (i) a quantidade de Novas Cotas objeto do Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, de tal investidor, excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta; e (ii) o montante resultante da divisão do total do número de Novas Cotas objeto da Oferta (excluídas as Novas Cotas já alocadas no âmbito da Oferta) e o número de Investidores Não Institucionais que ainda não tiverem seus respectivos Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, integralmente atendidos, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro de Novas Cotas. Eventuais sobras de Novas Cotas não alocadas de acordo com o procedimento acima serão destinadas à Oferta Institucional.

No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Termo de Aceitação da Oferta, os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.

O Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, poderá manter a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinada à Oferta Não Institucional, qual seja, 20% (vinte por cento) do montante final da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional) ou aumentar tal quantidade a um patamar compatível com os objetivos da Oferta, de forma a atender, total ou parcialmente, aos referidos Termos de Aceitação da Oferta, podendo considerar, inclusive, eventuais Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica das Instituições Participantes da Oferta e/ou dos Ofertantes.

## Oferta Institucional

Após o atendimento dos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso, apresentados pelos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas na Oferta Não Institucional serão destinadas à colocação junto a Investidores Institucionais, por meio do Coordenador Líder, não sendo admitidas, para tais Investidores Institucionais, reservas antecipadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os seguintes procedimentos (“Oferta Institucional”):

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas objeto da Oferta deverão apresentar suas Ordens de Investimento e/ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, exclusivamente ao Coordenador Líder, até a data de realização do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo limites máximos de investimento. Os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão efetuados pelos Investidores Institucionais de maneira irrevogável e irretratável, ressalvado o disposto no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar, devendo observar, ainda, as condições previstas no Termo de Aceitação da Oferta e na Ordem de Investimento, bem como os procedimentos e normas de liquidação da B3;
- (ii) fica estabelecido que os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas deverão, necessariamente, indicar na Ordem de Investimento ou no Termo de Aceitação da Oferta, conforme o caso, a sua condição ou não de Pessoa Vinculada. Dessa forma, serão aceitas as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, enviadas por Pessoas Vinculadas, sem qualquer limitação, observado, no entanto, que no caso de excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar eventuais Novas Cotas do Lote Adicional), será vedada a colocação de Novas Cotas para as Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo;
- (iii) cada Investidor Institucional, incluindo os Investidores Institucionais que sejam Pessoas Vinculadas, deverá formalizar Termo de Aceitação da Oferta ou enviar Ordem de Investimento junto ao Coordenador Líder, podendo, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial, condicionar sua adesão à Oferta, de acordo com os Critérios de Aceitação da Oferta;
- (iv) cada Investidor Institucional interessado em participar da Oferta Institucional deverá assumir a obrigação de verificar se está cumprindo com os requisitos para participar da Oferta Institucional, para então apresentar suas Ordens de Investimento ou Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso;
- (v) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor a ser integralizado dos Investidores Institucionais serão informados a cada Investidor Institucional até o Dia Útil imediatamente anterior à respectiva Data de Liquidação pelo Coordenador Líder, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico indicado na(s) Ordem(ns) de Investimento ou nos(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta, conforme o caso, ou, na sua ausência, por telefone ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item “(vi)” abaixo limitado ao valor da(s) Ordem(ns) de Investimento do(s) ou do(s) Termo(s) de Aceitação da Oferta; e
- (vi) os Investidores Institucionais deverão efetuar o pagamento, à vista e em moeda corrente nacional, do valor indicado no inciso “(iii)” acima ao Coordenador Líder em recursos imediatamente disponíveis, até às 16:00 (dezesseis) horas da respectiva Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, os Termos de Aceitação da Oferta e/ou as Ordens de Investimento, conforme o caso, serão automaticamente cancelados pelo Coordenador Líder.

## Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da demanda no âmbito da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com a Administradora e a Gestora, melhor atendam os objetivos da Oferta, quais sejam, constituir uma base diversificada de Investidores, integrada por Investidores com diferentes critérios de avaliação das perspectivas do Fundo e a conjuntura macroeconômica brasileira, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimento imobiliário (“Critérios de Colocação da Oferta Institucional”).

## Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Termos de Aceitação da Oferta e às Ordens de Investimento, conforme o caso, feitos por Investidores titulares de conta nelas abertas ou mantidas pelo respectivo Investidor, observado que as Ordens de Investimento ou os Termos de Aceitação da Oferta, conforme o caso, dos Investidores Institucionais deverão ser realizadas junto ao Coordenador Líder.

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

Durante o período em que os recibos de Novas Cotas ainda não estejam convertidos em Novas Cotas, o seu detentor fará jus aos rendimentos *pro rata* relacionados aos Investimentos Temporários calculados a partir da respectiva Data de Liquidação, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

Nos termos da Resolução CVM 27 e da Resolução CVM 160, a Oferta não contará com a assinatura de boletins de subscrição para a integralização pelos Investidores das Novas Cotas subscritas. Para os Investidores que não se enquadrem na definição constante no artigo 2º, §2º da Resolução CVM 27 e do parágrafo 3º, do artigo 9º da Resolução CVM 160, o Termo de Aceitação da Oferta a ser assinado é completo e suficiente para validar o compromisso de integralização firmado pelos Investidores, e contém as informações previstas no artigo 2º da Resolução CVM 27.

**RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS NA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS DO FUNDO QUE LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO(S) TERMO (S) DE ACEITAÇÃO DA OFERTA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES NESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” NAS PÁGINAS 13 A 34 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO.**

**NO ÂMBITO DA OFERTA, NÃO HÁ POSSIBILIDADE DE OS INVESTIDORES INTEGRALIZAREM AS NOVAS COTAS EM BENS E DIREITOS.**

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

A Emissão e a Oferta, o Preço de Emissão, a renúncia dos atuais Cotistas ao direito de preferência, dentre outros, foram deliberados e aprovados pela Administradora por meio da AGC de Aprovação da Oferta, conforme rerratificado pela Administradora no Ato da Administradora 28.09.2023 e no Ato da Administradora 07.11.2023, constantes no Anexo III deste Prospecto Preliminar.

### **8.4 Regime de distribuição**

As Novas Cotas serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação com relação à totalidade das Novas Cotas, inclusive eventuais Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, de acordo com a Resolução CVM 160, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes e/ou legislações aplicáveis.

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

#### Plano de distribuição

O Coordenador Líder realizará a distribuição das Novas Cotas em regime de melhores esforços de colocação para o Montante Inicial da Oferta. As Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas em razão do exercício da opção de lote adicional também serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação.

A subscrição das Novas Cotas objeto da Oferta deverá ser realizada no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias contados da divulgação do anúncio de início da Oferta (“Anúncio de Início”), nos termos do artigo 48 da Resolução CVM 160 (“Período de Distribuição”).

As Novas Cotas subscritas no âmbito da Oferta serão integralizadas em moeda corrente nacional, à vista, nas datas de liquidação da Oferta previstas no Cronograma Indicativo da Oferta, na página 35 deste Prospecto Preliminar (cada uma, uma “Data de Liquidação”), pelo Preço de Subscrição.

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a Oferta, sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Resolução CVM 160, conforme o plano de distribuição adotado em cumprimento ao disposto nos artigos 49, 82 e 83 da Resolução CVM 160, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, exceto no caso da Oferta Não Institucional, na qual tais elementos não poderão ser considerados para fins de alocação, devendo assegurar durante todo o procedimento de distribuição (i) que as informações divulgadas e a alocação da Oferta não privilegiem Pessoas Vinculadas, em detrimento de pessoas não vinculadas; (ii) a suficiência, veracidade, precisão, consistência e atualidade das informações constantes deste Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta; e (iii) que os representantes dos Participantes Especiais recebam previamente exemplares do Prospecto para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas tempestivamente por pessoas designadas pelo Coordenador Líder (“Plano de Distribuição”).

A Oferta contará com Prospecto Preliminar, Prospecto Definitivo e lâmina (“Lâmina”), elaborados nos termos da Resolução CVM 160, a serem divulgados, com destaque e sem restrições de acesso, nas páginas da rede mundial de computadores do Fundo, da Administradora, da Gestora, do Coordenador Líder, da CVM e do Fundos.NET, administrado pela B3, nos termos do artigo 13 da Resolução CVM 160 (em conjunto, “Meios de Divulgação”).

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) a Oferta terá como público-alvo investidores em geral;
- (ii) nos termos do artigo 57 da Resolução CVM 160, a Oferta estará a mercado a partir da disponibilização deste Prospecto Preliminar, da Lâmina e da divulgação do aviso ao mercado da Oferta (“Aviso ao Mercado”) nos Meios de Divulgação, podendo ser realizados esforços de venda, incluindo apresentações para potenciais Investidores, conforme determinado pelo Coordenador Líder e observado o inciso “(iii)” abaixo;
- (iii) os materiais publicitários eventualmente utilizados no âmbito da Oferta serão encaminhados à CVM em até 1 (um) Dia Útil após sua utilização, nos termos do artigo 12, parágrafo 6º, da Resolução CVM 160;
- (iv) os documentos de suporte e as apresentações para potenciais Investidores eventualmente utilizados no âmbito da Oferta deverão ser divulgados nos Meios de Divulgação em até 1 (um) dia após sua utilização, nos termos do artigo 60 da Resolução CVM 160;
- (v) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição e o artigo 59 da Resolução CVM 160, o Período de Distribuição somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) a disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e (c) a divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, sendo certo que, as providências constantes dos itens “(b)” e “(c)” deverão, nos termos do parágrafo único do artigo 47 da Resolução CVM 160, ser tomadas em até 2 (dois) Dias Úteis contados da concessão do registro da Oferta pela CVM, sob pena de decadência do referido registro;
- (vi) observado o disposto no item “(vii)” abaixo: (a) durante o período de coleta de intenções de investimento da Oferta, previsto no cronograma indicativo da Oferta, constante deste Prospecto Preliminar (“Período de Coleta de Intenções de Investimento”), as Instituições Participantes da Oferta receberão os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais; e (b) até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), inclusive, o Coordenador Líder receberá os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Institucionais;
- (vii) as Instituições Participantes da Oferta deverão receber os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais durante todo o Período de Coleta de Intenções de Investimento, e, no caso dos Investidores Institucionais, até a data do Procedimento de Alocação (conforme abaixo definida), inclusive, ainda que o total de Novas Cotas correspondente aos Termos de Aceitação da Oferta e/ou Ordens de Investimento, conforme o caso, recebidos durante o Período de Coleta de Intenções de Investimento exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, de modo que eventual excesso de demanda possa ser corretamente verificado pelo Coordenador Líder durante o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido);
- (viii) o Investidor que esteja interessado em investir em Novas Cotas, deverá formalizar seu(s) respectivo(s) Termos(s) de Aceitação da Oferta ou Ordem(ns) de Investimento, conforme o caso, junto a uma única Instituição Participante da Oferta;
- (ix) os Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas deverão enviar Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, indicando a quantidade de Novas Cotas que desejam adquirir e se desejam condicionar sua adesão à Oferta a que haja distribuição: (i) do Montante Inicial da Oferta; ou (ii) de quantidade igual ou maior que o Montante Mínimo da Oferta e menor que o Montante Inicial da Oferta, em razão da possibilidade de Distribuição Parcial. Ainda, o Termo de Aceitação da Oferta e a Ordem de Investimento, conforme o caso, deverão: (a) conter as condições de integralização e subscrição das Novas Cotas; (b) possibilitar a identificação da condição de Investidor como Pessoa Vinculada; (c) incluir declaração assinada pelo subscritor de haver obtido exemplar do Regulamento, do Prospecto e da Lâmina, e (d) nos casos em que haja modificação de Oferta, cientificar, com destaque, que a Oferta original foi alterada e incluir declaração assinada pelo subscritor de que tem conhecimento das novas condições da Oferta;
- (x) as Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso;

- (xi) após o término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, a B3 consolidará **(a)** os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, enviados pelos Investidores Não Institucionais, sendo que cada Instituição Participante da Oferta deverá enviar a posição consolidada dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento, conforme o caso, dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e **(b)** as Ordens de Investimento e os Termos de Aceitação da Oferta dos Investidores Institucionais, conforme consolidação enviada pelo Coordenador Líder;
- (xii) os Investidores que tiverem seus Termos de Aceitação da Oferta ou as suas Ordens de Investimento, conforme o caso, alocados, deverão assinar o Termo de Adesão ao Regulamento, sob pena de cancelamento dos respectivos Termos de Aceitação da Oferta ou Ordens de Investimento, conforme o caso;
- (xiii) a colocação das Novas Cotas será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como com o Plano de Distribuição;
- (xiv) posteriormente à **(a)** concessão do registro da Oferta pela CVM; **(b)** disponibilização do Prospecto Definitivo nos Meios de Divulgação; e **(c)** divulgação do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, será realizado o Procedimento de Alocação (conforme abaixo definido), o qual deverá seguir os critérios estabelecidos neste Prospecto Preliminar e no Contrato de Distribuição; e
- (xv) uma vez encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante a divulgação do Anúncio de Encerramento nos Meios de Divulgação, nos termos do artigo 76 da Resolução CVM 160.

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

#### Procedimento de alocação

Haverá procedimento de alocação no âmbito da Oferta, a ser conduzido pelo Coordenador Líder, posteriormente ao término do Período de Coleta de Intenções de Investimento, à obtenção do registro da Oferta e à divulgação do Prospecto Definitivo e do Anúncio de Início nos Meios de Divulgação, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento, conforme o caso, sem lotes máximos (sendo certo que este não se aplica aos Investidores Não Institucionais), para **(i)** verificar se o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; **(ii)** verificar se haverá emissão, e em qual quantidade, das Novas Cotas do Lote Adicional; **(iii)** determinar o montante final da Oferta, considerando que o Montante Inicial da Oferta poderá ser aumentado em virtude do exercício total ou parcial do Lote Adicional ou diminuído em virtude da Distribuição Parcial desde que observado o Montante Mínimo da Oferta; **(iv)** determinar o percentual do montante final da Oferta a ser destinado à Oferta Não Institucional (se 20% (vinte por cento) ou maior, nos termos previstos no Contrato de Distribuição e neste Prospecto Preliminar) e, assim, definir a quantidade de Novas Cotas a ser destinada à Oferta Não Institucional e se será necessário aplicar o Rateio, caso em que serão observados os critérios de Rateio da Oferta Não Institucional; e **(v)** após a alocação da Oferta Não Institucional, realizar a alocação das Novas Cotas junto aos Investidores Institucionais, observados, se necessários, os Critérios de Colocação da Oferta Institucional (“Procedimento de Alocação”).

Poderão participar do Procedimento de Alocação, os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas, sem limite de participação em relação ao Montante Inicial da Oferta (incluindo as Novas Cotas do Lote Adicional), observado, no entanto, que caso seja verificado excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada no âmbito da Oferta (sem considerar as Novas Cotas do Lote Adicional), os Termos de Aceitação da Oferta e as Ordens de Investimento das Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, nos termos do artigo 56 da Resolução CVM 160, observadas as exceções previstas nos parágrafos do referido artigo.

#### Liquidação da Oferta

A liquidação física e financeira dos Termos de Aceitação da Oferta e das Ordens de Investimento se dará nas Datas de Liquidação e será realizada por meio e de acordo com os procedimentos operacionais da B3 ou do Escriturador, conforme o caso.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, o qual será único independentemente da Data de Liquidação, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas. Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação, ao Coordenador Líder.

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

Caso, na respectiva Data de Liquidação, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores e/ou das Instituições Participantes da Oferta, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à respectiva Data de Liquidação da Oferta, pelo Preço de Subscrição, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores e/ou por Instituições Participantes da Oferta, de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e o Coordenador Líder deverá devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, de acordo com os Critérios de Restituição de Valores, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da respectiva comunicação. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, o comprovante de pagamento dos respectivos recursos servirá de recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

### **8.6 Admissão à negociação em mercado organizado**

As Novas Cotas objeto da Oferta serão admitidas para (i) distribuição e liquidação no mercado primário por meio do DDA, e (ii) negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamentos liquidados financeiramente por meio da B3; e (iii) custódia eletrônica na B3.

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

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

### **8.7 Formador de mercado**

O Fundo não contratou formador de mercado, mas poderá contratar tais serviços no futuro caso esteja listado em mercado de bolsa da B3, conforme previsto no Regulamento. O Coordenador Líder recomendou ao Fundo, por meio da Gestora e da Administradora, a contratação de instituição para desenvolver atividades de formador de mercado em relação às Novas Cotas no âmbito da Oferta.

### **8.8 Contrato de estabilização, quando aplicável**

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

### **8.9 Requisitos ou exigências mínimas de investimento, caso existam**

Não há valor mínimo ou máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas, observado o limite mínimo de aplicação por Investidor Institucional, conforme previsto neste Prospecto Preliminar.



## 9. VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **9.1 Estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do empreendimento imobiliário que contemple, no mínimo, retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração**

O estudo de viabilidade técnica, comercial, econômica e financeira do Fundo e do investimento nos Ativos-Alvo da Oferta, que contempla, entre outros, o retorno do investimento, expondo clara e objetivamente cada uma das premissas adotadas para a sua elaboração, nos termos da Instrução CVM 472 e da Resolução CVM 160, consta devidamente assinado pela Gestora no Anexo IV deste Prospecto Preliminar (“Estudo de Viabilidade”).

Para a elaboração do Estudo de Viabilidade foram utilizadas premissas que tiveram como base, principalmente, expectativas futuras da economia e do mercado imobiliário. Assim sendo, as conclusões do Estudo de Viabilidade não devem ser assumidas como garantia de rendimento. A Gestora não se responsabiliza por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O Estudo de Viabilidade foi preparado para atender, exclusivamente, as exigências da Instrução CVM 472 e as informações financeiras potenciais nele contidas não foram elaboradas com o objetivo de divulgação pública, tampouco para atender a exigências de órgão regulador de qualquer outro país, que não o Brasil.

As informações contidas no Estudo de Viabilidade não são fatos e não se deve confiar nelas como sendo necessariamente indicativas de resultados futuros. Os leitores deste Prospecto Preliminar são advertidos que as informações constantes do Estudo de Viabilidade podem não se confirmar, tendo em vista que estão sujeitas a diversos fatores.

**QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NO ESTUDO DE VIABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES. OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVEM OBSERVAR QUE AS PREMISSAS, ESTIMATIVAS E EXPECTATIVAS INCLUÍDAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE E NESTE PROSPECTO PRELIMINAR REFLETEM DETERMINADAS PREMISSAS, ANÁLISES E ESTIMATIVAS DA GESTORA.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 10. RELACIONAMENTO E CONFLITO DE INTERESSES





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## **10.1 Descrição individual das operações que suscitem conflitos de interesse, ainda que potenciais, para o gestor ou administrador do fundo, nos termos da regulamentação aplicável ao tipo de fundo objeto da oferta**

### Relacionamento entre a Administradora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, a Administradora e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, o Coordenador Líder poderá no futuro manter relacionamento comercial com o Fundo, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para a realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações de banco de investimento, incluindo a coordenação de outras ofertas de cotas do Fundo e de outros fundos administrados pela Administradora, podendo vir a contratar com o Coordenador Líder ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços de banco de investimento necessários à condução das atividades do Fundo, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a realização de negócios entre as partes.

A Administradora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora e a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Administradora e a Gestora não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Não obstante, a Gestora poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Administradora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com a Gestora ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Administradora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Administradora.

A Administradora e a Gestora não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora e o Custodiante

O Banco BTG Pactual S.A. é a sociedade líder do conglomerado BTG Pactual e oferece diversos produtos aos seus clientes nas áreas de *investment banking*, *corporate lending*, *sales and trading*, dentre outros. Por meio de suas subsidiárias, o Banco BTG Pactual S.A. oferece produtos complementares, como fundos de investimento e produtos de *wealth management*. A BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM é uma sociedade detida e controlada 100% diretamente pelo Banco BTG Pactual S.A., atuando na administração de fundos de investimento, tanto para clientes do Banco BTG Pactual S.A., quanto para clientes de outras instituições, de acordo e em conformidade com as diretrizes da instituição e do conglomerado BTG Pactual, embora, cumpre ressaltar, que tal sociedade atua de forma apartada em suas operações e atividades, possuindo uma administração e funcionários próprios.

A Administradora e o Custodiante não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

### Relacionamento entre a Administradora os Ativos do Fundo

Exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Administradora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Administradora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.

### Relacionamento entre a Gestora e o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, além do relacionamento decorrente da Oferta e do eventual relacionamento comercial no curso normal dos negócios, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento societário relevante com o Coordenador Líder ou seu conglomerado econômico.

Adicionalmente, nos últimos 12 (doze) meses, o Coordenador Líder atuou como instituição intermediária líder em ofertas de cotas de outros fundos de investimento geridos pela Gestora.

A Gestora e o Coordenador Líder não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

O Fundo, a Gestora e as sociedades pertencentes ao conglomerado econômico da Gestora contrataram e poderão vir a contratar, no futuro, o Coordenador Líder e/ou sociedades de seu conglomerado econômico para celebrar acordos e para a realização de operações financeiras, em condições a serem acordadas oportunamente entre as partes, incluindo, entre outras, investimentos, emissões de valores mobiliários, distribuição por conta e ordem, prestação de serviços de banco de investimento, formador de mercado, crédito, consultoria financeira ou quaisquer outras operações financeiras necessárias à condução de suas atividades, sempre observando a regulamentação em vigor.

O Coordenador Líder e/ou qualquer sociedade do seu grupo econômico poderão negociar no futuro Cotas de emissão do Fundo, nos termos da regulamentação aplicável.

O relacionamento acima pode vir a ensejar uma situação de conflito de interesses. Para mais informações veja a seção “Fatores de Risco”, em especial o Fator de Risco “Risco de Potencial Conflito de Interesses”, na página 19 deste Prospecto Preliminar.

#### Relacionamento entre a Gestora e o Custodiante

Na data deste Prospecto Preliminar, exceto pelo relacionamento decorrente da Oferta, a Gestora não possui qualquer outro relacionamento relevante com o Custodiante ou seu conglomerado econômico.

Não obstante, o Custodiante poderá no futuro manter relacionamento comercial com a Gestora, oferecendo seus produtos e/ou serviços no assessoramento para realização de investimentos e/ou em quaisquer outras operações, podendo vir a contratar com o Custodiante ou qualquer outra sociedade de seu conglomerado econômico tais produtos e/ou serviços necessários à condução das atividades da Gestora, observados os requisitos legais e regulamentares aplicáveis no que concerne a contratação pela Gestora.

O Custodiante e a Gestora não identificaram, na data deste Prospecto Preliminar, conflitos de interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Não há qualquer remuneração a ser paga pela Gestora ao Custodiante ou a sociedades do seu conglomerado econômico no contexto da Oferta.

#### Relacionamento entre a Gestora e os Ativos do Fundo

Na data deste Prospecto Preliminar, a Gestora atuou como consultora imobiliária na aquisição e desenvolvimento dos Ativos do Fundo. Dessa forma, exceto se aprovado pelos Cotistas reunidos em assembleia geral de Cotistas, o Fundo não está autorizado a aplicar seus recursos em Ativos administrados, geridos, estruturados, distribuídos ou emitidos pela Gestora ou suas pessoas ligadas, conforme indicadas no Regulamento.

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o Fundo e a Gestora dependem de aprovação prévia, específica e informada em assembleia geral de Cotistas, nos termos do artigo 34 da Instrução CVM 472.



## 11. CONTRATO DE DISTRIBUIÇÃO





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **11.1 Condições do contrato de distribuição no que concerne à distribuição das cotas junto ao público investidor em geral e eventual garantia de subscrição prestada pelos coordenadores e demais consorciados, especificando a participação relativa de cada um, se for o caso, além de outras cláusulas consideradas de relevância para o investidor, indicando o local onde a cópia do contrato está disponível para consulta ou reprodução**

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

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.

#### Condições Suspensivas da Oferta

Sob pena de rescisão, e sem prejuízo do reembolso das Despesas (conforme definido no Contrato de Distribuição) comprovadamente incorridas e do pagamento da Remuneração de Descontinuidade (conforme definido no Contrato de Distribuição), a eficácia da obrigação do Coordenador Líder de distribuir as Novas Cotas nos termos do Contrato de Distribuição está condicionada, a exclusivo critério do Coordenador Líder, ao atendimento das seguintes condições precedentes (consideradas condições suspensivas nos termos do artigo 125 do Código Civil) (“Condições Suspensivas”), observado o artigo 67 da Resolução CVM 160, até a data do início da Oferta, sendo certo que a manutenção das mesmas condições até a Data de Liquidação é condição para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder, sem prejuízo de outras que vierem a ser convencionadas entre as Partes (conforme definido no Contrato de Distribuição):

- (i) fornecimento em tempo hábil, pelo Fundo, pela Gestora e pela Administradora ao Coordenador Líder e ao assessor legal contratado, de todas as informações corretas, completas e necessárias para atender aos requisitos da Oferta. Qualquer alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas deverá ser analisada pelo Coordenador Líder, visando decidir, a seu exclusivo critério, sobre a continuidade do negócio da Emissão;
- (ii) negociação, preparação, formalização e registro, se aplicável, de toda a documentação necessária à Oferta em forma e substância satisfatórias ao Coordenador Líder e ao assessor legal contratado, incluindo, mas não se limitando, o Regulamento, os Atos de Aprovação da Oferta e o Contrato de Distribuição, os quais conterão todas as condições da Emissão, sem prejuízo de outras que vierem a ser estabelecidas entre as Partes;
- (iii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, devidamente motivado, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta;
- (iv) registro para colocação e negociação das Novas Cotas junto à B3, devendo a Gestora e/ou a Administradora, conforme o caso, entregarem, em tempo hábil, todos os documentos e informações requeridas pela B3 por ocasião do pedido de registro para distribuição e negociação das Novas Cotas, assim como após sua admissão para distribuição e negociação no ambiente da B3, em atendimento às regras por ela estabelecidas;
- (v) apresentação ao Coordenador Líder, e manutenção do registro do Fundo perante a CVM, bem como a obtenção do registro da Oferta perante a CVM;
- (vi) realização e conclusão satisfatória, por parte do Coordenador Líder e do assessor legal contratado, do levantamento de informações e do processo de *due diligence*, cujo escopo será determinado pelo Coordenador Líder e pelo assessor legal contratado, conforme padrão usualmente utilizado pelo mercado de capitais em ofertas públicas;
- (vii) obtenção e/ou cumprimento, por parte do Fundo, da Gestora e/ou da Administradora, de todas e quaisquer aprovações societárias e/ou regulamentares e/ou de terceiros, inclusive de credores, necessárias à realização, efetivação, liquidação, boa ordem e transparência da Oferta;
- (viii) formalização e registro nos órgãos e/ou cartórios competentes, conforme aplicável, dos Atos de Aprovação da Oferta, bem como dos demais documentos da emissão, em termos aceitáveis pelo Coordenador Líder;
- (ix) entrega, ao Coordenador Líder, em até 1 (um) Dia Útil da data prevista para o início da distribuição das Novas Cotas, das redações finais da opinião legal emitida pelo assessor legal contratado, em termos satisfatórios ao Coordenador Líder, com a finalidade de (i) atender ao dever de diligência exigida pela regulamentação em vigor e (ii) atestar a validade, legalidade e exequibilidade dos documentos da Oferta;

- (x) obtenção, pelo Coordenador Líder, de declaração do Fundo, representado pela Administradora e/ou Gestora atestando que, na data do início da distribuição pública das Novas Cotas, todas as informações por eles prestadas são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta, nos termos da regulamentação aplicável, em especial, do artigo 24 da Resolução CVM 160;
- (xi) os documentos apresentados pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora ou suas afiliadas (assim entendidas aquelas entidades controladoras, controladas, coligadas ou sob controle comum) (“Afiliadas”) não contenham impropriedades que possam prejudicar a regularidade da Emissão e da Oferta;
- (xii) a inexistência de pendências judiciais e/ou administrativas que possam afetar substancial e/ou adversamente a sua situação econômica, financeira, jurídica, reputacional e operacional, assim como a formalização dos documentos da Oferta;
- (xiii) verificação de que todas e quaisquer obrigações pecuniárias assumidas pelo Fundo, pela Administradora e/ou pela Gestora perante o Coordenador Líder estão devida e pontualmente adimplidas;
- (xiv) manutenção de toda estrutura de contratos e demais acordos existentes e relevantes que dão ao Fundo, à Administradora e/ou à Gestora condição fundamental de funcionamento;
- (xv) manutenção do registro de funcionamento do Fundo pela Administradora, nos termos da Instrução CVM 472, concedido pela CVM;
- (xvi) manutenção do setor de atuação do Fundo e não ocorrência de possíveis alterações no referido setor por parte das autoridades governamentais que afetem ou indiquem que possam vir a afetar negativamente a Oferta;
- (xvii) não ocorrência de alteração adversa nas condições econômicas, financeiras, jurídicas, reputacionais ou operacionais do Fundo, da Administradora e da Gestora, exceto se justificado pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, conforme o caso, e previamente aprovado pelo Coordenador Líder;
- (xviii) não ocorrência de um evento de Resilição Involuntária e/ou Resilição Voluntária;
- (xix) ausência de descumprimento, pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora, das obrigações constantes (a) da Resolução CVM 160 e (b) do Contrato de Distribuição;
- (xx) não ocorrência de qualquer alteração adversa e material ou identificação de qualquer incongruência material nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a seu exclusivo critério, decidirão sobre a continuidade da Oferta;
- (xxi) não ocorrência de alteração e/ou transferência do controle acionário, direto ou indireto, da Gestora, da Administradora e/ou de qualquer de suas controladas, exceto (a) se previamente aprovada pelo Coordenador Líder; ou (b) por alterações do controle acionário direto, desde que o controle indireto permaneça inalterado;
- (xxii) recolhimento, pelo Fundo e/ou pela Gestora, conforme o caso, de quaisquer taxas, tarifas ou tributos, conforme aplicáveis, incidentes em razão da emissão, inclusive aqueles relacionados ao registro da Oferta na CVM e na B3;
- (xxiii) inexistência de descumprimento pelo Fundo, pela Administradora e pela Gestora da legislação ambiental e trabalhista em vigor, bem como a ausência de descumprimento de adoção das medidas e ações preventivas ou reparatórias, destinadas a evitar e corrigir eventuais danos ao meio ambiente e a seus trabalhadores decorrentes das atividades descritas em seu objeto social;
- (xxiv) inexistência de violação de qualquer dispositivo de qualquer lei ou regulamento contra a prática de corrupção ou atos lesivos à administração pública, nacional ou estrangeira, incluindo, sem limitação, o Decreto-lei nº 2.848/40, a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, conforme em vigor, o Decreto nº 8.420/15 e, desde que aplicável, a *U.S. Foreign Corrupt Practices Act of 1977* e o *UK Bribery Act* (em conjunto, as “Leis Anticorrupção”) pelo Fundo, pela Administradora, pela Gestora, suas Afiliadas, administradores e funcionários;
- (xxv) não ocorrência de (a) liquidação, dissolução, decretação de falência, pedido de autofalência da Gestora, da Administradora e/ou de suas Afiliadas; (b) pedido de falência da Gestora, da Administradora e/ou de suas Afiliadas formulado por terceiros e não devidamente elidido no prazo legal; (c) propositura pela Gestora, pela Administradora e/ou por suas Afiliadas, de plano de recuperação judicial ou extrajudicial a qualquer credor ou classe de credores, independentemente de ter sido requerida ou obtida homologação judicial do referido plano; ou (d) ingresso pela Gestora, pela Administradora e/ou por suas Afiliadas em juízo com requerimento de recuperação judicial, independentemente de deferimento do processamento da recuperação ou de sua concessão pelo juiz competente;

- (xxvi) aceitação, por parte do Coordenador Líder, e contratação e remuneração pelo Fundo, de todos os prestadores de serviços necessários para a boa estruturação e execução da Emissão e da Oferta, nos termos apresentados no Contrato de Distribuição, inclusive do assessor legal;
- (xxvii) não ocorrência de alterações na legislação e regulamentação relativa a fundos de investimento imobiliários (inclusive em sua tributação) ou mesmo indicações de possíveis alterações por parte das autoridades governamentais que afetem ou que possam vir a afetar negativamente o preço de mercado das Cotas, conforme o caso, e que tornem impossível ou desaconselhável a qualquer das partes o cumprimento das obrigações assumidas (sendo certo que a entrada em vigor da Resolução CVM 175 não será considerada para fins desta hipótese); e
- (xxviii) não ocorrência de qualquer ato ou fato novo que resulte em alteração ou incongruência verificada nas informações fornecidas ao Coordenador Líder que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, de forma razoável e justificada, deverá decidir sobre a continuidade da Oferta.

O cumprimento pelo Coordenador Líder das obrigações assumidas nos termos do Contrato de Distribuição é condicionado à satisfação, até a Data da Liquidação da Oferta, das Condições Suspensivas. Na hipótese do não atendimento de uma ou mais Condições Suspensivas, o Coordenador Líder poderá decidir, a seu exclusivo critério, pela dispensa da Condição Suspensiva não cumprida ou pela não continuidade da Oferta, observado o disposto abaixo.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta, a Emissão não será efetivada e não produzirá efeitos com relação a qualquer das Partes, exceto pela obrigação da Gestora e/ou do Fundo de reembolsar o Coordenador Líder por todas as despesas comprovadamente incorridas e devidamente comprovadas com relação à Emissão e à Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição, bem como pelo pagamento da Remuneração de Descontinuidade, conforme aplicável. Caso ocorra o não atendimento de qualquer das Condições Suspensivas por ato ou omissão exclusivo da Gestora e/ou do Fundo, o Fundo também deverá pagar ao Coordenador Líder a Remuneração de Descontinuidade.

Caso o Coordenador Líder decida pela não continuidade da Oferta em razão da não verificação das Condições Suspensivas, o Contrato de Distribuição será rescindido e, nos termos do artigo 70, §4º, da Resolução CVM 160, tal rescisão importará no cancelamento do registro da Oferta.

A renúncia pelo Coordenador Líder, ou a concessão, em qualquer caso, por escrito, de prazo adicional que entenda adequado, a seu exclusivo critério, para verificação de qualquer das Condições Suspensivas descritas acima não poderá (i) ser interpretada como uma renúncia do Coordenador Líder quanto ao cumprimento, pela Gestora, de suas obrigações previstas no Contrato de Distribuição; ou (ii) impedir, restringir ou limitar o exercício, pelo Coordenador Líder, de qualquer direito, obrigação, recurso, poder ou privilégio pactuado no Contrato de Distribuição.

O Contrato de Distribuição estará disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, no endereço indicado na Seção “Identificação das Pessoas Envolvidas”, na página 81 deste Prospecto Preliminar.

#### Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), caso entenda adequado, para participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição, a ser enviado pelo Coordenador Líder (“Termo de Adesão”).

#### Remuneração do Coordenador Líder e dos Participantes Especiais

Pela coordenação e estruturação da Oferta, bem como pela distribuição das Novas Cotas, o Fundo pagará ao Coordenador Líder, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência da Taxa de Distribuição Primária, à vista e em moeda corrente nacional, em conta corrente indicada pelo Coordenador Líder, as seguintes comissões e remunerações (“Remuneração”):

- (i) **Comissão de Estruturação e Coordenação:** pelos serviços de coordenação e estruturação da Oferta, o Coordenador Líder fará jus ao recebimento de um comissionamento equivalente a 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) sobre o valor total das Novas Cotas subscrito e integralizado no âmbito da Oferta, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas (“Comissão de Estruturação e Coordenação”); e

- (ii) **Comissão de Distribuição:** pelos serviços de distribuição das Novas Cotas, as Instituições Participantes da Oferta farão jus ao recebimento de um comissionamento correspondente ao percentual indicado na tabela abaixo, incidente sobre o valor total das Novas Cotas subscrito e integralizado, e efetivamente distribuídas por cada uma das Instituições Participantes da Oferta, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas (“Comissão de Distribuição”):

Volume efetivamente distribuído pelo Coordenador Líder e Participantes Especiais	Remuneração Flat
Até R\$5.000.000,00	1,50%
Entre R\$ 5.000.000,01 e R\$ 15.000.000,00	1,75%
Acima de R\$15.000.000,00	2,00%

A Comissão de Distribuição poderá ser repassada no todo ou em parte para determinados Participantes Especiais, conforme critério a ser estabelecido pelas Partes, sem que haja majoração da Comissão de Estruturação e Coordenação devida, sendo certo que, neste caso, a base de cálculo que será utilizada deverá incidir sobre o volume distribuído pelo respectivo Participante Especial.

A Remuneração será paga pelo Fundo ao Coordenador Líder ou Participantes Especiais da Oferta (conforme abaixo definido), conforme o caso, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da última Data de Liquidação da Oferta, nos termos do Contrato de Distribuição.

O Fundo arcará com o custo de todos os tributos incidentes ou que vierem a incidir diretamente sobre faturamento dos valores devidos ao Coordenador Líder e os Participantes Especiais. Dessa forma, todos os pagamentos relativos à Remuneração serão acrescidos dos valores relativos aos tributos incidentes, de forma que o Coordenador Líder e os Participante Especial da Oferta recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross up*).

Nenhuma outra remuneração será acordada ou paga, direta ou indiretamente, pelo Fundo ao Coordenador Líder, por força ou em decorrência dos serviços previstos no Contrato de Distribuição ou nos documentos da Oferta.

A Remuneração devida ao Coordenador Líder poderá ser paga, por conta e ordem deste, a qualquer de suas Afiliadas, conforme instrução, neste sentido, encaminhada pelo Coordenador Líder ao Fundo.

## 11.2 Demonstrativo dos custos da distribuição, discriminado

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

As despesas abaixo indicadas serão arcadas pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência da Taxa de Distribuição Primária:

Custos Indicativos da Oferta <sup>(1)</sup>	Base R\$ <sup>(2)(3)</sup>	Valor por Cota (R\$)	% em relação ao preço unitário da Cota
Comissão de Coordenação e Estruturação	5.248.966,65	1,21	1,50%
Tributos sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação	326.858,73	0,08	0,09%
Comissão de Distribuição <sup>(4)</sup>	6.998.622,20	1,61	2,00%*
Tributos sobre a Comissão de Distribuição	435.811,64	0,10	0,12%
Assessores Legais	140.000,00	0,03	0,04%
Tributos sobre os Assessores Legais	14.269,97	0,00	0,00%
B3 - Listagem de Fundos de Investimento	12.354,38	0,00	0,00%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas de Distribuição de Cotas B3 (fixa)	14.734,30	0,00	0,00%
Taxa de Distribuição Pacote Simplificado - B3 (fixa)	44.202,96	0,01	0,01%
Taxa de Distribuição de Cotas - B3 (variável)	127.610,70	0,03	0,04%
Taxa Registro Anbima	40.073,41	0,01	0,01%
CVM - Taxa de Registro	136.725,75	0,03	0,04%
Custos de Marketing e Outros Custos	1.109.311,96	0,26	0,32%
<b>TOTAL</b>	<b>14.649.542,65</b>	<b>3,38</b>	<b>4,19%</b>

<sup>(1)</sup> Os custos listados deverão ser integralmente suportados pelo Fundo, com recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, ou com recursos próprios do Fundo, na insuficiência da Taxa de Distribuição Primária.

<sup>(2)</sup> Valores estimados com base na colocação do Montante Inicial da Oferta, sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, acrescido de tributos.

<sup>(3)</sup> Valores estimados.

<sup>(4)</sup> Valores estimados incidentes sobre o valor total das Novas Cotas subscritas e integralizadas, inclusive as Novas Cotas do Lote Adicional eventualmente emitidas.

\* Valores estimados com base no cenário de volume efetivamente distribuído acima de R\$ 15.000.000,00 (quinze milhões de reais), sendo certo que o valor será variável considerando o volume distribuído ao final da Oferta.

Caso os custos da Oferta excedam o valor dos recursos provenientes da Taxa de Distribuição Primária, o Fundo arcará com referido excedente.

Os valores da tabela consideram o Montante Inicial da Oferta de R\$ 349.931.110,00 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária. Em caso de exercício da opção do Lote Adicional, os valores das comissões serão resultado da aplicação dos mesmos percentuais acima sobre o valor total distribuído considerando as Novas Cotas do Lote Adicional.

**A TAXA DE DISTRIBUIÇÃO PRIMÁRIA E A PORCENTAGEM DOS CUSTOS EM RELAÇÃO AO MONTANTE INICIAL DA OFERTA DISPOSTOS ACIMA CONSIDERAM QUE A OFERTA ALCANCE O MONTANTE INICIAL DA OFERTA. EM CASO DE EXERCÍCIO DA OPÇÃO DO LOTE ADICIONAL, OS VALORES DAS COMISSÕES SERÃO RESULTADO DA APLICAÇÃO DOS MESMOS PERCENTUAIS ACIMA SOBRE O VALOR TOTAL DISTRIBUÍDO CONSIDERANDO AS NOVAS COTAS DO LOTE ADICIONAL.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## 12. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO DESTINATÁRIO DOS RECURSOS

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**12.1 Quando os recursos forem preponderantemente destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM:**

**a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e**

**b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência.**

Conforme previsto na Seção 3.1. deste Prospecto Preliminar, na data deste Prospecto Preliminar, além dos Ativos-Alvo da Oferta indicados, o Fundo não possui outros ativos pré-determinados ou específicos para a aquisição com os recursos decorrentes da Oferta. Não obstante, caso, no curso da presente Oferta, seja identificado um Ativo no qual haja investimento dos recursos da Oferta de forma preponderante, o Fundo se compromete a divulgar as seguintes informações relativas ao destinatário dos recursos destinados ao investimento em emissor que não possua registro junto à CVM, conforme aplicável: (a) denominação social, CNPJ, sede, página eletrônica e objeto social; e (b) informações descritas nos itens 1.1, 1.2, 1.11, 1.14, 6.1, 7.1, 8.2, 11.2, 12.1 e 12.3 do formulário de referência

**PARA MAIS INFORMAÇÕES SOBRE A DESTINAÇÃO DE RECURSOS, VIDE SEÇÃO “3. DESTINAÇÃO DE RECURSOS” NA PÁGINA 7 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

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

---

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

### **13.1 Regulamento do fundo, contendo corpo principal e anexo da classe de cotas, se for o caso**

O Regulamento do Fundo é incorporado por referência a este Prospecto Preliminar. Ainda, as informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo nos capítulos “Capítulo I - Do Fundo e das Definições”, “Capítulo III - Do Objeto”, “Capítulo IV - Da Política de Investimentos”, “Capítulo VI - Das Cotas”, “Capítulo VII - Das Emissões e Ofertas Públicas de Cotas”, “Capítulo VIII - Da Política de Distribuição de Resultados”, “Capítulo IX - Da Administração do Fundo”, “Capítulo X - Das Obrigações e Responsabilidade Da Administradora”, “Capítulo XI - Das Vedações da Administradora”, “Capítulo XIII - Da Taxa de Administração”, “Capítulo XIV - Da Substituição da Administradora e/ou da Gestora”, “Capítulo XV - Da Divulgação de Informações”, “Capítulo XVI - Da Assembleia Geral dos Cotistas”, “Capítulo XVII - Do Representante do Cotistas”, “Capítulo XIX - Da Dissolução, Liquidação e Amortização Parcial de Cotas”.

As obrigações da Administradora previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento nos capítulos “Da Administração do Fundo” e “Das Obrigações e Responsabilidade da Administradora”.

Para acesso ao Regulamento, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, procure pelo “Regulamento”, e selecione a última versão disponível.

Ainda, o referido Regulamento consta do Anexo II deste Prospecto Preliminar.

### **13.2 Demonstrações financeiras da classe de cotas, relativas aos 3 (três) últimos exercícios encerrados, com os respectivos pareceres dos auditores independentes e eventos subsequentes, exceto quando o emissor não as possua por não ter iniciado suas atividades previamente ao referido período**

As demonstrações financeiras do Fundo relativas aos 3 (três) últimos exercícios sociais, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto Preliminar, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em “Regulados”, clicar em “Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)”, “Fundos de Investimento” clicar em “Consulta a informações de fundos”, em seguida em “fundos de investimento registrados”, buscar por e acessar “Alianza Urban Hub Renda Fundo De Investimento Imobiliário - Fundo De Investimento Imobiliário”, clicar em “Fundos.NET” e, então, localizar as “Demonstrações Financeiras” e os respectivos “Informe Mensal”, “Informe Trimestral” e “Informe Anual”.

Caso, ao longo do Período de Distribuição da Oferta, haja a divulgação pelo Fundo de alguma informação periódica exigida pela regulamentação aplicável, o Coordenador Líder realizará a inserção neste Prospecto Preliminar das informações previstas pela Resolução CVM 160.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## 14. IDENTIFICAÇÃO DAS PESSOAS ENVOLVIDAS





(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

#### 14.1 Denominação social, endereço comercial, endereço eletrônico e telefones de contato do administrador e do gestor

<b>Administradora</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040, Rio de Janeiro - RJ <i>E-mail:</i> ri.fundolistados@btgpactual.com OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com Telefone: (11) 3383-2715
<b>Gestora</b>	<b>ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.</b> Rua Iguatemi, nº 151, cj. 202, Itaim Bibi CEP 01451-011, São Paulo - SP <i>E-mail:</i> ri@alianza.com.br   juridico@alianza.com.br Telefone: (11) 3073-1516

#### 14.2 Nome, endereço comercial e telefones dos assessores (financeiros, jurídicos etc.) envolvidos na oferta e responsáveis por fatos ou documentos citados no prospecto

<b>Assessor Jurídico da Oferta</b>	<b>CESCON, BARRIEU, FLESCH &amp; BARRETO ADVOGADOS</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 949, 10º andar, CEP 05426-100, São Paulo - SP Telefone: (11) 3089-6500
<b>Coordenador Líder</b>	<b>BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.</b> Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.732, 28º andar CEP 04538-132   São Paulo - SP Telefone: (11) 3704-1000
<b>Escriturador e Custodiante</b>	<b>BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIO</b> Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo CEP 22250-040   Rio de Janeiro - RJ Telefone: (11) 3383-2715

#### 14.3 Nome, endereço comercial e telefones dos auditores responsáveis por auditar as demonstrações financeiras dos 3 (três) últimos exercícios sociais

<b>Auditor Independente dos 3 (três) últimos exercícios sociais</b>	<b>ERNST &amp; YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S/A</b> Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Corp. Tower Torre Norte, 8º andar 8, Conjunto 81 CEP 04543-907   São Paulo - SP Telefone: (11) 2573-4933
---	--

14.4 Declaração de que quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre a classe de cotas e a distribuição em questão podem ser obtidos junto à coordenador líder e demais instituições consorciadas e na CVM

**QUAISQUER INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E/OU SOBRE A OFERTA PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO À ADMINISTRADORA, AO COORDENADOR LÍDER E À GESTORA, CUJOS ENDEREÇOS E TELEFONES PARA CONTATO ENCONTRAM-SE INDICADOS ACIMA.**

#### 14.5 Declaração de que o registro de emissor se encontra atualizado

O registro de funcionamento do Fundo está atualizado e foi concedido em 14 de dezembro de 2021, sob o código nº 0321186.

#### **14.6 Declaração nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, atestando a veracidade das informações contidas no prospecto**

A Administradora e a Gestora declaram e garantem, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que os documentos da Oferta e demais informações fornecidas ao mercado durante a Oferta são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas.

O Coordenador Líder garante, nos termos do artigo 24 da Resolução CVM 160, que tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que as informações prestadas pelos Ofertantes, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do Fundo na CVM e as constantes do Estudo de Viabilidade, são suficientes, verdadeiras, precisas, consistentes e atualizadas, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

## **15. OUTROS DOCUMENTOS E INFORMAÇÕES QUE A CVM JULGAR NECESSÁRIO**

---



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

*Parte das informações contidas nesta Seção foram obtidas do Regulamento do Fundo, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto Preliminar, em sua forma consolidada, na forma do Anexo II. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no Fundo.*

*Algumas das informações contidas nesta seção destinam-se ao atendimento pleno das disposições contidas no Código ANBIMA. O selo ANBIMA incluído neste Prospecto Preliminar não implica recomendação de investimento.*

### **Base legal**

O Fundo é regido pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor (“Lei 8.668”), pela Instrução CVM 472, pelo Regulamento e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

### **Prazo de duração do Fundo**

O Fundo terá prazo de duração indeterminado.

### **Política de divulgação de informações**

A Administradora prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

Para fins do disposto no Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal. O envio de informações por meio eletrônico dependerá de autorização do cotista do Fundo.

Compete ao Cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o Cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

### **Público-alvo do Fundo**

As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN”, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

### **Objetivo e Política de Investimento**

O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados e/ou relacionados a atividades de logística, por meio de aquisição de empreendimentos imobiliários de logística, incluindo edifícios comerciais, centros de distribuição, centros de armazenamento e galpões em geral, para posterior locação, arrendamento, exploração de direito de superfície e/ou alienação de tais imóveis ou dos bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”). As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos (conforme abaixo definida) e às demais condições estabelecidas no Regulamento.

A aquisição indireta dos Ativos-Alvo poderá ocorrer de qualquer forma admitida em lei aos fundos de investimento imobiliários (“FII”), incluindo, mas sem se limitar, mediante a aquisição de cotas de sociedades e/ou companhias de propósito específico que detenham imóveis ou direitos reais sobre Ativos-Alvo, e/ou cotas de FII que detenham imóveis ou direitos reais sobre Ativos-Alvo.

Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos definida no Regulamento, com a finalidade de proporcionar ao Cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo será realizada em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 4º do Regulamento, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, com o objetivo de, fundamentalmente (“Política de Investimentos”):

- (a) auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário e que configuram os Ativos-Alvo, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e
- (b) auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos (conforme abaixo definido).

A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, meio da aquisição dos Ativos-Alvo, e poderá ocorrer, ainda, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos”):

- (a) imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais de destinação diversa de logística (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, com contrato(s) de locação de qualquer natureza vigentes no momento da aquisição pelo Fundo;
- (b) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- (c) ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- (d) cotas de fundos de investimento em participações (“FIP”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- (e) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Resolução da CVM nº 84, de 31 de março de 2022, conforme em vigor;
- (f) cotas de outros FII;
- (g) certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (“FIDC”) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- (h) letras hipotecárias (“LH”);
- (i) letras de crédito imobiliário (“LCI”);
- (j) letras imobiliárias garantidas (“LIG”); e
- (k) outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo. Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

O Fundo poderá participar de operações de securitização mediante cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos do Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez”, e quando referidas, em conjunto e indistintamente com Ativos-Alvo e Outros Ativos, apenas “Ativos”):

- (a) cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; e
- (b) derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas no Regulamento em relação à Administradora e à Gestora: (a) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos; (b) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e (c) realizar operações classificadas como “day trade”.

A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos pelo Regulamento ou em assembleia geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados em assembleia geral de Cotistas.

### **Política de distribuição de resultados**

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que os pagamentos realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas, a integralidade das cotas do Fundo custodiadas eletronicamente pela B3. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei 8.668, e (ii) não for destinado à Reserva de Contingência (conforme abaixo definido) poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

O percentual mínimo a que se refere acima anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das Cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida acima.

Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

### **Política de dissolução, liquidação e amortização parcial de Cotas**

No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, em até 60 (sessenta) dias contados da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/ME.

O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. A Administradora, por sua vez, deverá comunicar a B3 acerca da amortização de capital do Fundo, por meio da plataforma Fundos.Net, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, onde fixará a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente à amortização. Todos os pagamentos dos eventos de amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente pela B3, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas.

### **Remuneração da Administradora, da Gestora e dos demais prestadores de serviço**

#### Taxa de Administração

A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente à 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

Não será devida à Gestora qualquer taxa de performance.

#### **Carteira de Ativos do Fundo**

A carteira de ativos do Fundo atualmente é majoritariamente composta por dois imóveis logísticos:

- (i) Urban Hub Guarulhos: localizado no km 24 da Rodovia Ayrton Senna, com 21.098 m<sup>2</sup> de área locável, 5 locatários e 8% de vacância. O ativo é 100% detido pelo Fundo e representa cerca de 51% de sua receita; e
- (ii) Urban Hub Mauá: localizado na continuação da Jacu Pêssego, próximo ao acesso ao trecho Sul do Rodoanel, com 29.630 m<sup>2</sup> de área locável, 3 locatários e 18% de vacância. O ativo é 100% detido pelo Fundo e representa cerca de 49% de sua receita.

Além disso, um valor inferior a 1% da carteira de ativos do Fundo está mantida para as necessidades de liquidez do Fundo.

A data base da carteira é setembro de 2023.

#### **Breve histórico dos terceiros contratados em nome do Fundo**

##### Perfil da Administradora

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM (“BTG PSF”), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 62 bilhões sob administração e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado (fevereiro/2023). A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica. O desenvolvimento de produtos customizados às demandas dos clientes se tornou um fator chave na estratégia da empresa.

Fonte: ANBIMA.

## Perfil da Gestora

A Alianza é uma gestora de recursos focada exclusivamente em investimentos imobiliários. Fundada em 2011 e com sede em São Paulo, a companhia atua em todo o Brasil e conta com uma equipe multidisciplinar com experiência nos mercados imobiliário e financeiro. Atuando tanto na aquisição de ativos performados quanto no desenvolvimento de projetos imobiliários desde a sua concepção, a Alianza conta com mais de R\$ 3,0 bilhões em investimentos em propriedades comerciais, logísticas, de renda urbana, data-center e residenciais, realizados em diversos estados brasileiros, bem como, investimentos estratégicos em CRIs e/ou cotas de FIIs através de veículos focados em ativos mobiliários.

Fonte: Gestora.

## **Regras de tributação do Fundo**

A presente seção destina-se a traçar breves considerações a respeito do tratamento tributário a que estão sujeitos o Fundo e seus Cotistas. As informações abaixo baseiam-se na legislação pátria vigente à época da elaboração deste Prospecto Preliminar. Alguns titulares de Cotas do Fundo podem estar sujeitos à tributação específica, dependendo de sua qualificação ou localização. Os Investidores não devem considerar unicamente as informações contidas neste Prospecto Preliminar para fins de avaliar o investimento no Fundo, devendo consultar seus próprios assessores jurídicos a respeito das regras vigentes à época de cada investimento e dos impactos tributários vinculados às peculiaridades de cada operação.

Para fins do disposto abaixo:

“IOF/Títulos” significa o Imposto sobre Operações Financeiras - Títulos e Valores Mobiliários, nos termos da Lei nº 8.894, de 21 de junho de 1994, conforme em vigor, e do Decreto nº 6.306, de 14 de dezembro de 2007, conforme alterado (“Decreto 6.306”).

“IOF/Câmbio” significa o Imposto sobre Operações de Crédito, Câmbio e Seguro, ou relativas a Títulos ou Valores Mobiliários, que incide sobre operações relativas a câmbio.

“IR” significa o Imposto de Renda.

### ***Tributação Aplicável aos Cotistas do Fundo***

#### A) IOF/Títulos

O IOF/Títulos é calculado à alíquota de 1% (um por cento) ao dia sobre o valor do resgate, liquidação, cessão ou repactuação das Cotas, conforme preveem os artigos 28 e 32 do Decreto 6.306, mas a cobrança do imposto fica limitada a percentuais do rendimento previstos em tabela regressiva anexa ao Decreto 6.306, a depender do prazo do investimento.

Regra geral, os investimentos realizados pelos Cotistas do Fundo ficarão sujeitos à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, tendo em vista que: (i) dificilmente o prazo para resgate ou liquidação será inferior a 30 (trinta) dias (prazo a partir do qual é aplicável a alíquota zero); e (ii) a cessão das Cotas é regularmente realizada em bolsa de valores.

Em qualquer caso, o Poder Executivo está autorizado a majorar a alíquota do IOF/Títulos até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Nos termos dos artigos 29 e 30 do Decreto 6.306, aplica-se a alíquota de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) nas operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável, efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em cotas de Fundo de Investimento Imobiliário, observado o limite de (i) 5% (cinco por cento) caso o fundo esteja constituído e em funcionamento regular, até um ano da data do registro das cotas na CVM; ou (ii) 10% (dez por cento) caso o fundo não esteja constituído ou não entre em funcionamento regular.

#### B) IOF/Câmbio

As operações de câmbio realizadas por investidores estrangeiros para fins de investimento nos mercados financeiros e de capitais, incluindo investimentos em Cotas do Fundo e/ou retorno ao exterior dos recursos aplicados estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, conforme prevê o artigo 15-B, incisos III e XVI, do Decreto 6.306. Atualmente, as operações de câmbio realizadas para remessa de juros sobre o capital próprio e dividendos ao exterior também estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

Em qualquer caso, Poder Executivo está autorizado a majorar a qualquer tempo a alíquota do IOF/Câmbio até o percentual de 25% (vinte e cinco por cento).

### C) IR

O IR devido pelos Cotistas do Fundo tomará por base: (i) a residência dos Cotistas do Fundo, isto é, Brasil ou Exterior; e (ii) alguns eventos financeiros que caracterizam a obtenção de rendimento, quais sejam, a cessão ou alienação, o resgate e a amortização de Cotas do Fundo, e a distribuição de lucros pelo Fundo.

O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano.

#### *(i) Cotistas residentes no Brasil*

Os ganhos auferidos na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo sujeitam-se ao IR, à alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos do artigo 37 da Instrução Normativa nº 1.585, de 31 de agosto de 2015 (“Instrução RFB 1.585”), devendo o tributo ser apurado da seguinte forma:

- a) Beneficiário pessoa física: o ganho de capital deverá ser apurado de acordo com as regras aplicáveis aos ganhos de capital auferidos na alienação de bens e direitos de qualquer natureza quando a alienação for realizada fora da bolsa de valores ou como ganho líquido, de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável, quando a alienação ocorrer em bolsa; e
- b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

O IR pago será considerado: (i) definitivo, no caso de investidores pessoas físicas, e (ii) antecipação do Imposto sobre a Renda das Pessoas Jurídicas (“IRPJ”) para os investidores pessoa jurídica (nos regimes de lucro presumido, real e arbitrado). Ademais, no caso de pessoa jurídica, o ganho será incluído na base de cálculo da CSLL.

As alíquotas do IRPJ correspondem a 15% (quinze por cento) e adicional de 10% (dez por cento), sendo o adicional calculado sobre a parcela do lucro real que exceder o equivalente a R\$240.000,00 (duzentos e quarenta mil reais) por ano; a alíquota da CSLL, para pessoas jurídicas não-financeiras, corresponde a 9% (nove por cento).

Os rendimentos e ganhos auferidos por pessoas jurídicas não-financeiras tributadas sob a sistemática não cumulativa, sujeitam-se à contribuição ao PIS e à COFINS às alíquotas de 0,65% (sessenta e cinco centésimos por cento) e 4% (quatro por cento), respectivamente conforme Decreto nº 8.426, de 1º de abril de 2015. Por outro lado, no caso de pessoas jurídicas não-financeiras que apurem as contribuições pela sistemática cumulativa, os ganhos e rendimentos distribuídos pelo FII não integram a base de cálculo das contribuições do Programa de Integração Social (“PIS”) e da Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social (“COFINS”).

Sem prejuízo da tributação acima, conforme prevê o artigo 63 da Instrução RFB 1.585, haverá a retenção do IR à alíquota de 0,005% (cinco milésimos por cento) sobre os ganhos decorrentes de negociações em ambiente de bolsa, mercado de balcão organizado ou mercado de balcão não organizado com intermediação.

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme em vigor, o Cotista pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo Fundo ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse Cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do Fundo e lhe confirmam direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; (ii) a negociação de cotas do Fundo seja admitida exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; e (iii) as cotas do Fundo sejam distribuídas, no mínimo, entre 50 (cinquenta) Cotistas.

#### *(ii) Cotistas residentes no exterior*

Regra geral, os Cotistas Residentes no Exterior estão sujeitos ao mesmo tratamento tributário aplicável aos Cotistas Residentes no Brasil.

Todavia, nos termos do artigo 89, inciso II, da Instrução RFB 1.585, os ganhos auferidos pelos investidores estrangeiros na cessão ou alienação, amortização e resgate das Cotas, bem como os rendimentos distribuídos pelo Fundo serão tributados à alíquota de 15% (quinze por cento). Esse tratamento privilegiado aplica-se aos investidores estrangeiros que (i) não residirem em país ou jurisdição com tributação favorecida; e (ii) aplicarem seus recursos no Brasil por intermédio dos mecanismos previstos na Resolução do CMN nº 4.373, de 29 de setembro de 2014, conforme em vigor. Os ganhos auferidos pelos investidores na cessão ou alienação das Cotas em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado que atendam aos requisitos acima podem estar sujeitos a um tratamento específico (e.g. a isenção de IR prevista para pessoa física com residência no Brasil e investimento em Fundo de Investimento Imobiliário, conforme acima, alcança as operações realizadas por pessoas físicas residentes no exterior, inclusive em país com tributação favorecida). Para maiores informações sobre o assunto, aconselhamos que os investidores consultem seus assessores legais.

No entender das autoridades fiscais, são atualmente considerados países ou jurisdições de tributação favorecida (“JTF”), aqueles listados no artigo 1º da Instrução Normativa da Receita Federal nº 1.037, de 4 de junho de 2010, conforme em vigor.

### ***Tributação aplicável ao Fundo***

#### **A) IOF/Títulos**

Conforme prevê o artigo 32, parágrafo 2º, inciso II, do Decreto 6.306, as aplicações realizadas pelo Fundo estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Títulos, mas o Poder Executivo está autorizado a majorar essa alíquota até o percentual de 1,50% (um inteiro e cinquenta centésimos por cento) ao dia, cuja aplicabilidade poderá ser imediata.

Não será aplicada a alíquota de 0% (zero por cento) quando o Fundo detiver operações com títulos e valores mobiliários de renda fixa e de renda variável efetuadas com recursos provenientes de aplicações feitas por investidores estrangeiros em Cotas do Fundo, ocasião na qual será aplicada a correspondente alíquota, conforme o caso, nos termos da legislação aplicável.

#### **B) IR**

Regra geral, os rendimentos e ganhos decorrentes das operações realizadas pela carteira do Fundo não estarão sujeitos ao IR.

Ademais, como a política do Fundo é no sentido de destinar recursos preferencialmente à aquisição de ativos financeiros imobiliários, em especial cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, conforme item “Destinação de Recursos” acima, o Fundo se beneficiará de dispositivos da legislação de regência que determinam que não estão sujeitos ao IR os rendimentos auferidos em decorrência de aplicações nos seguintes Ativos: (i) letras hipotecárias; (ii) CRI; (iii) letras de crédito imobiliário; e (iv) cotas de Fundos de Investimento Imobiliário, quando negociadas exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado e que cumpram com os demais requisitos previstos para a isenção aplicável aos rendimentos auferidos por pessoas físicas, acima mencionados.

Excepcionalmente, caso o Fundo venha a investir em ativos financeiros de renda fixa ou de renda variável distintos daqueles listados acima, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos estarão sujeitos à incidência do IR de acordo com as mesmas normas aplicáveis às pessoas jurídicas em geral. Neste caso, o imposto pago pela carteira do Fundo poderá ser compensado com o IR a ser retido na fonte pelo Fundo quando da distribuição de rendimentos aos seus Cotistas de forma proporcional, exceto com relação aos Cotistas isentos na forma do artigo 36, parágrafo 3º, da Instrução RFB 1.585.

Cabe ainda esclarecer que, a fim de mitigar o risco de questionamentos pela Receita Federal do Brasil, os ganhos de capital auferidos pelo Fundo na alienação de cotas de outros Fundos de Investimento Imobiliário serão tributados pelo IR à alíquota de 20% (vinte por cento), conforme posicionamento manifestado por intermédio da Solução de Consulta Cosit nº 181, de 04 de julho de 2014.

O recolhimento do IR sobre as operações acima não prejudica o direito da Administradora e/ou da Gestora de tomar as medidas cabíveis para questionar tal entendimento e, em caso de êxito, suspender tal recolhimento, bem como solicitar a devolução ou a compensação de valores indevidamente recolhidos.

#### **C) Outras considerações**

Caso os recursos do Fundo sejam aplicados em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas do Fundo, o Fundo ficará sujeito à tributação aplicável às pessoas jurídicas (IRPJ, CSLL, PIS e COFINS).

Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa física: (i) os seus parentes até o 2º (segundo) grau; e (ii) a empresa sob seu controle ou de qualquer de seus parentes até o 2º (segundo) grau. Considera-se pessoa ligada ao Cotista pessoa jurídica, a pessoa que seja sua controladora, controlada ou coligada, conforme definido nos §§ 1º e 2º do artigo 243 da Lei das Sociedades por Ações.

O investidor pessoa física, ao subscrever ou adquirir cotas deste Fundo no mercado, deverá observar se as condições previstas acima são atendidas para fins de enquadramento na situação tributária de isenção de IRRF e na declaração de ajuste anual de pessoas físicas.

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



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

## ANEXOS

---

<b>ANEXO I</b>	<b>INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO</b>
<b>ANEXO II</b>	<b>REGULAMENTO</b>
<b>ANEXO III</b>	<b>ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA</b>
<b>ANEXO IV</b>	<b>ESTUDO DE VIABILIDADE</b>
<b>ANEXO V</b>	<b>INFORME ANUAL DO FUNDO</b>

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I



INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 70**

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, qualidade de instituição administradora (“Administradora”), resolve:

- (a) constituir um Fundo de Investimento Imobiliário, sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM nº 472/08”), da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada (“Lei nº 8.668/1993”), e demais disposições legais e regulamentares aplicáveis;
- (b) determinar que o Fundo de Investimento Imobiliário será denominado **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 70** (“Fundo”);
- (c) assumir as funções de administração, controladoria e escrituração do Fundo;
- (d) determinar que o diretor da Administradora responsável pela administração do Fundo, designado para responder, civil e criminalmente, pela administração, supervisão e acompanhamento do Fundo, bem como pela prestação de informações a ele relativas, é o Sr. **ALLAN HADID**, brasileiro, casado, economista, portador da cédula de identidade RG nº 102179165 IFP/RJ, inscrito no CPF/MF sob o nº 071.913.047-66, com endereço comercial na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22250-040;
- (e) aprovar o inteiro teor do regulamento do Fundo, cujo teor segue anexo ao presente instrumento (“Regulamento”);

Rio de Janeiro, 01 de março de 2021.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

\_\_\_\_\_  
Nome:

Cargo:

## **REGULAMENTO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 70**

### **DO FUNDO**

**Art. 1º** - O **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 70**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário (“FII”) constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 – 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23 (doravante simplesmente denominada **ADMINISTRADORA**). O nome do Diretor responsável pela supervisão do **FUNDO** pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.cvm.gov.br](http://www.cvm.gov.br)) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

§2º - Todas as informações e documentos relativos ao **FUNDO** que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da **ADMINISTRADORA** ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço:

<https://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario>

### **DO OBJETO**

**Art. 2º** - O objeto do **FUNDO** é o investimento em empreendimentos imobiliários, conforme elencados na IN CVM 472 (“Ativos”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos pelo **FUNDO** deverão obedecer às seguintes formalidades e as demais condições estabelecidas neste Regulamento:

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472.

§ 3º - Se, por ocasião da aquisição de Ativos-Alvo forem necessários recursos financeiros adicionais aos então disponíveis para a compra, o **FUNDO** deverá emitir novas cotas, considerando, no mínimo, o montante necessário para arcar com a totalidade do pagamento.

## **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos termos do artigo 2º retro, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente:

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos; e

II. Auferir rendimentos advindos dos demais ativos que constam no artigo 4º deste Regulamento.

**Art. 4º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos”):

I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;

II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;

III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;

IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;

V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003;

VI. Cotas de outros FII;

VII. Certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;

VIII. Letras hipotecárias;

IX. Letras de crédito imobiliário; e

X. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo **FUNDO** deverão estar localizados na região metropolitana de qualquer uma das capitais brasileiras, ou em cidade que, embora não possuindo a condição de capital, tenha população compatível com o porte do empreendimento.

**Art. 5º** A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de cotistas deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas em:

I. Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;

II. Derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**.

**Art. 8º** - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação ou arrendamento de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; e c) investimentos em novos Ativos.

Parágrafo Único - O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

I. Celebrar, aditar, rescindir ou não renovar, bem como ceder ou transferir para terceiros, a qualquer título, os contratos com os prestadores de serviços do **FUNDO**;

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**;

III. Alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**; e

IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o **FUNDO**.

### **DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 10** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo mesmo, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

§ 1º - De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a

atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

## **DAS COTAS**

**Art. 11** - As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural.

§ 1º - O **FUNDO** manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das cotas e a qualidade de condômino do **FUNDO**.

§ 2º - A cada cota corresponderá um voto nas assembleias do **FUNDO**.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668/93, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - Depois de as cotas estarem integralizadas e após o **FUNDO** estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente em mercado de bolsa ou de balcão organizado da B3 S.A. – Brasil Bolsa Balcão.

§ 5º - O titular de cotas do **FUNDO**:

a) Não poderá exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

b) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio **FUNDO** ou da **ADMINISTRADORA**, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e

c) Está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do **FUNDO**.

§ 6º - Ao término da subscrição e integralização da primeira emissão, o patrimônio será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventuais resultados não distribuídos na forma deste Regulamento, respeitados os limites previstos na regulamentação em vigor.

## **DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO**

**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá mediante oferta pública as cotas do Fundo.

### **DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO**

**Art. 13** - As ofertas públicas de cotas do **FUNDO** se darão através de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas em ata de Assembleia Geral de Cotistas e no boletim de subscrição.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará o boletim de subscrição, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas.

§ 2º - Os pedidos de subscrição poderão ser apresentados tanto às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de cotas do **FUNDO**.

§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 4º - Durante a fase de oferta pública das cotas do **FUNDO**, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do Prospecto de lançamento de cotas do **FUNDO**, além de documento discriminando as despesas que tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e
- b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

§ 5º - O **FUNDO** poderá realizar oferta pública de emissão de cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

§ 6º - As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativos ao exercício social em que forem emitidas, calculados “*pro rata temporis*”, a partir da data de sua integralização.

**Art. 14** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do **FUNDO** por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

I. Se o **FUNDO** aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do **FUNDO**, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas;

II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista, pessoa natural, resultará na perda, por referido cotista, da isenção no pagamento de imposto de renda sobre os rendimentos recebidos em decorrência da distribuição realizada pelo **FUNDO**, conforme disposto na legislação tributária em vigor.

Parágrafo Único - A **ADMINISTRADORA** não será responsável, assim como não possui meios de evitar os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo, e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15** – Por proposta da **ADMINISTRADORA**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão autorizada no artigo 12 deste Regulamento, realizar novas emissões de cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas e depois de obtida a autorização da CVM, conforme aplicável. A deliberação da emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;

IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;

V. De acordo com o que vier a ser decidido pela Assembleia Geral de Cotistas, as cotas da nova emissão poderão ser integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional e/ou em bens imóveis ou direitos reais sobre eles, observado o previsto na Instrução CVM nº 472/08, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data da divulgação do anúncio de início da distribuição, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período.

VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização em séries, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 10% (dez por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação.

VIII. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8668/93, promover contra o cotista processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o boletim de subscrição como título executivo, e/ou vender as cotas não integralizadas a terceiros, mesmo depois de iniciada a cobrança judicial. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (i) do inciso X deste artigo reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição do imóvel adquirido com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência.

IX. Se o valor apurado com a venda a terceiros das cotas não integralizadas, deduzidas as despesas incorridas com a operação, for inferior ao montante devido pelo cotista inadimplente, fica a **ADMINISTRADORA** autorizado, a proceder a venda das cotas caucionadas ao **FUNDO**, de que trata o item (ii) do inciso X deste artigo , até o

montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 1009 e seguintes do Código Civil, poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente.

X. Para garantir a integralização das cotas, os cotistas: (i) cederão ao **FUNDO**, no boletim de subscrição, os direitos decorrentes de seus rendimentos, com condição suspensiva, cessão esta que, em virtude da condição suspensiva, somente será efetiva quando da mora do cotista, na forma prevista no inciso VII acima; e (ii) empenharão em favor do **FUNDO** as cotas subscritas e integralizadas, ficando a **ADMINISTRADORA** autorizada a proceder ao imediato bloqueio de tais cotas, que não poderão ser alienadas enquanto não forem integralmente quitadas as importâncias devidas.

XI. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, coincidir com um feriado nacional, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil.

XII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de 6 (seis) meses a contar da data de publicação do anúncio de início de distribuição. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM no 400/03.

Parágrafo Primeiro - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

Parágrafo Segundo - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos não será observado o direito de preferência descrito no inciso II acima.

### **DA TAXA DE INGRESSO**

**Art. 16** - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário.

### **DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 17** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo

31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis após o encerramento dos balanços semestrais, podendo referido saldo ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos, em Outros Ativos ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência mencionada neste Regulamento, desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Entende-se por resultado do **FUNDO**, o produto decorrente do recebimento: (i) dos aluguéis dos Imóveis-Alvo, (ii) de rendimentos dos Ativos-Alvo, (iii) de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de renda fixa, deduzidos o valor do pagamento da prestação relativa ao Ativos Alvo adquiridos, a Reserva de Contingência a seguir definida, e as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do **FUNDO**, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 5º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## DA ADMINISTRAÇÃO

**Art. 18** - A **ADMINISTRADORA** tem amplos poderes para gerir o patrimônio do **FUNDO**, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do **FUNDO**, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à **ADMINISTRADORA** pelos cotistas do **FUNDO**, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do **FUNDO** no mercado secundário.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993 (“Lei nº 8.668/93”), a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo **FUNDO**, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 19** - Para o exercício de suas atribuições a **ADMINISTRADORA** poderá contratar, em nome do **FUNDO**:

I. Distribuição de cotas;

II. Consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor do **FUNDO**, caso contratado, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais Ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

III. Empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

#### IV. Formador de mercado para as cotas do **FUNDO**.

**Art. 20** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. Escrituração de cotas;
- V. Custódia de ativos financeiros;
- VI. Auditoria independente; e
- V. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do **FUNDO** compete exclusivamente à **ADMINISTRADORA**, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do **FUNDO**.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO** só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

#### **DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Selecionar os bens e direitos e comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento;

II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.

III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**;

V. Receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao **FUNDO**;

VI. Custear as despesas de propaganda do **FUNDO**, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo **FUNDO**;

VII. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do **FUNDO**;

VIII. No caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento.

IX. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;

X. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo **FUNDO**;

XI. Observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do **FUNDO**, quando aplicável, bem como as deliberações da assembleia geral; e

XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O **FUNDO** não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do **FUNDO** que contemplem direito de voto ou das assembleias das sociedades nas quais detenha participação ou de condomínios de imóveis integrantes do seu patrimônio.

§ 2º- Não obstante o acima definido, a **ADMINISTRADORA** acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da política de investimento do **FUNDO**, relevante o tema a ser discutido e votado, a **ADMINISTRADORA**, em nome do **FUNDO**, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

### **DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 22** - É vedado à **ADMINISTRADORA**, no exercício de suas atividades como gestor do patrimônio do **FUNDO** e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VII. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o

**FUNDO** e o gestor, caso contratado entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor;

X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;

XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;

XII. Realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;

XIII. Realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do **FUNDO**;

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela **ADMINISTRADORA**, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá emprestar seus títulos e valores mobiliários, desde que tais operações de empréstimo sejam cursadas exclusivamente através de serviço autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

### **DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de: (a) valor equivalente a 1% (um por cento) à razão de 1/12 avos, calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO**; **ou** (a.2) caso as cotas do **FUNDO** tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas

emitidas pelo **FUNDO**, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do **FUNDO**, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do **FUNDO** no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”) e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**; e (b) valor anual de até 0,30% (trinta centésimos por cento) a incidir (b.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do **FUNDO** ou (c.2) sobre o valor de mercado do **FUNDO** caso a taxa de administração seja cobrada nos termos do item b.2 desse artigo, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração do administrador e a ser pago a terceiros, nos termos do §3º deste artigo.

§1º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

### **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** - A **ADMINISTRADORA** será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM nº 472/08, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

a) Convocar imediatamente Assembleia Geral para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do **FUNDO**, a qual deverá ser efetuada pela **ADMINISTRADORA**, ainda que após sua renúncia; e

b) Permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da assembleia geral que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da assembleia geral, caso a **ADMINISTRADORA** não convoque a assembleia de que trata o § 1º, inciso I, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º No caso de liquidação extrajudicial do administrador, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a assembleia geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

§ 5º Aplica-se o disposto no §1º, inciso II, mesmo quando a assembleia geral deliberar a liquidação do **FUNDO** em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial do administrador, cabendo à assembleia geral, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º Se a assembleia de cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 7º Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

§ 8º A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

**Art. 25** - Caso a **ADMINISTRADORA** renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do **FUNDO**.

## **DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 26** - A **ADMINISTRADORA** prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do **FUNDO** estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

**Art. 27** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e os cotistas, inclusive para convocação de assembleias gerais e procedimentos de consulta formal.

Parágrafo Único – O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do **FUNDO**.

**Art. 28** - Compete ao cotista manter a **ADMINISTRADORA** atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a **ADMINISTRADORA** de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do **FUNDO**, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 29** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

### **DO CONSULTOR DE INVESTIMENTOS**

**Art. 30** - A **ADMINISTRADORA**, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, poderá contratar Consultor de Investimentos para que este preste os seguintes serviços:

I. Consultoria especializada, que objective dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** e, se for o caso, o gestor, em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**; e

II. Administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

Parágrafo Único – Ocorrendo a contratação, o Consultor de Investimentos receberá pelos seus serviços uma remuneração máxima a ser definida no Contrato de Prestação de Serviços a ser firmado entre as partes, remuneração esta devida a partir da data de sua efetiva contratação e enquanto esta vigorar.

### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 31** - Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo caso este Regulamento venha a conter previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- VIII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- IX. Eleição e destituição de representante dos cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- X. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472; e
- XII. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**.

§ 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral referida no parágrafo primeiro somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

**Art. 32** - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- I. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias; e

II. No mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias.

§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos cotistas ou dos representantes de cotistas será dirigida à **ADMINISTRADORA**, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da assembleia geral às expensas dos requerentes, salvo se a assembleia geral assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 33** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:

I. Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a assembleia;

II. A convocação de assembleia geral deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da assembleia; e

III. O aviso de convocação deve indicar o local onde o cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da assembleia.

§ 1º - A assembleia geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

§ 2º - A **ADMINISTRADORA** do **FUNDO** deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da assembleia;

b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e

c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do **FUNDO** estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s)

representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do art. 19-A da Instrução CVM nº 472/08, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do **FUNDO** e dos percentuais previstos no artigo 32, §1º, no artigo 33, § 3º e no artigo 38, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia.

**Art. 34** - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 35**- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, caso este tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto; (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do **FUNDO**; (iv) dissolução e liquidação do **FUNDO**, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do **FUNDO** que tenham por finalidade a liquidação do **FUNDO**; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, entre o **FUNDO** e o gestor, caso contratado, entre o **FUNDO** e o Consultor de Investimento caso contratado, entre o **FUNDO** e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o **FUNDO** e o representante de cotistas ou entre o **FUNDO** e o empreendedor.

§ 2º - Cabe à **ADMINISTRADORA** informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 37** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 38** - A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar aos cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; b) facultar ao cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; c) ser dirigido a todos os cotistas.

§ 2º - É facultado a cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar à **ADMINISTRADORA** o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais cotistas do **FUNDO**, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: a) reconhecimento da firma do cotista signatário do pedido; e b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A **ADMINISTRADORA** deverá encaminhar aos demais cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do cotista solicitante em até 5 (cinco) dias úteis, contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela **ADMINISTRADORA**, em nome de cotistas, serão arcados pelo **FUNDO**.

**Art. 39** - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta, telegrama, correio eletrônico (e-mail) ou fac-símile dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada em até 30 (trinta) dias, desde que observadas as formalidades previstas nos arts. 19, 19-A e 41, I e II da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto

§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;
- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- a) Os únicos cotistas do **FUNDO** forem as pessoas mencionadas nos incisos I a VI;
- b) Houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- c) Todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do art. 8º da Lei 6.404/76, conforme o § 2º do art. 12 da Instrução CVM 472.

## **DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 40** - O **FUNDO** poderá ter até 3(três) representantes de cotistas, a serem eleitos e nomeados pela Assembleia Geral, com prazos de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, observado os seguintes requisitos:

I. Ser cotista do **FUNDO**;

II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;

III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

IV. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;

V. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e

VI. Não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao representante de cotistas já eleito informar à **ADMINISTRADORA** e aos cotistas do **FUNDO** a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos representantes de cotistas pode ser aprovada pela Maioria Simples dos cotistas presentes na assembleia e que, cumulativamente, representem, no mínimo:

a) 3% (três por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou

b) 5% (cinco por cento) do total de cotas emitidas do **FUNDO**, quando o **FUNDO** tiver até 100 (cem) cotistas.

§ 3º - Os representantes de cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de representante dos cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a assembleia geral do **FUNDO** for convocada para eleger representantes de cotistas, devem ser disponibilizados nos termos do artigo 33, § 4º deste Regulamento as seguintes informações sobre o(s) candidato(s):

a) Declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no art. 26 da Instrução CVM nº 472/08; e

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

**Art. 41** - Compete ao representante dos cotistas:

I. Fiscalizar os atos da **ADMINISTRADORA** e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

II. Emitir formalmente opinião sobre as propostas da **ADMINISTRADORA**, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do art. 30 da Instrução CVM nº 472/08 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

III. Denunciar à **ADMINISTRADORA** e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do **FUNDO**, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao **FUNDO**;

IV. Analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo **FUNDO**;

V. Examinar as demonstrações financeiras do **FUNDO** do exercício social e sobre elas opinar;

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

b) indicação da quantidade de cotas de emissão do **FUNDO** detida por cada um dos representantes de cotistas;

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

VII. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e

VIII. Fornecer à **ADMINISTRADORA** em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

§ 1º - A **ADMINISTRADORA** é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à **ADMINISTRADORA** esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à **ADMINISTRADOR** do **FUNDO** no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a **ADMINISTRADORA** proceda à divulgação nos termos dos arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 42** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do **FUNDO** e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 43** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM nº 472/08.

**Art. 44** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 46** - As demonstrações financeiras do **FUNDO** serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do **FUNDO**, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas emitidas.

**Art. 47** - O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

### **DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 48** - No caso de dissolução ou liquidação do **FUNDO**, o patrimônio do **FUNDO** será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do **FUNDO**.

**Art. 49** - Na hipótese de liquidação do **FUNDO**, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do **FUNDO**.

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

**Art. 50** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

I. O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso.

II. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

III. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

**Art. 51** - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 52** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a conseqüente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 53** - Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do **FUNDO** à **ADMINISTRADORA**, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso.

## **DO FORO**

**Art. 54** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 01 de março de 2021.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – BRICK 70**

## PROTOCOLO DE ASSINATURA(S)

O documento acima foi proposto para assinatura digital na plataforma Portal de Assinaturas Certisign. Para verificar as assinaturas clique no link: <https://www.portaldeassinaturas.com.br/Verificar/1C18-FC17-FAF2-4CC6> ou vá até o site <https://www.portaldeassinaturas.com.br:443> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido.

Código para verificação: 1C18-FC17-FAF2-4CC6



### Hash do Documento

VGv1KI7AH6QltevEW40J28JFLjKwilaiEPE0Cgr0Znc=

O(s) nome(s) indicado(s) para assinatura, bem como seu(s) status em 02/03/2021 é(são) :

Diana Falcao Cazes (Procuradora) - 098.260.477-75 em  
02/03/2021 19:03 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital

Reinaldo Garcia Adao (Procurador) - 092.052.267-00 em  
02/03/2021 19:03 UTC-03:00

**Tipo:** Certificado Digital





ANEXO II



REGULAMENTO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

---

## **REGULAMENTO DO FUNDO**

---

*(o restante da página foi intencionalmente deixado em branco)*

## CAPÍTULO I DO FUNDO E DAS DEFINIÇÕES

**Art. 1º - O ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO** (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Fazenda (“CNPJ/MF”) sob o nº 41.076.823/0001-88, e com prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”), regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, conforme definido no artigo 3º deste Regulamento.

§ 1º – O Fundo é administrado pela **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira constituída sob a forma de sociedade por ações, com sede no Município do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), bairro Botafogo, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimentos conforme Ato Declaratório da CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”). O nome do Diretor responsável pela supervisão do Fundo pode ser encontrado no endereço eletrônico da CVM ([www.gov.br/cvm/](http://www.gov.br/cvm/)) e no endereço eletrônico da Administradora ([www.btgpactual.com](http://www.btgpactual.com)).

§ 2º - Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores ([www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario](http://www.btgpactual.com/home/AssetManagement.aspx/FundosInvestimentoImobiliario)).

**Art. 2º** - Os termos aqui iniciados em letra maiúscula e que não estejam de outra forma definidos ao longo deste instrumento terão o significado a eles atribuído no **Anexo I** deste Regulamento.

## CAPÍTULO II DO PÚBLICO-ALVO

**Art. 3º** - As Cotas do Fundo são destinadas a investidores em geral, incluindo, mas não se limitando a, pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Público Alvo”), respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor.

## CAPÍTULO III DO OBJETO

**Art. 4º** - O Fundo tem por objeto a obtenção de renda e ganho de capital, mediante investimento de, no mínimo, 67% (sessenta e sete por cento) do seu patrimônio líquido, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais sobre imóveis destinados e/ou relacionados a atividades de logística, por meio de aquisição de empreendimentos

imobiliários de logística, incluindo edifícios comerciais, centros de distribuição, centros de armazenamento e galpões em geral, para posterior locação, arrendamento, exploração de direito de superfície e/ou alienação de tais imóveis ou dos bens e direitos a eles relacionados (“Ativos-Alvo”).

§ 1º - As aquisições dos Ativos-Alvo pelo Fundo deverão obedecer à Política de Investimentos e às demais condições estabelecidas neste Regulamento.

§ 2º - A aquisição indireta dos Ativos-Alvo poderá ocorrer de qualquer forma admitida em lei aos FII, incluindo, mas sem se limitar, mediante a aquisição de cotas de sociedades e/ou companhias de propósito específico que detenham imóveis ou direitos reais sobre Ativos-Alvo, e/ou cotas de FII que detenham imóveis ou direitos reais sobre Ativos-Alvo.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do artigo 45 da Instrução CVM 472. O laudo de avaliação dos imóveis deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM 472.

§ 4º - Para os fins do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros e das Diretrizes do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros, o Fundo é classificado como “FII Renda Gestão Ativa”, segmento “Logística”.

§ 5º - Adicionalmente, o Fundo poderá investir a parcela de seu patrimônio líquido não alocada em Ativos-Alvo em Outros Ativos.

#### **CAPÍTULO IV DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

**Art. 5º** - Os recursos do Fundo serão aplicados, sob a gestão da Administradora, segundo a política de investimentos definida neste Regulamento, com a finalidade de proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do Fundo será realizada em atendimento aos seus objetivos, nos termos do art. 4º acima, observando como política de investimentos realizar investimentos imobiliários de longo prazo, com o objetivo de, fundamentalmente (“Política de Investimentos”):

- I. auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos imóveis integrantes do seu patrimônio imobiliário e que configuram os Ativos-Alvo, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos e obter ganho de capital com a compra e venda de imóveis ou direitos a eles relativos; e
- II. auferir rendimentos advindos dos Outros Ativos.

**Art. 6º** - A participação do Fundo em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, meio da aquisição dos Ativos-Alvo, e poderá ocorrer, ainda, por meio da aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos”):

- I. imóveis ou direitos reais sobre imóveis não residenciais de destinação diversa de logística (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) prontos ou em construção, com contrato(s) de locação de qualquer natureza vigentes no momento da aquisição pelo Fundo;
- II. ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM 401;
- VI. cotas de outros FII;
- VII. certificados de recebíveis imobiliários e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. letras hipotecárias;
- IX. letras de crédito imobiliário;
- X. letras imobiliárias garantidas; e
- XI. outros ativos, títulos e valores mobiliários permitidos nos termos da regulamentação aplicável.

§ 1º - O Fundo poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º - Os imóveis ou direitos reais a serem adquiridos pelo Fundo deverão estar localizados em qualquer região dentro do território nacional.

**Art. 7º** - O Fundo poderá participar de operações de securitização mediante cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

**Art. 8º** - As disponibilidades financeiras do Fundo que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos-Alvo ou em Outros Ativos, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (“Ativos de Liquidez”, e quando referidas, em conjunto e indistintamente com Ativos-Alvo e Outros Ativos, apenas “Ativos”):

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez  
compatível com as necessidades do Fundo, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472;
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo.

**Parágrafo Único.** É vedado ao Fundo, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e às vedações dispostas neste Regulamento em relação à Administradora e à Gestora:

- a) aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos;
- b) locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários; e
- c) realizar operações classificadas como “*day trade*”.

**Art. 9º** - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos Ativos em condições e/ou valor diversos daqueles previamente estabelecidos por este Regulamento ou em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser previamente aprovados em Assembleia Geral de Cotistas.

**Art. 10** - O objeto do Fundo e a sua Política de Investimentos somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

**Art. 11** - A Administradora poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação da Gestora, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, desde que em observância a este Regulamento e à legislação aplicável:

- I. vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos integrantes do patrimônio do Fundo, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do Fundo;
- II. alugar ou arrendar os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;
- III. adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos para o Fundo; e
- IV. ceder a terceiros ou dar em garantia, total ou parcialmente, o fluxo dos aluguéis decorrentes dos contratos de locação dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo, assim como poderá ceder quaisquer outros recebíveis relacionados aos Ativos-Alvo.

**Art. 12** – Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, de acordo com a Instrução CVM 555.

§ 1º - Na hipótese do *caput* acima, aplicar-se-ão à Administradora as regras de desenquadramento e reenquadramento lá estabelecidas.

§ 2º - Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o *caput* acima não se aplicam aos investimentos previstos nos incisos IV, VI e VII do art. 6º acima, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO V DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS**

**Art. 13** – Por força do artigo 8º da Lei do Inquilinato, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos imóveis que vierem a ser adquiridos pelo Fundo serão automaticamente por ele assumidos, quando da transferência dos imóveis ao seu patrimônio.

**Parágrafo Único.** De acordo com os contratos de locação, aos locatários caberá, preferencialmente, arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz, gás, etc., bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagos nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos imóveis objetos do FUNDO, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas.

## **CAPÍTULO VI DAS COTAS**

**Art. 14** - O patrimônio do Fundo será dividido em cotas representativas de frações ideais, as quais serão emitidas sob a forma nominativa e escritural, em uma única classe (“Cotas”).

§ 1º - O Fundo manterá contrato com instituição depositária devidamente credenciada pela CVM para a prestação de serviços de escrituração de cotas, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Cotas e a qualidade de condômino do Fundo, nos casos em que os valores mobiliários por eles detidos não forem objeto de depósito centralizado.

§ 2º - A cada Cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais de Cotistas.

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei nº 8.668, o Cotista não poderá requerer o resgate de suas Cotas.

§ 4º - As Cotas serão admitidas à negociação em mercado de bolsa administrado pela B3, sendo que somente as Cotas integralizadas poderão ser negociadas na B3. A Administradora fica desde já autorizada a alterar o mercado em que as Cotas venham a ser admitidas à negociação, independentemente de prévia autorização da Assembleia Geral de Cotistas, desde que se trate de bolsa de valores.

§ 5º - Os Cotistas do Fundo:

- (a) não poderão exercer qualquer direito real sobre os imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio do Fundo;
- (b) não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos imóveis e demais ativos integrantes do patrimônio Fundo ou da Administradora, salvo quanto à obrigação de pagamento das Cotas que subscrever; e
- (c) estão obrigados a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO VII DAS EMISSÕES E OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS**

**Art. 15** - A Administradora, com vistas à constituição do Fundo, emitirá o total de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, em série única, no valor unitário de R\$ 100,00 (cem reais), perfazendo o montante total de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), para oferta pública de distribuição primária, com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM 476 e de acordo com as disposições deste Regulamento e do respectivo Suplemento.

**Art. 16** - As ofertas públicas de distribuição primária de Cotas serão realizadas nos termos da Instrução CVM 400 ou da Instrução CVM 476, ou qualquer regulamentação aplicável que venha a substituí-las ou complementá-las, com a intermediação de instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários, nas condições especificadas neste Regulamento, em ata de Assembleia Geral de Cotistas, no boletim de subscrição e no compromisso de investimento a ser celebrado pelos Cotistas, que conterão

todas as disposições referentes ao valor comprometido de cada Cotista em relação ao Fundo e à sua forma de integralização.

§ 1º - No ato de subscrição das Cotas, o subscritor assinará o boletim de subscrição e o compromisso de investimento, que serão autenticados pela Administradora ou pela instituição autorizada a processar a subscrição e integralização das Cotas.

§ 2º - Será admitida a integralização de Cotas à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional ou em Ativos-Alvo ou Outros Ativos, sem prejuízo das demais condições e restrições previstas nos documentos da respectiva oferta, observado que não será permitida a utilização de títulos e valores mobiliários para integralização das Cotas, sendo admitida, no entanto, a integralização em Imóveis e em direitos relativos a Imóveis, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 472. No caso da integralização em ativos, tal integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM 472. Caso a integralização de Cotas se dê em Outros Ativos, ou seja, em bens e direitos, o procedimento para realização desta integralização dar-se-á fora do ambiente da B3.

§ 3º - A integralização de Cotas pelos Cotistas, até o valor comprometido, deverá ocorrer em até 7 (sete) Dias Úteis contados do recebimento da chamada de capital a ser enviada pela Administradora, mediante o envio de correspondência física ou eletrônica com aviso de recebimento dirigido aos Cotistas, conforme as informações constantes no boletim de subscrição e no compromisso de investimento, a qual contemplará: (i) a quantidade de Cotas que deverão ser integralizadas; (ii) o valor total a ser integralizado; e (iii) a data prevista para liquidação da chamada de capital, de modo que os investidores possam acessar seus custodiantes para realização da integralização das Cotas.

§ 4º - O Cotista que não fizer o pagamento nas condições previstas neste Regulamento, no compromisso de investimento ou no respectivo boletim de subscrição, ficará de pleno direito constituído em mora, sujeitando-se ao pagamento de seu débito, atualizado pelo IGP-M, *pro rata temporis*, e de uma multa mensal de 1% sobre o débito corrigido, cujo montante será revertido em favor do Fundo.

§ 5º - Os pedidos de subscrição deverão ser apresentados às instituições integrantes do sistema de distribuição participantes da oferta pública de Cotas.

§ 6º - O prazo máximo para a subscrição de todas as Cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

§ 7º - Durante a fase de oferta pública das Cotas, estará disponível ao investidor o exemplar deste Regulamento e, quando aplicável, do prospecto de distribuição pública de Cotas, além de documento discriminando as despesas que o Cotista tenha que arcar com a subscrição e distribuição, devendo o subscritor declarar estar ciente:

- (a) das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto do Fundo e à sua Política de Investimentos, e
- (b) dos riscos inerentes ao investimento no Fundo, conforme descritos em documento aplicável.

§ 8º - O Fundo poderá realizar oferta pública de emissão de Cotas que atenda às formalidades regulamentares da dispensa de registro, ou de alguns dos seus requisitos, ou ainda, da dispensa automática do registro.

**Art. 17** – Não há limitação à subscrição ou aquisição de Cotas por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que:

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

**Parágrafo Único** - A Administradora não será responsável por, assim como não possui meios de evitar, os impactos mencionados nos incisos I e II deste artigo e/ou decorrentes de alteração na legislação tributária aplicável ao Fundo, a seus Cotistas e/ou aos investimentos no Fundo.

**Art. 18** – Encerrada a primeira emissão de Cotas, a Administradora, conforme recomendação da Gestora, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante total de R\$ 3.000.000.000,00 (três bilhões de reais) (“Capital Autorizado”), considerando-se a soma do valor efetivamente distribuído em cada uma das novas emissões de Cotas.

§ 1º – Sem prejuízo do disposto no *caput* acima, por proposta da Administradora, conforme recomendação da Gestora, o Fundo poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão ou da emissão anterior, conforme o caso, realizar novas emissões de Cotas mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de Cotistas, ou submeter à deliberação dos Cotistas o aumento do Capital Autorizado.

§ 2º – O ato que aprovar a emissão de novas Cotas, seja na forma prevista no *caput* acima, seja na forma prevista no § 1º acima, deverá dispor sobre as características da nova emissão, as condições de subscrição das Cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- (a) o valor de cada nova Cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista (observada a possibilidade de aplicação de acréscimo ou de desconto): (i) o valor patrimonial das Cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de Cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do Fundo; (iii) ou, ainda, o valor de mercado das Cotas já emitidas, os quais poderão contar com a aplicação de um fator de desconto, sem prejuízo da possibilidade de serem utilizadas, ainda, outras formas de fixação do valor das novas Cotas, caso assim aprovado em Assembleia Geral de Cotistas;
- (b) aos Cotistas fica assegurado, nas futuras emissões de Cotas, o direito de preferência na subscrição de novas Cotas, na proporção do número de Cotas que possuem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de, cessão do direito de preferência pelos cotistas entre os próprios cotistas ou a terceiros, bem como a abertura de prazo para exercício de direito de subscrição das sobras do direito de preferência, nos termos e condições a serem previstos no ato da Administradora ou ata da Assembleia Geral de Cotistas, conforme o caso, que aprovar a emissão de novas Cotas, observados ainda os procedimentos operacionais dos mercados a que as Cotas estejam eventualmente admitidas à negociação. Adicionalmente, estabelece-se que: (i) a data corte para apuração dos Cotistas elegíveis ao exercício do direito de preferência de que trata este item será definida nos documentos que aprovarem as futuras emissões de Cotas do Fundo, bem como que (ii) o exercício do direito de preferência, ou cessão de tal direito, ficam condicionados aos prazos e procedimentos operacionais da B3;
- (c) as Cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das Cotas existentes;
- (d) é admitido que, nas novas emissões de Cotas, o ato que aprovar a oferta pública disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das Cotas da nova emissão, devendo ser especificada a quantidade mínima de Cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será mantida a oferta, aplicando-se, no que couber, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400; e

- (e) não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior.

**Art. 19 -** Não serão cobradas taxa de ingresso, taxa de saída ou taxa de distribuição, em novas emissões, dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário.

## **CAPÍTULO VIII DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS**

**Art. 20 -** O Fundo deverá distribuir a seus Cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, sendo certo que os pagamentos realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas, a integralidade das cotas do Fundo custodiadas eletronicamente pela B3. O resultado auferido num determinado período poderá, a critério da Gestora, ser distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre no 14º (décimo quarto) Dia Útil do mês subsequente ao do provisionamento das receitas pelo Fundo, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação poderá ser pago no 14º (décimo quarto) Dia Útil dos meses de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de Cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela Administradora, com base em recomendação da Gestora. O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668, conforme alterada, e (ii) não for destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério da Gestora e da Administradora, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos Cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos-Alvo.

§ 1º - O percentual mínimo a que se refere o parágrafo anterior será observado apenas semestralmente, sendo que os adiantamentos realizados mensalmente poderão não atingir o referido percentual mínimo.

§ 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o caput os titulares de cotas do Fundo no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

§ 3º - Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do Fundo e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência (“Reserva de Contingência”). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao Fundo. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos de Liquidez, e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

§ 4º - Para a constituição ou recomposição da Reserva de Contingência poderá ser procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento semestral apurado pelo critério de caixa.

§ 5º - O Fundo manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

## **CAPÍTULO IX DA ADMINISTRAÇÃO DO FUNDO**

**Art. 21** - A Administradora tem amplos poderes para gerir o patrimônio do Fundo, inclusive abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar e exercer todos os demais direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do Fundo, podendo transigir e praticar todos os atos necessários à administração do Fundo, observadas as limitações impostas por este Regulamento, pela legislação em vigor e demais disposições aplicáveis.

§ 1º - Os poderes constantes deste artigo são outorgados à Administradora pelos cotistas do Fundo, outorga esta que se considerará expressamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no boletim de subscrição, mediante a assinatura aposta pelo cotista no termo de adesão a este Regulamento, ou ainda, por todo cotista que adquirir cotas do Fundo no mercado secundário.

§ 2º - A Administradora do Fundo deverá empregar no exercício de suas funções o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao Fundo e manter reserva sobre seus negócios.

§ 3º - A Administradora será, nos termos e condições previstas na Lei nº 8.668, a proprietária fiduciária dos bens imóveis adquiridos pelo Fundo, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação ou neste Regulamento.

**Art. 22** - Para o exercício de suas atribuições a Administradora poderá contratar, em nome do Fundo:

- I. distribuição de cotas;
- II. consultoria especializada que objetive dar suporte e subsidiar a Administradora e a Gestora em suas atividades de análise, seleção e avaliação dos bens imóveis e direitos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do Fundo;
- III. empresa especializada, conforme aplicável, nos termos do inciso III do artigo 31 da Instrução CVM 472; e
- IV. formador de mercado para as cotas do Fundo.

**Art. 23** - A Administradora deverá prover o Fundo com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- I. manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;
- II. atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- III. escrituração de cotas;
- V. custódia de ativos financeiros;
- VI. auditoria independente; e
- VII. gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo.

§ 1º - Sem prejuízo da possibilidade de contratar terceiros para a administração dos imóveis, a responsabilidade pela gestão dos ativos imobiliários do Fundo compete exclusivamente à Administradora, que deterá a propriedade fiduciária dos bens do Fundo.

§ 2º - É dispensada a contratação do serviço de custódia para os ativos financeiros que representem até 5% (cinco por cento) do patrimônio líquido do Fundo, desde que tais ativos estejam admitidos à negociação em bolsa de valores ou mercado de balcão organizado ou registrados em sistema de registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil ou pela CVM.

§ 3º - Os serviços de gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do Fundo só são obrigatórios caso o fundo invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários.

## **CAPÍTULO X DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 24** - Constituem obrigações e responsabilidades da Administradora do Fundo:

- I. selecionar os bens e direitos e compor o patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos prevista neste Regulamento;
- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da Administradora; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da Administradora; c) não compõem a lista de bens e direitos

da Administradora, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da Administradora; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da Administradora, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais;

- III. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: (a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; (b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais de Cotistas; (c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do Fundo; (d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do Fundo; (e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e da Gestora;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao Fundo;
- VI. custear as despesas de propaganda do Fundo, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo Fundo;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do Fundo;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no inciso III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo Fundo;
- XI. observar as disposições constantes neste Regulamento e no(s) prospecto(s) do Fundo, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas; e
- XII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do Fundo, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

§ 1º - O Fundo não participará obrigatoriamente das assembleias de detentores de títulos integrantes da carteira do Fundo que contemplem direito de voto ou de condomínios

de imóveis integrantes do seu patrimônio ou das assembleias das sociedades nas quais eventualmente detenha participação.

§ 2º - Não obstante o acima definido, a Administradora acompanhará todas as pautas das referidas assembleias gerais e, caso considere, em função da Política de Investimentos, relevante o tema a ser discutido e votado, a Administradora, em nome do Fundo, poderá comparecer e exercer o direito de voto.

§ 3º - A Administradora poderá delegar à Gestora o poder de voto referido no parágrafo anterior.

## **CAPÍTULO XI DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA**

**Art. 25** - É vedado à Administradora, no exercício de suas atividades como administrador do patrimônio do Fundo e utilizando os recursos ou ativos do mesmo:

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a Cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo Fundo;
- V. aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. aplicar recursos na aquisição de Cotas do próprio Fundo;
- VII. vender à prestação Cotas do Fundo, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimento predeterminado aos Cotistas;
- IX. sem prejuízo do disposto no artigo 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, realizar operações do Fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses com a Administradora, com a Gestora, com os Cotistas que se enquadrem no disposto no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472 ou com o Representante dos Cotistas;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;

- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do Fundo; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - A vedação prevista no inciso X acima não impede a aquisição, pela Administradora, de imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do Fundo.

§ 2º - O Fundo poderá emprestar ou tomar emprestado cotas de fundos de investimento imobiliários na B3, desde que observadas as orientações do Ofício-Circular155/2020PRE e as regras estabelecidas no Manual de Procedimentos Operacionais da Câmara B3 e no Manual de Administração de Risco da Câmara B3.

§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos Cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO XII DA GESTÃO DA CARTEIRA DO FUNDO**

**Art. 26** - A Administradora, consoante o disposto na Instrução CVM 472, contratou, em nome do Fundo, a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade empresária limitada com sede no município de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 960, conjunto 121, bairro Itaim Bibi, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 21.950.366/0001-00, habilitada para a administração de carteiras de fundos de investimentos conforme Ato Declaratório da CVM nº 14.523, de 01 de outubro de 2015 (“Gestora”), para que esta preste os seguintes serviços, sem prejuízo no disposto no Contrato de Gestão:

- I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar à Administradora, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do Fundo, de acordo com a Política de Investimentos, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. adquirir e alienar Outros Ativos e Ativos de Liquidez, de acordo com a Política de Investimentos, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;
- III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimentos, conforme prevista neste Regulamento e na regulamentação aplicável, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela Administradora para esse fim, conforme o caso;
- IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do Fundo, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos-Alvo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- V. monitorar os investimentos realizados pelo Fundo, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;
- VI. sugerir à Administradora modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;
- VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do Fundo), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos-Alvo;
- VIII. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos-Alvo com os locatários ou com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações, conforme o caso;
- IX. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da

distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

- X. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a Administradora, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XI. elaborar relatórios dos investimentos realizados pelo Fundo em Ativos, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do Fundo, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas;
- XIII. recomendar à Administradora a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo;
- XIV. quando entender necessário, solicitar à Administradora que submeta à Assembleia Geral de Cotistas proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no endereço eletrônico da Gestora ([www.alianza.com.br](http://www.alianza.com.br)).

**§1º A GESTORA DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DA GESTORA EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**

§ 2º - A Administradora irá adquirir os Ativos-Alvo e celebrar os contratos de locação conforme as recomendações da Gestora, de acordo com a Política de Investimentos e com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações à Gestora, nos termos acordados no Contrato de Gestão.

### **CAPÍTULO XIII DA TAXA DA ADMINISTRAÇÃO**

**Art. 27** - A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente

à 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.

§ 1º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados.

§2º - Não será devida à Gestora qualquer taxa de performance.

#### **CAPÍTULO XIV DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E/OU DA GESTORA**

**Art. 28** - A Administradora será substituída nos casos de sua destituição pela Assembleia Geral de Cotistas, de sua renúncia e de seu descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a Administradora obrigada a:

- I. convocar imediatamente Assembleia Geral de Cotistas para eleger seu sucessor ou deliberar sobre a liquidação do Fundo, a qual deverá ser efetuada pela Administradora, ainda que após sua renúncia; e
- II. permanecer no exercício de suas funções até ser averbada, no cartório de registro de imóveis, nas matrículas referentes aos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do fundo, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada em Cartório de Títulos e Documentos.

§ 2º - É facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral de Cotistas, caso a Administradora não convoque a Assembleia Geral de Cotistas de que trata o inciso I do § 1º acima no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

§ 3º - No caso de liquidação extrajudicial da Administradora, cabe ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto neste Regulamento, convocar a Assembleia Geral de Cotistas, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis, contados da data de publicação, no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição de novo administrador e a liquidação ou não do Fundo.

§ 4º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do Fundo, até ser procedida a averbação referida no inciso II do § 1º acima.

§ 5º - Aplica-se o disposto no inciso II do § 1º acima mesmo quando a Assembleia Geral de Cotistas deliberar a liquidação do Fundo em consequência da renúncia, da destituição ou da liquidação extrajudicial da Administradora, cabendo à Assembleia Geral de Cotistas, nestes casos, eleger novo administrador para processar a liquidação do Fundo.

§ 6º - Se a Assembleia Geral de Cotistas não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) Dias Úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o Banco Central do Brasil nomeará uma instituição para processar a liquidação do Fundo.

§ 7º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da Assembleia Geral de Cotistas que eleger novo administrador, devidamente aprovada e registrada na CVM, constitui documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do Fundo.

§ 8º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 9º - A Assembleia Geral de Cotistas que destituir a Administradora deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do Fundo.

§ 10 - Caso a Administradora renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao seu sucessor, da propriedade fiduciária dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do Fundo.

## **CAPÍTULO XV DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Art. 29** - A Administradora prestará aos cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias exigidas pela Instrução CVM 472.

**Art. 30** - Para fins do disposto neste Regulamento, considerar-se-á o correio eletrônico uma forma de correspondência válida entre a Administradora e os cotistas, inclusive para convocação de Assembleias Gerais de Cotistas e procedimentos de consulta formal.

**Parágrafo Único.** O envio de informações por meio eletrônico prevista no caput dependerá de autorização do cotista do Fundo.

**Art. 31** - Compete ao cotista manter a Administradora atualizada a respeito de qualquer alteração que ocorrer em suas informações de cadastro ou no seu endereço eletrônico previamente indicado, isentando a Administradora de qualquer responsabilidade decorrente da falha de comunicação com o cotista, ou ainda, da impossibilidade de pagamento de rendimentos do Fundo, em virtude de informações de cadastro desatualizadas.

**Art. 32** - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

## **CAPÍTULO XVI DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

**Art. 33** - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas deliberar sobre:

- I. aprovação ou rejeição das demonstrações financeiras apresentadas pela Administradora;
- II. alteração deste Regulamento;
- III. destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora;
- IV. emissão de novas Cotas, ressalvado o previsto no inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472 e no art. 18 acima;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo;
- VI. dissolução e liquidação do Fundo, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- VII. apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de Cotas;
- VIII. eleição e destituição de Representante dos Cotistas, fixação de sua remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de suas atividades, caso aplicável;
- IX. alteração do Prazo de Duração do Fundo;

- X. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos artigos 31-A, § 2º, 34 e 35, inciso IX, da Instrução CVM 472; e
- XI. alteração da Taxa de Administração.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social.

§ 2º - A Assembleia Geral de Cotistas referida no § 1º acima somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado.

§ 3º - A Assembleia Geral de Cotistas a que comparecerem todos os Cotistas poderá dispensar a observância do prazo estabelecido no parágrafo anterior.

§ 4º - Este Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos Cotistas.

**Art. 34** - Compete à Administradora convocar a Assembleia Geral de Cotistas, respeitados os seguintes prazos:

- I. no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais Ordinárias de Cotistas; e
- II. no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência, no caso das Assembleias Gerais Extraordinárias de Cotistas.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas poderá também ser convocada diretamente por Cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das Cotas emitidas pelo Fundo ou pelo Representante dos Cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

§ 2º - A convocação por iniciativa dos Cotistas ou do Representante dos Cotistas será dirigida à Administradora, que deverá, no prazo máximo de 30 (trinta) dias contados do recebimento, realizar a convocação da Assembleia Geral de Cotistas às expensas dos requerentes, salvo se a Assembleia Geral de Cotistas assim convocada deliberar em contrário.

**Art. 35** - A convocação da Assembleia Geral de Cotistas deve ser feita por correspondência, física ou eletrônica encaminhada a cada Cotista, observadas as seguintes disposições:

- I. da convocação constarão, obrigatoriamente, dia, hora e local em que será realizada a referida assembleia;

- II. a convocação da referida assembleia deverá enumerar, expressamente, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral de Cotistas; e
- III. o aviso de convocação deve indicar o local onde o Cotista pode examinar os documentos pertinentes à proposta a ser submetida à apreciação da referida assembleia.

§ 1º - A Assembleia Geral de Cotistas se instalará com a presença de qualquer número de Cotistas.

§ 2º - A Administradora deve colocar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto:

- (a) Em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral de Cotistas;
- (b) No Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- (c) Na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do Fundo estejam admitidas à negociação.

§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do Fundo, os cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas do Fundo ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à Administradora, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

§ 4º - O pedido de que trata o § 3º acima deve vir acompanhado de todos os documentos necessários ao exercício do direito de voto, inclusive aqueles mencionados no § 2º do artigo 19-A da Instrução CVM 472, e deve ser encaminhado em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da Assembleia Geral Ordinária.

§ 5º - Para fins das convocações das Assembleias Gerais de Cotistas do Fundo e dos percentuais previstos no § 1º do art. 34, no § 3º do art. 35 e no § 2º do art. 41 deste Regulamento, será considerado pela Administradora os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da respectiva assembleia.

§ 6º - A presença da totalidade dos Cotistas supre a falta de convocação.

**Art. 36** - Todas as decisões em Assembleia Geral de Cotistas deverão ser tomadas por votos dos Cotistas que representem a Maioria Simples, correspondendo a cada cota um

voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de quórum qualificado previstas neste Regulamento.

§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de seu(s) substituto(s); (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (vii) majoração ou alteração da forma de cálculo da Taxa de Administração e/ou instituição de taxa de performance.

§ 2º - Cabe à Administradora informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas Assembleias Gerais de Cotistas que tratem das matérias sujeitas ao Quórum Qualificado.

§ 3º - Nos termos do inciso I do §2º do artigo 15 da Instrução CVM 472, os Cotistas que, isoladamente ou em conjunto com as pessoas ou veículos a ele ligados, detenha mais do que 10% (dez por cento) das Cotas emitidas terão seu direito de voto limitado a 10% (dez por cento) nas deliberações sobre: (i) fusão, incorporação, cisão e transformação do Fundo; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de seu substituto, ou dos demais prestadores de serviço do Fundo; ou (iii) alteração da Taxa de Administração e/ou instituição de taxa de performance.

**Art. 37** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

**Art. 38** - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

**Art. 39** - A Administradora poderá encaminhar aos Cotistas pedido de procuração, mediante correspondência, física ou eletrônica, ou anúncio publicado.

§ 1º - O pedido de procuração deverá satisfazer aos seguintes requisitos: (a) conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido; (b) facultar ao Cotista o exercício de voto contrário, por meio da mesma procuração, ou com indicação de outro procurador para o exercício deste voto; (c) ser dirigido a todos os Cotistas.

§ 2º - É facultado a Cotistas que detenham, conjunta ou isoladamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de Cotas emitidas solicitar à Administradora o envio pedido de procuração de que trata o artigo 23 da Instrução CVM 472 aos demais Cotistas do Fundo, desde que tal pedido contenha todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido, bem como: (a) reconhecimento da firma do Cotista signatário do pedido; e (b) cópia dos documentos que comprovem que o signatário tem poderes para representar os Cotistas solicitantes, quando o pedido for assinado por representantes.

§ 3º - A Administradora deverá encaminhar aos demais Cotistas o pedido para outorga de procuração em nome do Cotista solicitante em até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da solicitação.

§ 4º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pela Administradora em nome de Cotistas, serão arcados pelo Fundo.

**Art. 40** - As deliberações da Assembleia Geral de Cotistas poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião presencial, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela Administradora a cada Cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo Cotista e encaminhado à Administradora, cuja resposta deverá ser enviada em prazo a ser estipulado na consulta formal, observados os prazos mínimos aplicáveis às convocações previstos no art. 34 acima, desde que observadas as formalidades previstas nos artigos 19, 19-A e 41, incisos I e II, da Instrução CVM 472.

§ 1º - Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto pelos Cotistas.

§ 2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas:

- (a) a Administradora e a Gestora;
- (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora;
- (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários;
- (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários;
- (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e
- (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com o do Fundo.

§ 3º - A verificação do inciso IV do §2º acima cabe exclusivamente ao Cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

§ 4º - Não se aplica a vedação prevista no §2º acima quando:

- (a) os únicos Cotistas do Fundo forem as pessoas indicadas nos incisos I a VI;
- (b) houver aquiescência expressa da Maioria Absoluta dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia em que se dará a permissão de voto; ou
- (c) todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata o § 6º do artigo 8º da Lei das Sociedades por Ações, conforme o § 2º do artigo 12 da Instrução CVM 472.

## **CAPÍTULO XVII DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS**

**Art. 41** - O Fundo poderá ter até 01 (um) representante dos Cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas (“Representante dos Cotistas”), observado os seguintes requisitos:

- I. ser cotista do Fundo;
- II. não exercer cargo ou função de Administradora ou de controlador da Administradora, em sociedades eventualmente por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. não exercer cargo ou função em sociedades empreendedoras dos imóveis que constituam objeto do Fundo, caso eventualmente aplicável, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o Fundo; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a

fê pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

§ 1º - Compete ao Representante dos Cotistas já eleito informar à Administradora e aos cotistas do Fundo a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

§ 2º - A eleição dos Representantes de Cotistas pode ser aprovada por Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas que representem a Maioria Simples e, cumulativamente, no mínimo:

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

§ 3º - Os Representantes de Cotistas deverão ser eleitos com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, permitida a reeleição.

§ 4º - A função de Representante dos Cotistas é indelegável.

§ 5º - Sempre que a Assembleia Geral de Cotistas for convocada para eleger Representantes de Cotistas, devem ser disponibilizadas, nos termos do § 4º do art. 35 deste Regulamento, as seguintes informações sobre cada um dos candidatos, conforme aplicável:

- (a) declaração do candidato de que atende os requisitos previstos no artigo 26 da Instrução CVM 472; e
- (b) nome, idade, profissão, CPF/MF ou CNPJ/MF, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do Fundo que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

**Art. 42** - Compete ao Representante dos Cotistas:

- I. fiscalizar os atos da Administradora e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;

- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas da Administradora, a serem submetidas à assembleia geral, relativas à emissão de novas cotas – exceto se aprovada nos termos do inciso VIII do artigo 30 da Instrução CVM 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do Fundo;
- III. denunciar à Administradora e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do Fundo, à assembleia geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao Fundo;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo Fundo;
- V. examinar as demonstrações financeiras do Fundo do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo:
  - (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;
  - (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do Fundo detida por cada um dos representantes de cotistas;
  - (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e
  - (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM 472, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do Fundo; e
- VIII. fornecer à Administradora em tempo hábil todas as informações que forem necessárias para o preenchimento do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM 472.

§ 1º - A Administradora é obrigada, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo.

§ 2º - Os representantes de cotistas podem solicitar à Administradora esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

§ 3º - Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas deverão ser encaminhados à Administradora do Fundo no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras de que trata a alínea “d” do inciso VI deste artigo e, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que a Administradora proceda à divulgação nos termos dos artigos 40 e 42 da Instrução CVM 472.

**Art. 43** - Os representantes de cotistas devem comparecer às assembleias gerais do Fundo e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas.

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

**Art. 44** - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

**Art. 45** - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

## **CAPÍTULO XVIII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Art. 46** - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

**Art. 47** - As demonstrações financeiras do Fundo serão auditadas anualmente por empresa de auditoria independente registrada na CVM.

§ 1º - Os trabalhos de auditoria compreenderão, além do exame da exatidão contábil e conferência dos valores integrantes do ativo e passivo do Fundo, a verificação do cumprimento das disposições legais e regulamentares por parte da Administradora.

§ 2º - Para efeito contábil, será considerado como valor patrimonial das cotas o quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do Fundo e o número de cotas emitidas.

**Art. 48** - O Fundo estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

## **CAPÍTULO XIX DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS**

**Art. 49** - No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, em até 60 (sessenta) dias contados da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.

**Art. 50** - Na hipótese de liquidação do Fundo, o auditor independente deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do Fundo.

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

**Art. 51** - Após a partilha do ativo, a Administradora deverá promover o cancelamento do registro do Fundo, mediante o encaminhamento à CVM, no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

- I. o termo de encerramento firmado pela Administradora em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do Fundo, quando for o caso;
- II. a demonstração de movimentação de patrimônio do Fundo acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ/MF.

**Art. 52** - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

**Art. 53** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do Fundo implicará a manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

**Art. 54** - Caso o Fundo efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do Boletim de Subscrição ou as respectivas notas de negociação das cotas do Fundo à Administradora, comprobatórios do custo de aquisição de suas cotas. Os cotistas que não apresentarem tais documentos terão o valor integral da amortização sujeito a tributação, conforme determinar a regra tributária para cada caso. A Administradora, por sua vez, deverá comunicar a B3 acerca da amortização de capital do Fundo, por meio da plataforma Fundos.Net, com antecedência mínima de 5 (cinco) Dias Úteis, onde fixará a data de corte dos Cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente à amortização. Todos os pagamentos dos eventos de amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente pela B3, de forma igualitária, sem qualquer distinção entre os Cotistas.

## **CAPÍTULO XX DO FORO**

**Art. 55** - Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado de São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

São Paulo, 01 de novembro de 2023.

---

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO**  
**IMOBILIÁRIO**

**ANEXO I AO REGULAMENTO DO  
ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Definições**

---

“ <u>Administradora</u> ”	A <b>BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM</b> , qualificada no § 2º do art. 1º do presente Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título.
“ <u>ANBIMA</u> ”	A Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais.
“ <u>Ativos</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 8º do presente Regulamento.
“ <u>Ativos-Alvo</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 4º do presente Regulamento.
“ <u>Ativos de Liquidez</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 8º do presente Regulamento.
“ <u>B3</u> ”	A B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
“ <u>Base de Cálculo da Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 27 do presente Regulamento.
“ <u>Capital Autorizado</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 18º do presente Regulamento.
“Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros”	O “ <i>Código de Administração de Recursos de Terceiros</i> ” expedido pela ANBIMA e vigente na data deste Regulamento, conforme alterado de tempos em tempos.

“ <u>Contrato de Gestão</u> ”	“ <i>Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras</i> ” a ser celebrado entre a Administradora e a Gestora, conforme alterado de tempos em tempos.
“ <u>Cota(s)</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 14º do presente Regulamento.
“ <u>Cotista(s)</u> ”	O(s) titular(es) de Cotas do Fundo.
“ <u>CVM</u> ”	A Comissão de Valores Mobiliários.
“ <u>Dia(s) Útil(eis)</u> ”	Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
“ <u>Diretrizes do Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros</u> ”	As “ <i>Regras e Procedimentos do Código de Administração de Recursos de Terceiros</i> ” expedida pela ANBIMA e vigente na data deste Regulamento, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>FGV</u> ”	A Fundação Getúlio Vargas.
“ <u>FII</u> ”	Qual(is)quer fundo(s) de investimento imobiliário.
“ <u>Fundo</u> ”	O <b>Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário</b> , conforme <i>caput</i> do art. 1º do presente Regulamento.
“ <u>Gestora</u> ”	A <b>Alianza Gestão de Recursos Ltda.</b> , qualificada no art. 26 do presente Regulamento, ou sua sucessora a qualquer título.
“ <u>IFIX</u> ”	O Índice de Fundos de Investimentos Imobiliários, divulgado pela B3.
“ <u>IGP-M</u> ”	O Índice Geral de Preços – Mercado, divulgado pela FGV.
“ <u>Instrução CVM 400</u> ”	A Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos.

“ <u>Instrução CVM 401</u> ”	A Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Instrução CVM 472</u> ”	A Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Instrução CVM 476</u> ”	A Instrução da CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Instrução CVM 539</u> ”	A Instrução da CVM nº 539, de 13 de dezembro de 2013, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Instrução CVM 555</u> ”	A Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Lei nº 8.668</u> ”	A Lei Federal nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Lei do Inquilinato</u> ”	A Lei Federal nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Maioria Absoluta</u> ”	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas emitidas, independentemente de estarem representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
“ <u>Maioria Simples</u> ”	Os votos dos Cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral de Cotistas.
“ <u>Outros Ativos</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 6º do presente Regulamento.
“ <u>Prazo de Duração</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 1º do presente Regulamento.
“ <u>Quórum Qualificado</u> ”	Tem o significado atribuído no § 1º do art. 36 do presente Regulamento.

“ <u>Regulamento</u> ”	O presente regulamento do Fundo, conforme <i>caput</i> do art. 1º do presente Regulamento.
“ <u>Representante dos Cotistas</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 14º do presente Regulamento.
“ <u>Resolução CVM 30</u> ”	A Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme alterada de tempos em tempos.
“ <u>Taxa de Administração</u> ”	Tem o significado atribuído no <i>caput</i> do art. 27 do presente Regulamento.

\* \* \*

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III



ATOS DE APROVAÇÃO DA OFERTA

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



## **ATO DO ADMINISTRADOR DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250- 040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo”), resolve o quanto segue:

1. No âmbito da Assembleia Geral Extraordinária de Cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas no dia 11 de setembro de 2023, cujo resultado foi divulgado em Termo de Apuração datado de 27 de setembro de 2023, que alterou o regulamento para que o público-alvo do Fundo compreenda investidores em geral e que aprovou os termos e características da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão”, “AGC de Aprovação da Oferta” e “Regulamento”, respectivamente);
2. Aprovar a contratação do **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, na qualidade de instituição líder (“Coordenador Líder”), sob o regime de melhores esforços de colocação, a qual poderá convidar outras instituições intermediárias autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), para participar da Oferta;
3. Ratificar os demais itens aprovados no âmbito da AGC e da Oferta, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), a ser submetida a registro perante a CVM sob o rito de registro ordinário.

As características da Oferta são ora aprovadas nos termos do suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta (“Suplemento”).

*(assinaturas na próxima página)*



ANA CRISTINA FERREIRA  
DA COSTA:04293386785

Digitally signed by ANA CRISTINA  
FERREIRA DA COSTA:04293386785  
Date: 2023.09.28 18:18:36 -03'00'

REINALDO GARCIA  
ADAO:09205226700

Digitally signed by REINALDO  
GARCIA ADAO:09205226700  
Date: 2023.09.28 18:18:50 -03'00'

Rio de Janeiro, 28 de setembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**



**ANEXO I AO ATO DO ADMINISTRADOR DO ALIANZA URBAN HUB  
RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO  
SUPLEMENTO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS**

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

**Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido). O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para participar da Oferta exclusivamente para efetuar esforços de colocação das Novas Cotas junto aos Investidores. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio de termo de adesão ao Contrato de Distribuição às referidas instituições, a ser enviado pelo Coordenador Líder (“Termo de Adesão”). Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio da adesão expressa ao referido Termo de Adesão e, conseqüentemente, ao Contrato de Distribuição (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”).

**Número da Emissão e Série:** A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de Novas Cotas do Fundo, a ser realizada em série única;

**Montante Inicial da Oferta:** O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 349.931.110,00 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme adiante definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**Montante Mínimo da Oferta:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 179.825.328,60 (cento e setenta e nove milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, correspondente a 2.230.530 (duas milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

**Quantidade total de Novas Cotas da Oferta:** Inicialmente, até 4.340.500 (quatro



milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas, em classe e série únicas, da 3ª (terceira) Emissão de cotas do Fundo, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), podendo referido montante ser **(i)** aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou **(ii)** diminuído em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 87.482.777,50 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.085.125 (um milhão, oitenta e cinco mil e cento e vinte e cinco) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 5.425.625 (cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.413.887,50 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá durante o Procedimento de Alocação (conforme adiante definido). 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 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. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Nova Cota é equivalente a R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), definido com base no valor patrimonial das Cotas em 31 de agosto de 2023, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definida);

**Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) (“Preço de Subscrição”);

**Taxa de Distribuição Primária:** Será devida taxa no valor de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,02% (quatro inteiros e dois centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento total ou parcial dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;



**Taxa de Ingresso e Saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;

**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.

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: : **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor (“Resolução CVM 27”), instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento (conforme adiante definidos), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.010,48 (um milhão, dez reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 12.404 (doze mil, quatrocentos e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.929,86 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 12.403 (doze mil, quatrocentos e três) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.



No âmbito da Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento nos termos dos artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2020, conforme alterada.

**Coordenador Líder: BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A.**, conforme acima qualificado. O Coordenador Líder poderá convidar terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.

# Evidência de Registro de Documento Eletrônico

Nº de controle: 61bdb6aeaf4f1c3794e9a55a52f67a6f

Certifico e dou fé que esse documento eletrônico, foi registrado em conformidade com a Lei 6.015/1973 e Medida Provisória 2.200/2001 e que esta evidência transcreve as informações de tal registro. O Oficial.

## Características do registro



6º Ofício do Registro de Títulos e Documentos  
Cidade do Rio de Janeiro  
Documento apresentado hoje e registrado  
sob o nº de protocolo 1411769

### CUSTAS:

Emolumentos: R\$ 261,39  
Distribuidor: R\$ 26,94  
Lei 3217/99: R\$ 56,53  
Lei 4.664/05: R\$ 14,13  
Lei 111/06: R\$ 14,13  
Lei 6281/12: R\$ 11,30  
ISSQN: R\$ 15,17  
Selo: R\$ 4,96  
Total: R\$ 404,55

Poder Judiciário - TJERJ  
Corregedoria Geral de Justiça  
Selo de Fiscalização Eletrônico  
EEOP14029-GCC  
Consulte a validade do selo em:  
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Dou fé, Rio de Janeiro 02/10/2023  
CLEIA DE ARAUJO BARRETO:07281734760



## Características do documento original

**Arquivo:** 41076823000188\_SOCIET\_28.09.2023\_28.09.2023\_ ATO DO ADMINISTRADOR.pdf  
**Páginas:** 6  
**Nomes:** 1  
**Descrição:** Ato do Administrador

## Assinaturas digitais do documento original



**Certificado:**  
CN=ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785,  
OU=14151445000187, OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN  
CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1,  
OU=Secretaria da Receita Federal do Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 12/01/2023 à 12/01/2024

**Data/Hora computador local:** 28/09/2023 14:18:36

**Carimbo do tempo:** Não



**Certificado:**  
CN=REINALDO GARCIA ADAO:09205226700, OU=14151445000187,  
OU=Videoconferencia, OU=AR GOLDEN CERTIFICACAO DIGITAL, OU=AC  
VALID RFB V5, OU=RFB e-CPF A1, OU=Secretaria da Receita Federal do  
Brasil - RFB, O=ICP-Brasil, C=BR

**Integridade da assinatura:** Válida

**Validade:** 11/01/2023 à 11/01/2024

**Data/Hora computador local:** 28/09/2023 14:18:50

**Carimbo do tempo:** Não

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2023.

Aos

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

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas – Assembleia Geral Ordinária.**

Prezados Cotistas,

A **BTGPACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu Estatuto Social (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo”) vem, por meio da presente, convocar os titulares das cotas de emissão do Fundo (“Cotistas”) para participar da **Assembleia Geral Ordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio do procedimento de consulta formal**, nos termos do Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente), **a qual tem por objeto:**

- (i) Deliberar sobre as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

Solicitamos a manifestação de V.Sa., preferencialmente na forma da carta resposta anexa, **até o dia 27 de outubro de 2023** (i) por meio de envelope digital; (ii) por meio do e-mail: [ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com](mailto:ol-voto-eletronico-psf@btgpactual.com); ou (iii) por envio de carta física à Administradora, aos cuidados da área de “Eventos Fundos” no endereço Avenida Brigadeiro Faria Lima, nº 3.477, 14º andar, CEP 04538-133, São Paulo/SP.

A matéria (i) objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas presentes, nos termos do artigo 20, da Instrução CVM 472.

Ressaltamos que, nos termos do Art. 22 da Instrução CVM 472, somente podem votar na Consulta Formal 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) Representação de Pessoas Físicas: cópia digitalizada de 1 (um) documento de identificação do signatário que contenha sua assinatura (tal como Registro Geral (RG), Registro Nacional de Estrangeiros (RNE) ou Carteira Nacional de Habilitação (CNH)), sendo que as assinaturas com reconhecimento de firma ou realizadas por meio de certificados emitidos pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (“ICP-Brasil”) dispensam o envio dos documentos indicados neste item “(a)”; (b) Representação Pessoas Jurídicas: cópia do estatuto, contrato social ou atos constitutivos consolidados, registrado em Junta Comercial (quando aplicável), e da documentação societária outorgando os devidos poderes de representação (e.g. ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida ou acompanhada dos documentos referidos no item (a) acima; (c)

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal, nos termos do Art. 41, inciso I, da Instrução CVM 472, estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar 41.076.823/0001-88 e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

Incentivamos V.Sa. a entrar em contato com a Administradora, por meio do e-mail [RI.FundosListados@btgpactual.com](mailto:RI.FundosListados@btgpactual.com), para eventuais esclarecimentos adicionais, caso se façam necessários, bem como a exercer seu voto.

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.

Atenciosamente,

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

---

Representação de 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 representação. **(d) Procurações**: devem ser apresentadas (i) com firma reconhecida, ou (ii) assinada por ICP-Brasil, ou (iii) acompanhadas, de documento de identificação e comprovação dos poderes do signatário da procuração, conforme descrito acima, a qual deverá ter sido lavrada há menos de 1 (um) ano.

Ao

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

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 27 de setembro de 2023**

Em resposta à Consulta Formal enviada em **27 de setembro de 2023** aos Cotistas do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 41.076.823/0001-88 ("Fundo"), manifesto meu voto em relação às deliberações abaixo, nos seguintes termos:

**Escolher apenas uma das opções abaixo.**

- (i) Deliberar sobre as contas e demonstrações contábeis do Fundo, devidamente auditadas, relativas ao exercício social findo em 30 de junho de 2023.

**SIM, aprovo** a deliberação;

**NÃO, não aprovo** a deliberação;

Abstenho-me de votar.

Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do Art. 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

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

\_\_\_\_\_  
**Assinatura**

**Nome do Cotista:**

**CPF/CNPJ:**

## **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

CNPJ/ME nº 41.076.823/0001-88

### **PROCEDIMENTO DE CONSULTA FORMAL**

**INICIADO EM 11 DE SETEMBRO DE 2023**

### **TERMO DE APURAÇÃO**

Na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ”) sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo”), o **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) a administrar fundos de investimento e carteiras de valores mobiliários, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia do Botafogo, nº 501, 5º andar, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no CNPJ sob nº 59.281.253/0001-23 (“Administrador”), por meio deste instrumento, apura, na forma de sumário, o resultado dos votos dos titulares de cotas de emissão do Fundo (“Cotas” e “Cotistas”, respectivamente), no âmbito de Assembleia Geral de Cotistas do Fundo realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos Cotistas pelo Administrador no dia **11 de setembro de 2023**, conforme facultado pelo Art. 21 da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472” e “Consulta Formal”, respectivamente).

Por meio da Consulta Formal, os Cotistas foram convocados a deliberar sobre a aprovação da seguinte ordem do dia (“Deliberação”):

- 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.

Foram recebidas respostas à Consulta Formal de Cotistas representando, aproximadamente, 56,78% das cotas de emissão do Fundo, a qual, após a devida apuração, resultou na **APROVAÇÃO** de todas as Deliberações, conforme os percentuais de votos favoráveis, de votos contrários, bem como abstenções formalmente manifestadas, detalhados abaixo:

	<b>APROVO</b>	<b>NÃO APROVO</b>	<b>ABSTENÇÃO</b>
<b>Matéria (A)</b>	56,78%	0,00%	0,00%
<b>Matéria (B)</b>	56,78%	0,00%	0,00%
<b>Matéria (C)</b>	56,78%	0,00%	0,00%

A Administradora esclarece que os Cotistas que se declararam em situação de conflito de interesse para exercer seu direito de voto na deliberação da Consulta Formal não foram considerados no cômputo dos quóruns acima divulgados.

Rio de Janeiro, 27 de setembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS administradora do ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**



## ATO DA ADMINISTRADORA DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

Pelo presente instrumento particular, a **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, na qualidade de instituição administradora (“Administradora”) 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”);

### CONSIDERANDO QUE:

(i) foi aprovada, no âmbito de assembleia geral extraordinária de cotistas do Fundo, realizada de forma não presencial, por meio da consulta formal enviada aos cotistas no dia 11 de setembro de 2023, cujo resultado foi divulgado em termo de apuração datado de 27 de setembro de 2023, **(1)** a alteração do regulamento do Fundo (“Regulamento”) para que o seu público-alvo compreenda investidores em geral; e **(2)** os termos e características da 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo (“Emissão” e “AGC de Aprovação da Oferta”, respectivamente);

(ii) foi celebrado, em 28 de setembro de 2023, o “*Ato do Administrador do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário*” (“Ato da Administradora 28.09.2023”), o qual **(1)** ratificou os demais itens aprovados no âmbito da AGC de Aprovação da Oferta, a qual será realizada por meio de oferta pública, a ser distribuída sob o regime de melhores esforços de colocação, nos termos da Resolução CVM nº 160, de 13 de julho de 2022, conforme alterada (“Resolução CVM 160”), e da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”); e **(2)** aprovou a contratação do **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”), para atuar como instituição intermediária líder da Oferta; e

(iii) no âmbito do pedido de admissão à negociação das cotas, a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), entre outras exigências formuladas, solicitou alterações ao Ato da Administradora 28.09.2023;

(iv) no âmbito do pedido de registro da oferta pública primária de cotas da 3ª (terceira) emissão do Fundo, a Divisão de Securitização e Agronegócio da Comissão de Valores Mobiliários (“DSEC”) solicitou alterações ao Regulamento por meio do Ofício nº 161/2023/CVM/SSE/DSEC, de 30 de outubro de 2023 (“Ofício DSEC”);



(v) as alterações do Regulamento oriundas das exigências mencionadas nos itens “(iii)” e “(iv)” acima, nos termos do artigo 17-A da Instrução CVM 472, podem ser realizadas independentemente de realização de assembleia geral de cotistas;

**RESOLVE** a Administradora deliberar por:

1. aprovar a alteração do percentual da taxa de distribuição primária, para fins de correção de erro formal constante no Ato da Administradora 28.09.2023, para que esta passe a ser de 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento), de forma que o valor da taxa de distribuição primária por cota permanecerá de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos);
2. ratificar os itens aprovados no âmbito da AGC de Aprovação da Oferta e do Ato da Administradora 28.09.2023, incluindo a renúncia, pelos cotistas do Fundo, do exercício do direito de preferência na subscrição e integralização de cotas no âmbito da Oferta, nos termos previstos no artigo 18, § 2º do Regulamento;
3. ajustar a redação do item de “Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas” constante no Anexo I ao presente instrumento (“Suplemento”);
4. adequar a categoria de investidores do Fundo constante no artigo 1º do Regulamento, de modo que passe a vigor a conforme a seguinte redação:

*“Art. 1º - O ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“Fundo”) é um fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 41.076.823/0001-88, e com prazo de duração indeterminado (“Prazo de Duração”), regido pelo presente regulamento (“Regulamento”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a investidores em geral, conforme definido no artigo 3º deste Regulamento.”*

5. Alterar os incisos elencados no artigo 12, §2º do Regulamento, para fazer referência aos incisos “IV, VI e VII” e não aos incisos “III, V e VI”, de modo que passe a vigor conforme a seguinte redação:

*“Art. 12 – Caso o Fundo venha a investir preponderantemente em valores mobiliários, deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos nas regras gerais sobre fundos de investimento, de acordo com a Instrução CVM 555.*

*§ 2º - Os limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros de que trata o caput acima não se aplicam aos investimentos previstos nos*



*incisos IV, VI e VII do art. 6º acima, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM 472.”*

6. alterar a redação do §2º do artigo 16 do Regulamento, para esclarecer a impossibilidade de integralização por títulos e valores mobiliários, nos termos do artigo 11 da Instrução CVM 472, de modo que passe a vigor conforme a seguinte redação:

**“Art. 16 - (...)**

*§ 2º - Será admitida a integralização de Cotas à vista ou a prazo, em moeda corrente nacional ou em Ativos-Alvo ou Outros Ativos, sem prejuízo das demais condições e restrições previstas nos documentos da respectiva oferta, observado que não será permitida a utilização de títulos e valores mobiliários para integralização das Cotas, sendo admitida, no entanto, a integralização em Imóveis e em direitos relativos a Imóveis, na forma do artigo 11 da Instrução CVM 472. No caso da integralização em ativos, tal integralização deverá ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o anexo 12 da Instrução CVM 472. Caso a integralização de Cotas se dê em Outros Ativos, ou seja, em bens e direitos, o procedimento para realização desta integralização dar-se-á fora do ambiente da B3.”*

7. alterar a redação do artigo 27 do Regulamento, para restringir a taxa de administração a um único percentual, nos termos do artigo 36, §1º da Instrução CVM 472, de modo que passe a vigor conforme a seguinte redação:

**Art. 27 -** *A Administradora receberá por seus serviços neles compreendidos as atividades de administração, gestão, custódia, escrituração e controladoria e demais serviços previstos na legislação aplicável, uma taxa de administração (“Taxa de Administração”) equivalente à 1,05% (um inteiro e cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (i) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (ii) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado das Cotas em circulação do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das Cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação*



*Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM.*

8. suprimir o artigo 29 do Regulamento, de modo alterar a numeração de todos os artigos e referências subsequentes, para suprimir quaisquer menções à destituição da Gestora sem justa causa, em linha com o atual entendimento da CVM;

9. Alterar a redação do § 1º do artigo 37 do Regulamento, para incluir a destituição da Gestora dentre as matérias sujeitas ao quórum qualificado, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 472, de modo que passe a vigor conforme a seguinte redação:

**“Art. 36 – (...)**

*§ 1º - Dependem da aprovação por Maioria Simples e, cumulativamente, de Cotistas que representem, necessariamente, (a) no mínimo 25% (vinte e cinco por cento) das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha mais de 100 (cem) cotistas; ou (b) no mínimo metade das Cotas emitidas, caso o Fundo tenha até 100 (cem) cotistas (“Quórum Qualificado”), as deliberações relativas às seguintes matérias: (i) alteração deste Regulamento; (ii) destituição ou substituição da Administradora e/ou da Gestora e escolha de seu(s) substituto(s); (iii) fusão, incorporação, cisão ou transformação do Fundo; (iv) dissolução e liquidação do Fundo, desde que não prevista e disciplinada neste Regulamento, incluindo a hipótese de deliberação de alienação dos ativos do Fundo que tenham por finalidade a liquidação do Fundo; (v) apreciação de laudos de avaliação de ativos utilizados para integralização de cotas do Fundo; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o Fundo e a Administradora, entre o Fundo e a Gestora, caso contratado, entre o Fundo e os cotistas mencionados no § 3º do artigo 35 da Instrução CVM 472, entre o Fundo e o Representante dos Cotistas ou entre o Fundo e o empreendedor; (vii) majoração ou alteração da forma de cálculo da Taxa de Administração e/ou instituição de taxa de performance.”*

10. Alterar a redação do artigo 49 do Regulamento, de modo a incluir o prazo aplicável para o pagamento do produto da liquidação, nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 472, de modo que passe a vigor conforme a seguinte redação:

**“Art. 49 – No caso de dissolução ou liquidação do Fundo, o patrimônio do Fundo será partilhado aos cotistas na proporção de suas cotas, em até 60 (sessenta) dias contados da Assembleia Geral de Cotistas que deliberar pela dissolução ou liquidação do Fundo, após o pagamento de todas as dívidas e despesas do Fundo.”**



As características da Oferta são ora rerratificadas e aprovadas nos termos do Suplemento constante no Anexo I ao presente instrumento, sujeito à complementação pelos documentos da Oferta.

O Regulamento do Fundo em sua versão atualizada passa a vigorar na forma do Anexo II ao presente instrumento.

Rio de Janeiro, 07 de novembro de 2023.

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

DocuSigned by:  
Ana Cristina Ferreira da Costa  
Assinado por: ANA CRISTINA FERREIRA DA COSTA:04293386785  
CPF: 04293386785  
Papel: Procuradora  
Hora de assinatura: 11/7/2023 10:35:17 PM BRT  
ICP  
Brasil  
57E05B45812E4224AB6DF69CFB8DFEE2

Ana Cristina Ferreira da Costa

PROCURADORA

DocuSigned by:  
João Carlos Almeida Pereira  
Signed By: JOAO CARLOS ALMEIDA PEREIRA:12871446750  
CPF: 12871446750  
Signer Role: Procurador  
Signed Time: 11/7/2023 11:07:33 PM BRT  
ICP  
Brasil  
F412AE6B8BE74A2799AEB87832376F63

João Carlos Almeida Pereira

Procurador



## ANEXO I AO ATO DA ADMINISTRADORA DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

### SUPLEMENTO DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DE COTAS

Exceto se disposto de forma diversa, aplicam-se a este Suplemento os mesmos termos e definições estabelecidos no Regulamento.

**Colocação e Procedimento de Distribuição:** A Oferta consistirá na distribuição pública primária das Novas Cotas (conforme adiante definido), no Brasil, sob a coordenação do Coordenador Líder (conforme adiante definido), sob o regime de melhores esforços de colocação (incluindo em relação às Novas Cotas do Lote Adicional, conforme adiante definido). O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições dos documentos da Oferta, convidar instituições intermediárias estratégicas autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3 (“Participantes Especiais” e, em conjunto com o Coordenador Líder, as “Instituições Participantes da Oferta”), caso entenda adequado, para participar da Oferta, observados os termos da Resolução CVM 160, da Instrução CVM 472 e demais leis e regulamentações aplicáveis, e observado, ainda, o plano de distribuição da Oferta a ser descrito e detalhado nos documentos da Oferta. Os Participantes Especiais formalizarão sua adesão ao processo de distribuição das Novas Cotas por meio de termo de adesão ao contrato de distribuição (“Termo de Adesão”).

**Direito de preferência:** Os cotistas do Fundo renunciaram ao exercício do direito de preferência na subscrição e integralização das Novas Cotas no âmbito da Oferta, nos termos do artigo 18, § 2º do Regulamento.

**Número da Emissão e Série:** A presente Emissão representa a 3ª (terceira) emissão de cotas do Fundo, a ser realizada em série única;

**Quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta:** inicialmente, até 4.340.500 (quatro milhões, trezentas e quarenta mil e quinhentas) cotas, em classe e série únicas, da 3ª (terceira) emissão do Fundo, nominativas e escriturais (“Novas Cotas”), podendo referida quantidade ser (i) aumentada em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional (conforme abaixo definido), ou (ii) diminuída em virtude da possibilidade de Distribuição Parcial (conforme abaixo definido), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta (conforme abaixo definido);

**Montante Inicial da Oferta:** O montante da Oferta será de, inicialmente, R\$ 349.931.110,00 (trezentos e quarenta e nove milhões, novecentos e trinta e um mil, cento e dez reais), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (“Montante Inicial da Oferta”), podendo o Montante Inicial da Oferta ser (i) aumentado em virtude da emissão total ou parcial do Lote Adicional, ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta;

**Montante Mínimo da Oferta:** A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização de, no mínimo, R\$ 179.825.328,60 (cento e setenta e nove milhões, oitocentos e vinte e cinco mil, trezentos e vinte e oito reais e sessenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária (conforme abaixo definido), correspondente a 2.230.530 (duas milhões, duzentas e trinta mil, quinhentas e trinta) Novas Cotas (“Montante Mínimo da Oferta”). Atingido



tal montante, as demais Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o período de distribuição deverão ser canceladas pela Administradora. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Administradora e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão encerrar a Oferta a qualquer momento;

**Lote Adicional:** O Fundo poderá, por meio da Administradora e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir lote adicional de Novas Cotas, aumentando em até 25% (vinte e cinco por cento) a quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, nos termos e conforme limites estabelecidos no artigo 50 da Resolução CVM 160 (“Lote Adicional”), ou seja, em até R\$ 87.482.777,50 (oitenta e sete milhões, quatrocentos e oitenta e dois mil, setecentos e setenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, equivalente a 1.085.125 (um milhão, oitenta e cinco mil e cento e vinte e cinco) Novas Cotas (“Novas Cotas do Lote Adicional”), que, somado à quantidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, totalizará 5.425.625 (cinco milhões, quatrocentas e vinte e cinco mil, seiscentas e vinte e cinco) Novas Cotas, equivalente a R\$ 437.413.887,50 (quatrocentos e trinta e sete milhões, quatrocentos e treze mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinquenta centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, sendo certo que a definição acerca do exercício ou não da opção de emissão das Novas Cotas do Lote Adicional ocorrerá durante o procedimento de alocação. 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 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. As Novas Cotas oriundas do exercício do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta;

**Preço de Emissão:** O preço de emissão de cada Nova Cota é equivalente a R\$ 80,62 (oitenta reais e sessenta e dois centavos) por Nova Cota (“Preço de Emissão”), definido com base no valor patrimonial das cotas do Fundo em 31 de agosto de 2023, observado que tal valor não inclui a Taxa de Distribuição Primária;

**Preço de Subscrição:** O preço de subscrição de cada Nova Cota corresponderá ao Preço de Emissão, acrescido da Taxa de Distribuição Primária, equivalente a R\$ 84,00 (oitenta e quatro reais) (“Preço de Subscrição”);

**Taxa de Distribuição Primária:** Será devida taxa no valor de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota, equivalente a 4,19% (quatro inteiros e dezenove centésimos por cento) do Preço de Emissão, a ser paga pelos investidores da Oferta adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento total ou parcial dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo, observado que o Fundo não poderá arcar em hipótese alguma com custos relativos à contratação de instituições que sejam consideradas vinculadas à Administradora, nos termos do entendimento constante do Ofício-Circular/CVM/SIN/nº 5/2014;

**Taxa de Ingresso e Saída:** Exceto pela Taxa de Distribuição Primária, não será cobrada taxa de ingresso ou de saída dos subscritores das Novas Cotas objeto da Oferta;

**Distribuição Parcial:** Será admitida, nos termos dos artigos 73 e 74 da Resolução CVM 160, a



distribuição parcial das Novas Cotas (“Distribuição Parcial”), desde que observado o Montante Mínimo da Oferta, sendo que a Oferta em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas no âmbito da Oferta. Atingido o Montante Mínimo da Oferta, as Novas Cotas excedentes que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Distribuição deverão ser canceladas pela Administradora;

**Procedimento para Subscrição e Integralização das Novas Cotas:** as Novas Cotas serão admitidas 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, 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.

**Tipo de Distribuição:** Primária;

**Público-Alvo da Oferta:** A Oferta é destinada a investidores em geral, quais sejam: **(i)** (i.a) nos termos do artigo 2º, § 2º, da Resolução da CVM nº 27, de 8 de abril de 2021, conforme em vigor, instituições financeiras e demais instituições autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil; companhias seguradoras e sociedades de capitalização; entidades abertas e fechadas de previdência complementar; fundos patrimoniais e fundos de investimento registrados na CVM; (i.b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução da CVM nº 30, de 11 de maio de 2021, conforme em vigor, que sejam fundos de investimentos, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, em qualquer caso, com sede no Brasil, assim como, (i.c) investidores que não se enquadrem na definição dos itens “(i.a)” e “(i.b)” acima, mas que formalizem Termo de Aceitação da Oferta ou Ordem de Investimento (conforme adiante definidos), conforme o caso, em valor igual ou superior a R\$ 1.000.010,48 (um milhão, dez reais e quarenta e oito centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade mínima de 12.404 (doze mil, quatrocentos e quatro) Novas Cotas, em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento (“Investidores Institucionais”); e **(ii)** investidores pessoas físicas ou jurídicas, residentes ou domiciliados ou com sede no Brasil, que não sejam Investidores Institucionais nos termos do item “(i)” acima e que formalizem termo de aceitação da oferta ou ordem de investimento, conforme o caso, em valor igual ou inferior a R\$ 999.929,86 (novecentos e noventa e nove mil, novecentos e vinte e nove reais e oitenta e seis centavos), sem considerar a Taxa de Distribuição Primária, que equivale à quantidade máxima de 12.403 (doze mil, quatrocentos e três) Novas Cotas (“Investidores Não Institucionais” e, em conjunto com os Investidores Institucionais, os “Investidores”), em qualquer caso, que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento.

**Coordenador Líder:** BR PARTNERS BANCO DE INVESTIMENTO S.A., conforme acima qualificado. O Coordenador Líder poderá convidar terceiros integrantes do sistema de distribuição para integrar o consórcio de distribuição das Novas Cotas no âmbito da Oferta.



**ANEXO II AO ATO DA ADMINISTRADORA DO ALIANZA URBAN HUB RENDA  
FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**REGULAMENTO**

**Certificate Of Completion**

Envelope Id: 2DED531B022448508D6FC74745095E4C	Status: Completed
Subject: Complete with DocuSign: FII AURB11 3ª Emissão - Novo Ato do Administrador (v. final).docx	
Source Envelope:	
Document Pages: 9	Signatures: 2
Certificate Pages: 5	Initials: 0
AutoNav: Enabled	Envelope Originator:
Envelopeld Stamping: Enabled	Nicole Scheffer
Time Zone: (UTC-03:00) Brasilia	AV BRIGADEIRO FARIA LIMA, 949 - ANDAR 10 PINHEIROS SP, SP 05426-100 Nicole.Scheffer@cesconbarriue.com.br IP Address: 177.69.19.229

**Record Tracking**

Status: Original 11/7/2023 10:17:00 PM	Holder: Nicole Scheffer Nicole.Scheffer@cesconbarriue.com.br	Location: DocuSign
---	---	--------------------

**Signer Events**

Ana Cristina Ferreira da Costa  
ol-documentacao-fundos@btgpactual.com  
PROCURADORA  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC VALID RFB v5  
Signer CPF: 04293386785  
Signer Role: Procuradora  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 11/7/2023 10:34:47 PM  
ID: 0f1de9da-7b12-4e0d-9578-5c4bb96fc331

**Signature**

DocuSigned by:  
  
57E05B45812E422...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 177.66.196.254

**Timestamp**

Sent: 11/7/2023 10:18:48 PM  
Viewed: 11/7/2023 10:34:47 PM  
Signed: 11/7/2023 10:35:30 PM

João Carlos Almeida Pereira  
joao.almeida@btgpactual.com  
Procurador  
Security Level: Email, Account Authentication (None), Digital Certificate  
**Signature Provider Details:**  
Signature Type: ICP Smart Card  
Signature Issuer: AC VALID RFB v5  
Signer CPF: 12871446750  
Signer Role: Procurador  
**Electronic Record and Signature Disclosure:**  
Accepted: 5/25/2022 10:15:02 AM  
ID: c2dbacbd-ea35-4942-b6fe-9196c1c8938d

DocuSigned by:  
  
F472AE6BABE74A2...  
Signature Adoption: Pre-selected Style  
Using IP Address: 208.127.147.196

Sent: 11/7/2023 10:18:48 PM  
Resent: 11/7/2023 11:05:05 PM  
Viewed: 11/7/2023 11:07:00 PM  
Signed: 11/7/2023 11:07:51 PM

<b>In Person Signer Events</b>	<b>Signature</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Editor Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Agent Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Intermediary Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Certified Delivery Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>
<b>Carbon Copy Events</b>	<b>Status</b>	<b>Timestamp</b>

Carbon Copy Events	Status	Timestamp
Fernanda Tatto fernanda.tato@cesconbarrieu.com.br Security Level: Email, Account Authentication (None)	COPIED	Sent: 11/7/2023 10:18:48 PM
<b>Electronic Record and Signature Disclosure:</b>		
Not Offered via DocuSign		

Witness Events	Signature	Timestamp
----------------	-----------	-----------

Notary Events	Signature	Timestamp
---------------	-----------	-----------

Envelope Summary Events	Status	Timestamps
-------------------------	--------	------------

Envelope Sent	Hashed/Encrypted	11/7/2023 10:18:49 PM
Certified Delivered	Security Checked	11/7/2023 11:07:00 PM
Signing Complete	Security Checked	11/7/2023 11:07:51 PM
Completed	Security Checked	11/7/2023 11:07:52 PM

Payment Events	Status	Timestamps
----------------	--------	------------

Electronic Record and Signature Disclosure
--

## **ELECTRONIC RECORD AND SIGNATURE DISCLOSURE**

From time to time, Cescon Barriou Advogados (we, us or Company) may be required by law to provide to you certain written notices or disclosures. Described below are the terms and conditions for providing to you such notices and disclosures electronically through the DocuSign system. Please read the information below carefully and thoroughly, and if you can access this information electronically to your satisfaction and agree to this Electronic Record and Signature Disclosure (ERSD), please confirm your agreement by selecting the check-box next to 'I agree to use electronic records and signatures' before clicking 'CONTINUE' within the DocuSign system.

### **Getting paper copies**

At any time, you may request from us a paper copy of any record provided or made available electronically to you by us. You will have the ability to download and print documents we send to you through the DocuSign system during and immediately after the signing session and, if you elect to create a DocuSign account, you may access the documents for a limited period of time (usually 30 days) after such documents are first sent to you. After such time, if you wish for us to send you paper copies of any such documents from our office to you, you will be charged a \$0.00 per-page fee. You may request delivery of such paper copies from us by following the procedure described below.

### **Withdrawing your consent**

If you decide to receive notices and disclosures from us electronically, you may at any time change your mind and tell us that thereafter you want to receive required notices and disclosures only in paper format. How you must inform us of your decision to receive future notices and disclosure in paper format and withdraw your consent to receive notices and disclosures electronically is described below.

### **Consequences of changing your mind**

If you elect to receive required notices and disclosures only in paper format, it will slow the speed at which we can complete certain steps in transactions with you and delivering services to you because we will need first to send the required notices or disclosures to you in paper format, and then wait until we receive back from you your acknowledgment of your receipt of such paper notices or disclosures. Further, you will no longer be able to use the DocuSign system to receive required notices and consents electronically from us or to sign electronically documents from us.

### **All notices and disclosures will be sent to you electronically**

Unless you tell us otherwise in accordance with the procedures described herein, we will provide electronically to you through the DocuSign system all required notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you during the course of our relationship with you. To reduce the chance of you inadvertently not receiving any notice or disclosure, we prefer to provide all of the required notices and disclosures to you by the same method and to the same address that you have given us. Thus, you can receive all the disclosures and notices electronically or in paper format through the paper mail delivery system. If you do not agree with this process, please let us know as described below. Please also see the paragraph immediately above that describes the consequences of your electing not to receive delivery of the notices and disclosures electronically from us.

### **How to contact Cescon Barrieu Advogados:**

You may contact us to let us know of your changes as to how we may contact you electronically, to request paper copies of certain information from us, and to withdraw your prior consent to receive notices and disclosures electronically as follows:

To contact us by email send messages to: [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br)

### **To advise Cescon Barrieu Advogados of your new email address**

To let us know of a change in your email address where we should send notices and disclosures electronically to you, you must send an email message to us at [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state: your previous email address, your new email address. We do not require any other information from you to change your email address.

If you created a DocuSign account, you may update it with your new email address through your account preferences.

### **To request paper copies from Cescon Barrieu Advogados**

To request delivery from us of paper copies of the notices and disclosures previously provided by us to you electronically, you must send us an email to [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state your email address, full name, mailing address, and telephone number. We will bill you for any fees at that time, if any.

### **To withdraw your consent with Cescon Barrieu Advogados**

To inform us that you no longer wish to receive future notices and disclosures in electronic format you may:

i. decline to sign a document from within your signing session, and on the subsequent page, select the check-box indicating you wish to withdraw your consent, or you may;

ii. send us an email to [rafael.alves@cesconbarrieu.com.br](mailto:rafael.alves@cesconbarrieu.com.br) and in the body of such request you must state your email, full name, mailing address, and telephone number. We do not need any other information from you to withdraw consent.. The consequences of your withdrawing consent for online documents will be that transactions may take a longer time to process..

### **Required hardware and software**

The minimum system requirements for using the DocuSign system may change over time. The current system requirements are found here: <https://support.docusign.com/guides/signer-guide-signing-system-requirements>.

### **Acknowledging your access and consent to receive and sign documents electronically**

To confirm to us that you can access this information electronically, which will be similar to other electronic notices and disclosures that we will provide to you, please confirm that you have read this ERSD, and (i) that you are able to print on paper or electronically save this ERSD for your future reference and access; or (ii) that you are able to email this ERSD to an email address where you will be able to print on paper or save it for your future reference and access. Further, if you consent to receiving notices and disclosures exclusively in electronic format as described herein, then select the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’ before clicking ‘CONTINUE’ within the DocuSign system.

By selecting the check-box next to ‘I agree to use electronic records and signatures’, you confirm that:

- You can access and read this Electronic Record and Signature Disclosure; and
- You can print on paper this Electronic Record and Signature Disclosure, or save or send this Electronic Record and Disclosure to a location where you can print it, for future reference and access; and
- Until or unless you notify Cescon Barrieu Advogados as described above, you consent to receive exclusively through electronic means all notices, disclosures, authorizations, acknowledgements, and other documents that are required to be provided or made available to you by Cescon Barrieu Advogados during the course of your relationship with Cescon Barrieu Advogados.

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

ESTUDO DE VIABILIDADE

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO

# ALIANZA URBAN HUB RENDA FII – AURB11

ESTUDO DE VIABILIDADE TÉCNICA, COMERCIAL  
ECONÔMICA E FINANCEIRA

Novembro de 2023

O presente Estudo de Viabilidade Técnica, Comercial, Econômica e Financeira (“Estudo” ou “Estudo de Viabilidade”) da Oferta Pública de Distribuição Primária das Cotas da 3ª Emissão (“Oferta” ou “3ª Emissão”) do ALIANZA URBAN HUB RENDA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (“CNPJ”) sob o nº 41.076.823/0001-88 (“Fundo” ou “FII” ou “FII AURB”) foi elaborado pela ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, inscrita no CNPJ sob nº 28.737.771/0001-85, devidamente autorizada pela CVM como administradora de carteiras de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de janeiro de 2015 (“Gestora” ou “Alianza”).

Para a realização deste Estudo foram utilizadas premissas que tiveram como base fatos históricos, situação atual e, principalmente, expectativas futuras da economia, mercado imobiliário e logístico, além da visão da Gestora para o Fundo durante os próximos 5 (cinco) anos.

No Estudo foram utilizados dados históricos e, também, projeções baseadas em expectativas e premissas da Gestora no momento da realização do Estudo. Assim sendo, as conclusões desse Estudo não devem ser interpretadas como garantia de rentabilidade. A Gestora não pode ser responsabilizada por eventos ou circunstâncias que possam afetar a rentabilidade dos negócios aqui apresentados.

O objetivo deste Estudo é ratificar a política de investimento prevista no regulamento do Fundo (“Regulamento”), bem como estimar sua viabilidade financeira para as cotas a serem emitidas no âmbito da 3ª Emissão.

Ainda, o presente Estudo de Viabilidade foi elaborado considerando, quando aplicável, os efeitos econômicos da reabertura da economia após a pandemia da doença causada pelo coronavírus (“COVID-19”), bem como os impactos decorrentes do conflito entre Rússia e Ucrânia.

## Destques



1 Alianza Urban Hub Renda é um fundo imobiliário que investe em galpões na grande São Paulo, no raio de até 30 km do centro da capital, com foco na logística urbana/*Last Mile*

2 Setor de logística *Last Mile* vem recebendo investimentos de diversos players, como a Blackstone (através da Mileway) e Segro na Europa

3 A pandemia da Covid-19 acelerou o crescimento do e-commerce, aumentando a demanda por imóveis logísticos, especialmente nos centros urbanos

4 A vacância de condomínios logísticos, especialmente na Grande SP, vem atingindo mínimas históricas, o que já provocou um aumento nos preços de locação

5 Na visão da Gestora, os FIIs de logística atuais são heterogêneos e, apesar de alguns possuírem presença no raio 30 km de SP, nenhum é focado apenas nesse nicho

**Obs.:** as informações aqui contidas representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

**Last-Mile:** termo com origem na língua inglesa que numa tradução livre seria “Última Milha”. O Termo simboliza a etapa final do transporte em que a mercadoria sai do centro de distribuição para o destino final, ou seja, para o cliente tanto B2B como B2C que adquiriu determinado produto.

Fontes: Estadão; IBGE; Insider Intelligence; Portal da cidade de Cleveland; SiLA; The Motley Fool; The Wall Street Journal; Webshoppers.

# Alianza Gestão de Recursos

Fundada em **2011** com sede em São Paulo

**+R\$ 2,3 bilhões** AUM\*

**628.000 m<sup>2</sup>** de ABL desenvolvidas e adquiridas\*

Mais de **150.000** investidores\*\*

Fonte: Alianza; \*Data base: 31/12/2022; \*\*Data base: 29/09/2023.

A Alianza é uma gestora de recursos focada exclusivamente em investimentos imobiliários. Fundada em 2011 e com sede em São Paulo, a companhia atua em todo o Brasil e conta com uma equipe multidisciplinar com experiência nos mercados imobiliário e financeiro.

Atuando tanto na aquisição de ativos já construídos quanto no desenvolvimento de projetos imobiliários desde a sua concepção, contamos com mais de R\$ 3,0 bilhões\* em investimentos realizados em propriedades comerciais, logísticas e residenciais. Ao todo, já realizamos diversos investimentos no território nacional.



Entre os diferenciais da Alianza, destacamos a **agilidade** na tomada de decisão, o **conhecimento nas áreas de atuação**, os **processos internos** e o **relacionamento** com agentes de mercado, além de integração com ferramentas modernas de investimento e a transparência nas informações.

Fonte: Alianza

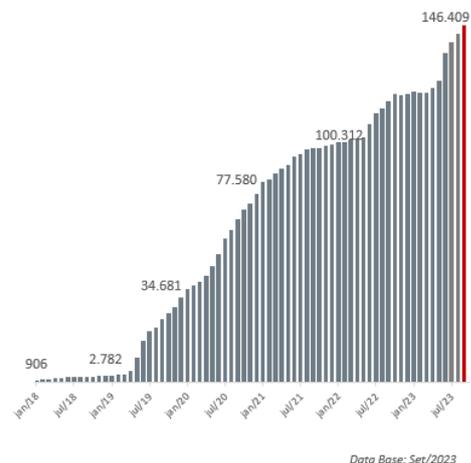
## Estudo de caso – ALZR

O Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11) iniciou as atividades em janeiro de 2018 com valor de mercado de R\$ 100 milhões e menos de 1.000 cotistas. Hoje, após 6 (seis) emissões, o fundo conta com mais de 146 mil cotistas e R\$ 1,1 bilhão de valor de mercado.

Rendimento ALZR11 x IFIX x CDI Líquido de IR (Base 100 no IPO)



Evolução do Número de Cotistas



Fonte: Alianza

O HISTÓRICO DE RENTABILIDADE NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA.

### Equipe Dedicada

A Alianza possui uma equipe multidisciplinar dedicada à plataforma Urban Hub, e uma gestão com experiência nos mercados imobiliários e financeiro.



Fonte: Alianza

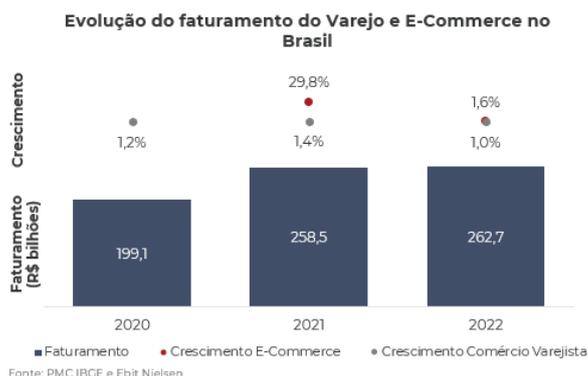
## Logística Urbana, E-Commerce e Novos Modelos de Distribuição

### E-Commerce no Brasil

#### Crescimento superior à média do varejo

Nos últimos anos, o e-commerce apresentou um crescimento acima do varejo como um todo.

E a pandemia acelerou esse crescimento: 13 milhões de brasileiros fizeram sua primeira compra online em 2020.



#### Relevância do e-commerce nas vendas do varejo

Na opinião da Gestora, com a digitalização e os efeitos da pandemia, a relevância do e-commerce aumentou no Brasil nos últimos anos, mais que dobrando sua participação nas vendas do varejo entre 2018 e 2021.

E entendemos ser evidente que ainda há muito espaço para crescimento, ao compararmos com países como China e Reino Unido.



Fontes: Estadão; IBGE; Insider Intelligence; Portal da cidade de Cleveland; SiILA; The Motley Fool; The Wall Street Journal; Webshoppers.

As informações acima representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

## Logística Urbana no Mundo

Investidores globais realizaram grandes aquisições de portfólios de logística *Last Mile*, privilegiando a localização e proximidade com o consumidor.

### Exemplos de empresas de logística *Last Mile* na Europa



**Mileway** ~1.700 imóveis  
**Blackstone** ~15 milhões m<sup>2</sup> ABL  
 € 21 bilhões EV

**Segro** ~10 milhões m<sup>2</sup> ABL  
 € 21 bilhões EV

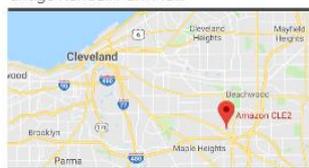
Presença das empresas Mileway e Segro na Europa.

A Mileway é uma companhia de propriedades logísticas *Last Mile* controlada pela Blackstone, que foi lançada em 2019 após consolidação de portfólios de galpões na Europa. Em fev/22, a Blackstone anunciou uma recapitalização na empresa, avaliando-a em € 21 bilhões. O racional é de manter a exposição ao negócio no longo prazo, evidenciando, em nossa opinião, uma elevada convicção na tese. Outra empresa logística que atuante é a Segro, uma companhia de propriedades logísticas **focada em imóveis de logística urbana**, representando 66% de seu valor total.

### Soluções para *Last Mile* nos Estados Unidos



Centro de distribuição Amazon CLE2, antigo Randall Park Mall.



Amazon CLE2 dista apenas 18 km do centro de Cleveland.

Com o objetivo de possuir centros de distribuição mais próximos ao consumidor, a Amazon transformou 2 shoppings centers desativados em centros de distribuição em Ohio.

Os dois centros de distribuição da Amazon que foram desenvolvidos nos locais de antigos shoppings distam entre 18 – 20 km da região central de Cleveland.

Fazendo um comparativo com a realidade em São Paulo, essas distâncias são comparadas ao deslocamento da entrada da capital (marginal tietê x rodovias) até a região do Itaim Bibi.

Fontes: Blackstone, Mileway – [www.mileway.com](http://www.mileway.com), Financial Times, Mileway e Segro – [www.segro.com](http://www.segro.com)

As informações acima representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo.

# Logística em São Paulo

## Overview

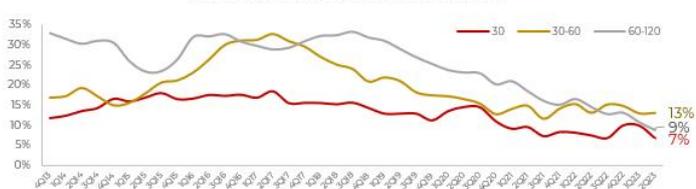
O mercado logístico de São Paulo pode ser dividido em regiões de acordo com suas distâncias até o centro da capital. O mercado contido em um raio de até 30 km se mostrou, em nossa opinião, o mais resiliente, apresentando consistentemente menor taxa de vacância e preço pedido/m<sup>2</sup> superior em comparação aos outros mercados, seja nos períodos de crise ou com o mercado mais aquecido.

Mesmo com mais de 1 milhão m<sup>2</sup> entregues em 2021 e 2022, a elevada absorção líquida no mercado 30 km está mantendo a taxa de vacância nas mínimas históricas, abaixo de dois dígitos, e gerando uma forte pressão de aumento nos preços de locação segundo nossas análises.

### Panorama do mercado logístico de SP

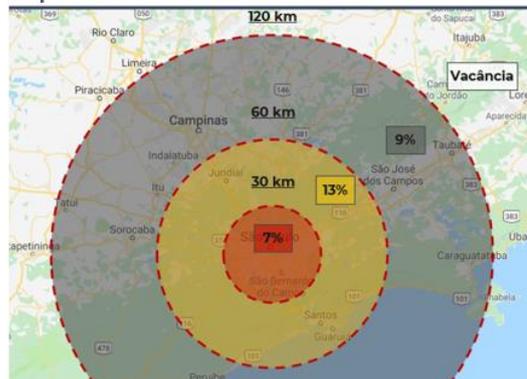
	Até 30 km	30 - 60 km	60 - 120 km	Total
Estoque Total (m <sup>2</sup> )	6.518.912	6.697.917	4.445.027	17.661.856
# Imóveis	169	111	97	377
Vacância	7%	13%	9%	10%
Preço Pedido (R\$/m <sup>2</sup> )	28,16	22,93	21,80	24,02

Vacância vs. Distância até SP



Fonte: Buildings CRE Tool (2Q23), apenas condomínios logísticos, Pesquisa Alianza.

### Mapa



## Mercado Logístico de São Paulo – Raio 30 km

O mercado logístico até 30 km vem apresentando recordes de absorção nos últimos anos, derrubando a taxa de vacância para apenas 1 dígito, mesmo com grandes entregas nos últimos anos. Na visão da Gestora, este elemento somado ao aumento no custo de construção de galpões, vem elevando o preço de locação para outro patamar.

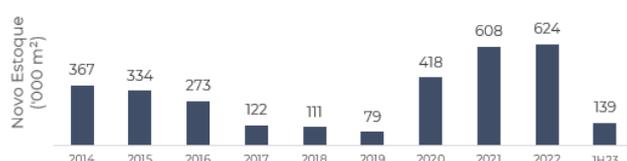
### Taxa de vacância



### Absorção

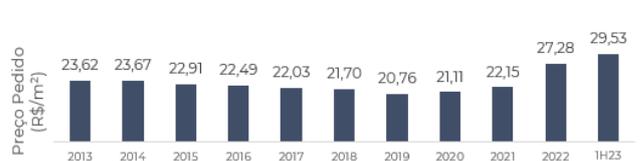


### Novo Estoque Entregue



Fonte: Buildings CRE Tool (2Q23).

### Preço Pedido



## Urban Hub Renda FII

### Panorama Geral do Fundo

O FII AURB11 é um fundo imobiliário de tijolo, de imóveis logísticos para renda, cujo objetivo é deter direta ou indiretamente um portfólio de ativos imobiliários localizados próximos a grandes centros urbanos, a fim de prover renda imobiliária, com previsibilidade, a seus investidores.

O Fundo busca adquirir prioritariamente condomínios logísticos performados, no raio de 30 km do centro de São Paulo/SP.

**2 condomínios – Guarulhos e Mauá I**  
Aquisições em mar-22

**50.562,15 m<sup>2</sup>**  
Área Bruta Locável

**R\$ 159,5 milhões**  
Valor dos Ativos

**R\$ 900 mil**  
Receita mensal aproximada

**6 locatários**  
Diversificação de receita

**Logística Urbana**  
Localizações no raio 30 km de São Paulo

Fonte: Alianza

### Urban Hub Guarulhos

O Urban Hub Guarulhos está localizado na Estrada da Olaria, 640 – Guarulhos/SP e foi adquirido pelo fundo em Mar-22.



Fonte: Alianza

### Urban Hub Mauá I

O Urban Hub Mauá está localizado na Av. Papa João XXIII, 3.580 – Mauá/SP e foi adquirido pelo fundo em Mar-22.



Fonte: Alianza

# Urban Hub Renda FII | Fase 2

## Urban Hub Renda FII | Futuro

Além dos 2 ativos performados já adquiridos na Fase 1, o FII Urban Hub Renda possui um pipeline de 2 empreendimentos em desenvolvimento para a Fase 2. Juntos, entendemos que estes ativos possibilitarão uma nova emissão em 2023 e serão uma oportunidade de entrada em uma tese resiliente como a da logística urbana.

	 <b>Fase 1</b> 2021-2022	 <b>Fase 2</b> 2023	 <b>Futuro</b> 2024+
<b>Etapa</b>	<b>Constituição + 1ª e 2ª Ofertas do FII Urban Hub</b>	<b>Oferta para Público Geral</b>	<b>Ofertas Subsequentes</b>
<b>Imóveis alvo</b>	2 ativos performados	+2 ativos que a gestora pretende adquirir	+1 ativo em projeto + Ativos de terceiros
<b>ABL Total do Fundo (Final)</b>	50.562 m <sup>2</sup>	133.989 m <sup>2</sup>	220.000 m <sup>2</sup> +
<b>Total de Ativos do Fundo</b>	R\$ 159,5M	R\$ 529,5M	R\$ 740M+
<b>Observações</b>	Etapa concluída	Potencial incremento de liquidez no mercado secundário, devido à maior quantidade de cotas disponíveis, na opinião da gestora.	Busca por maior diversificação geográfica do portfólio  Foco na logística urbana, mitigando riscos de vacância

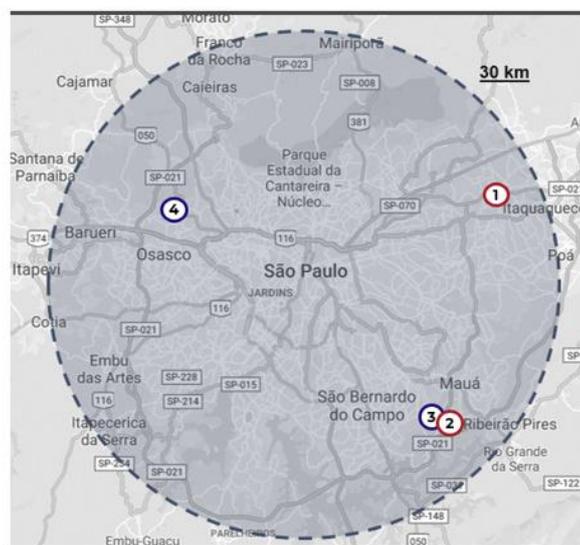
Fonte: Alianza

As informações acima representam a opinião da Gestora, com base em análise própria e independente da Gestora em relação a desempenhos do mercado imobiliário. Não há garantia de que potenciais oportunidades estarão disponíveis para a Gestora, nem de que a Gestora será capaz de identificar oportunidades de investimento apropriadas, implementar sua estratégia de investimento, alcançar seus objetivos ou evitar perdas substanciais. Não há garantia de que as informações aqui indicadas não sofram alterações no longo ou curto prazo

## Plataforma Urban Hub | Portfólio + Pipeline Fase 2

Portfólio com presença no raio de 30 km a partir do centro de São Paulo – localizações estratégicas na visão da Gestora, com fácil acesso ao maior mercado consumidor e às principais rodovias do estado.

#	Condomínio	Localização	ABL Total (m <sup>2</sup> )	Aquisição (R\$ M)
1	UH Guarulhos	Guarulhos - SP	21.129,00	79,5
2	UH Mauá I	Mauá - SP	29.433,59	80,0
<b>Total Fase 1 (Adquiridos pelo AURB1)</b>			<b>50.562,59</b>	<b>159,5</b>
3	UH Mauá II	Mauá - SP	48.416,00	200,0
4	UH Osasco	Osasco - SP	35.000,00	170,0
<b>Total Fase 2 (Ativos Alvo - 3ª Oferta)</b>			<b>83.416,00</b>	<b>370,0</b>
<b>Total pós Fase 2</b>			<b>133.978,59</b>	<b>529,5</b>



Fonte: Alianza

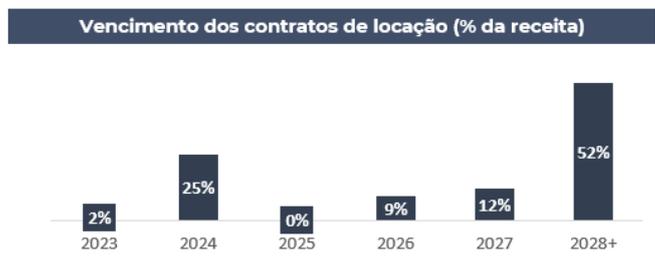
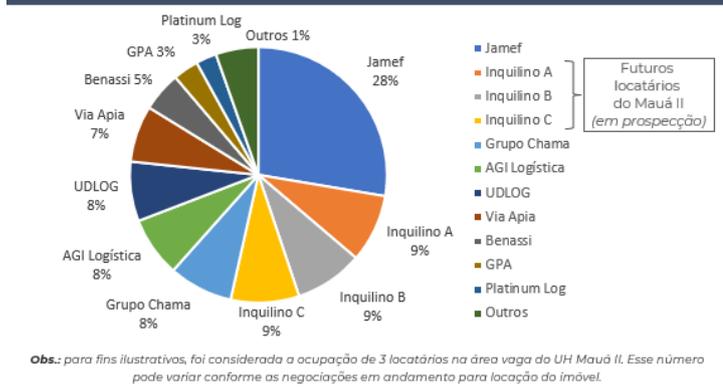
## Urban Hub Renda FII | Fase 2 | Portfólio Futuro

Após a aquisição do UH Osasco e UH Mauá II na fase 2, o portfólio contará com 4 ativos, o que resultará em mais volume e diversificação, melhorando o perfil de risco do Fundo, na nossa visão. Ressaltamos que o UH Mauá II só será adquirido com ocupação estabilizada.

**Logística Urbana**

**4 ativos em 3 regiões**  
Diversificação geográfica em submercados *premium*

**Mais Locatários**  
Diversificação da receita em setores variados



Fonte: Alianza

## FII Urban Hub Renda | Fase 2 | Pipeline

A destinação dos recursos captados na 3ª Emissão será a aquisição dos seguintes imóveis: Urban Hub Osasco e Urban Hub Mauá II




**2 condomínios**  
Localizações estratégicas na visão da Gestora: Osasco e Mauá

**Ativos novos**  
Recém construídos

**4º trimestre de 2023**  
Programação de entrega das obras

**83.427,06 m²**  
Área locável dos 2 imóveis

**R\$ 370 milhões**  
Valor dos ativos

**69% receita Fase 2**  
Contratos assinados com 4 locatários

Fonte: Alianza

## FII Urban Hub Renda | Fase 2 | Urban Hub Mauá II

O Urban Hub Mauá II é um imóvel logístico AAA que, na visão da Gestora, possui modernas especificações técnicas e boa localização. Sua entrega foi feita em out-23 e já possui 33% ocupação com 2 pré-locações



**Ativos com modernas especificações técnicas na visão da Gestora**

**Galpões modulares**  
Atendem locatários de tamanhos variados

**48.416 m<sup>2</sup>**  
Área locável

**R\$ 200 milhões**  
Valor do ativo

**Rodoanel x Jacu Pêssego**  
Localização estratégica no Grande ABC

**33%**  
Pré-locações assinadas

Fonte: Alianza

Os Urban Hub Mauá I e II estão localizados na Av. Papa João XXIII, 3580 e 3740 em Mauá, no entroncamento da Jacu Pêssego com o Rodoanel Sul, com fácil acesso ao Grande ABC e à região Leste de SP sem pedágios.



Fonte: Alianza

A seguir algumas imagens do imóvel já finalizado:



Fonte: Alianza



Fonte: Alianza

### FII Urban Hub Renda | Fase 2 | Urban Hub Osasco

O Urban Hub Osasco é um imóvel logístico AAA, que, na visão da Gestora, possui modernas especificações técnicas e boa localização. Está 100% ocupado, sendo 90% um BTS para Jamef e o restante alugado para o Grupo Pão de Açúcar.



**Ativos com modernas especificações técnicas na visão da Gestora**  
**34.947 m<sup>2</sup>**  
Área locável

**R\$ 170 milhões**  
Valor do ativo

**Anhanguera – km 18**  
Localização premium, a apenas 7 km da Marg. Tietê

**Perfil Last Mile**  
Relação de docas / área de galpão otimizada

**BTS Jamef + locação GPA**  
Ativo 100% locado

Last-Mile: termo com origem na língua inglesa que numa tradução livre seria "Última Milha". O Termo simboliza a etapa final do transporte em que a mercadoria sai do centro de distribuição para o destino final, ou seja, para o cliente tanto B2B como B2C que adquiriu determinado produto.

Fonte: Alianza

O Urban Hub Osasco possui localização e acesso pelo km 18 da Rod. Anhanguera. Está situado em um submercado sem novas entregas, a apenas 8 km da Marginal Tietê e com trajeto sem pedágios.



Fonte: Alianza

A seguir algumas imagens do imóvel já finalizado:



Fonte: Alianza



Fonte: Alianza

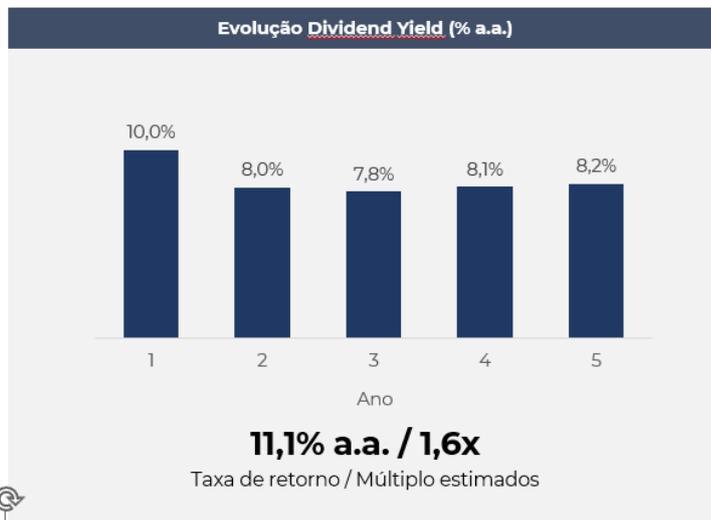
# Urban Hub Renda FII | Oferta

## FII Urban Hub Renda | Fase 2 | Captação Alvo | R\$365M

Usos e Fontes	
Aquisição Osasco	175.998.000
Aquisição Mauá II	205.000.000
Custos de Emissão	14.584.080
Caixa	10.419.920
<b>Usos</b>	<b>406.002.000</b>
CRI Mauá II (Existente)	41.400.000
Captação Oferta Pública	364.602.000
<b>Fontes</b>	<b>406.002.000</b>

### Principais observações segundo estudos e objetivos da Gestora:

1. Intenção da gestora em adquirir os dois ativos e quitação integral do CRI Osasco;
2. LTV do FII de 23%;
3. Intenção da gestora em realizar um parcelamento da aquisição em 24 parcelas aumentando a distribuição de dividendos nos primeiros anos;
4. Desconto de 50% na taxa de administração/gestão no 1º ano;
5. Projeções não consideram nenhum lease spread nos valores de locação;
6. Projeções também não consideram novas emissões de cotas e/ou novas aquisições de ativos.



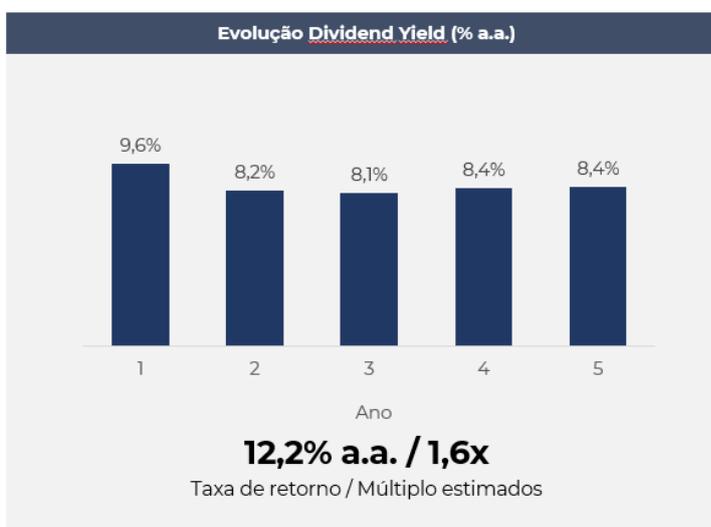
Fonte: Alianza

## FII Urban Hub Renda | Fase 2 | Captação Mínima | R\$187M

Usos e Fontes	
Aquisição Osasco	0
Aquisição Mauá II	205.000.000
Custos de Emissão	7.494.581
Caixa	16.269.939
<b>Usos</b>	<b>228.764.520</b>
CRI Mauá II (Existente)	41.400.000
Captação Oferta Pública	187.364.520
<b>Fontes</b>	<b>228.764.520</b>

### Principais observações segundo estudos e objetivos da Gestora:

1. Possibilidade de adquirir apenas do Urban Hub Mauá II;
2. LTV do FII AURB de 33%;
3. Intenção da gestora em realizar um parcelamento da aquisição em 24 parcelas aumentando a distribuição de dividendos nos primeiros anos;
4. Desconto de 50% na taxa de administração/gestão no 1º ano;
5. Projeções não consideram nenhum lease spread nos valores de locação;
6. Projeções também não consideram novas emissões de cotas e/ou novas aquisições de ativos.



Fonte: Alianza

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS ACIMA TRATAM-SE DE TESE DESENVOLVIDA PELA GESTORA. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE POTENCIAIS OPORTUNIDADES ESTARÃO DISPONÍVEIS PARA A GESTORA, NEM DE QUE A GESTORA SERÁ CAPAZ DE IDENTIFICAR OPORTUNIDADES DE INVESTIMENTO APROPRIADAS, IMPLEMENTAR SUA ESTRATÉGIA DE INVESTIMENTO, ALCANÇAR SEUS OBJETIVOS OU EVITAR PERDAS SUBSTANCIAIS. NÃO HÁ GARANTIA DE QUE AS INFORMAÇÕES AQUI INDICADAS NÃO SOFRAM ALTERAÇÕES NO LONGO OU CURTO PRAZO, PODENDO OCORRER ALTERAÇÕES NAS POLÍTICAS INTERNAS DE ATUAÇÃO DA GESTORA.

A EXPECTATIVA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS PROJETADA, CONFORME PREMISSAS ADOTADAS NO ESTUDO DE VIABILIDADE ELABORADO PELO GESTOR, NÃO REPRESENTA E NEM DEVE SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO OU SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA OU DE ISENÇÃO DE RISCO AOS COTISTAS. AS

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

**OS ATIVOS DESCRITOS ACIMA REPRESENTAM UM PIPELINE INDICATIVO E NÃO REPRESENTAM PROMESSA OU GARANTIA DE AQUISIÇÃO, CONSIDERANDO, AINDA, NÃO HAVER QUALQUER DOCUMENTO CELEBRADO PELO FUNDO E/OU PELA GESTORA. AS INFORMAÇÕES AQUI CONTIDAS NÃO DEVEM SER UTILIZADAS COMO BASE PARA A DECISÃO DE INVESTIMENTO, UMA VEZ QUE SE TRATAM DE CONDIÇÕES INDICATIVAS E PASSÍVEIS DE ALTERAÇÕES.**

As receitas do Fundo virão primordialmente dos aluguéis relativos ao portfólio atual, aos Ativos-Alvo e Outros Ativos investidos pelo Fundo.

Além dos investimentos em Ativos-Alvo e Outros Ativos, a Gestora buscará aplicar o caixa excedente do Fundo em cotas de fundos de investimento de renda fixa, públicos ou privados, e/ou referenciados DI, com liquidez diária, ou outros instrumentos de liquidez, com rentabilidade bruta próxima a 100% do CDI. A política de investimentos busca minimizar ao máximo o excedente de caixa do Fundo, visto que a grande maioria dos Ativos-Alvo e Outros Ativos que serão adquiridos deverão gerar receitas de locação na menor periodicidade possível, de preferência mensalmente, gerando fluxo de caixa suficiente para que o Fundo arque com todas as suas despesas, além de possibilitar distribuições mensais de dividendos aos Cotistas.

### Principais Características da Oferta

	Gestor	Administrador
		
	Volume Alvo da Oferta	Volume Mínimo da Oferta
	<b>R\$ 365 MM</b>	<b>R\$ 187 MM</b>
	Prazo de duração do Fundo	Taxa de Administração / Gestão / Custódia
<b>Indeterminado</b>	<b>1,05% a.a.</b>	
Público Alvo	Taxa de Performance	
<b>Investidores em geral</b>	<b>Não há</b>	
Classificação / Segmento		
<b>Renda – Gestão Ativa / Logística</b>		

### Despesas da Oferta

As despesas referentes à Terceira Emissão e à Oferta do Fundo no valor de R\$ 3,38 (três reais e trinta e oito centavos) por Nova Cota, a ser paga pelos Investidores adicionalmente ao Preço de Emissão (“Taxa de Distribuição Primária”), cujos recursos serão utilizados para pagamento total ou parcial dos custos e despesas da Oferta, sendo certo que eventuais custos e despesas da Oferta não arcados pela Taxa de Distribuição Primária serão de responsabilidade do Fundo.

QUALQUER RENTABILIDADE QUE VENHA A SER OBTIDA PELO FUNDO NÃO REPRESENTA GARANTIA DE RENTABILIDADE FUTURA.

O PRESENTE ESTUDO NÃO REPRESENTA E NÃO CARACTERIZA PROMESSA OU GARANTIA DE RENDIMENTO PREDETERMINADO OU RENTABILIDADE POR PARTE DA ADMINISTRADORA, DA GESTORA, DO COORDENADOR LÍDER OU DE QUALQUER OUTRO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO SIDO ELABORADO COM BASE EM DADOS DO PASSADO OU ESTIMATIVAS DE TERCEIROS. ENTRETANTO, MESMO QUE TAIS PREMISSAS E CONDIÇÕES SE MATERIALIZEM, NÃO HÁ GARANTIA QUE A RENTABILIDADE ESTIMADA SERÁ OBTIDA.

O FUNDO ADOTARÁ TÉCNICAS DE GESTÃO ATIVA COM A FINALIDADE DE OBTER GANHOS SUPERIORES AOS INDICADOS NESTE ESTUDO. OS RESULTADOS DO FUNDO PODERÃO DIFERIR SIGNIFICATIVAMENTE DAQUELES AQUI INDICADOS, PODENDO INCLUSIVE OCASIONAR PERDAS PARA O COTISTA.

Exceto quando especificamente definidos neste Estudo de Viabilidade, os termos aqui utilizados iniciados em letra maiúscula terão o significado a eles atribuído no regulamento do Fundo e no Prospecto.

São Paulo, 07 de novembro de 2023.

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**

DocuSigned by:  
*Fabio Carvalho*  
1FC8B21649E24CE...  
Nome: Fabio Carvalho  
Cargo: Diretor

DocuSigned by:  
*RICARDO MADEIRA*  
B774A4C9D16D4FC...  
Nome: RICARDO MADEIRA  
Cargo: Diretor



ANEXO V

INFORME ANUAL DO FUNDO

(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

[Imprimir](#)

## Informe Anual

<b>Nome do Fundo:</b>	Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário	<b>CNPJ do Fundo:</b>	41.076.823/0001-88
<b>Data de Funcionamento:</b>	23/12/2021	<b>Público Alvo:</b>	Investidores em Geral
<b>Código ISIN:</b>	BRAURBCTF008	<b>Quantidade de cotas emitidas:</b>	880.560,00
<b>Fundo Exclusivo?</b>	Não	<b>Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?</b>	Não
<b>Classificação autorregulação:</b>	<b>Mandato:</b> Renda <b>Segmento de Atuação:</b> Logística <b>Tipo de Gestão:</b> Ativa	<b>Prazo de Duração:</b>	Indeterminado
<b>Data do Prazo de Duração:</b>		<b>Encerramento do exercício social:</b>	30/06
<b>Mercado de negociação das cotas:</b>	Bolsa	<b>Entidade administradora de mercado organizado:</b>	BM&FBOVESPA
<b>Nome do Administrador:</b>	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM	<b>CNPJ do Administrador:</b>	59.281.253/0001-23
<b>Endereço:</b>	Praia de Botafogo, 501, 6º Andar- Botafogo- Rio de Janeiro- RJ- 22250-040	<b>Telefones:</b>	(11)3383-3102
<b>Site:</b>	www.btgpactual.com	<b>E-mail:</b>	ri.fundoslistados@btgpactual.com
<b>Competência:</b>	09/2023		

1.	Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1	Gestor: ALIANZA GESTAO DE RECURSOS LTDA	21.950.366/0001-00	R IGUATEMI, 151, CONJ 202 PARTE - ITAIM BIBI, SAO PAULO - SP - 01451-011	(11) 00000000
1.2	Custodiante: BANCO BTG PACTUAL S A	30.306.294/0001-45	PR BOTAFOGO, 501, BLII SLO 501 BLC II SAL 601 - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-911	(21) 32629757
1.3	Auditor Independente: ERNST & YOUNG AUDITORES INDEPENDENTES S.S	61.366.936/0001-25	Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, nº 1.909, Torre Norte - 8º Andar - Vila Nova Conceição - São Paulo	(11) 25733000
1.4	Formador de Mercado:	../-		
1.5	Distribuidor de cotas: BTG PACTUAL SERVICOS FINANCEIROS S/A DTVM	59.281.253/0001-23	PR DE BOTAFOGO, 501, 5 AND - BOTAFOGO, RIO DE JANEIRO - RJ - 22250-040	(21) 25331900
1.6	Consultor Especializado:	../-		
1.7	Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8	<b>Outros prestadores de serviços<sup>1</sup>:</b>	<b>CNPJ</b>	<b>Endereço</b>	<b>Telefone</b>
	n/a	n/a./-	n/a	n/a
2.	<b>Investimentos FII</b>			
2.1	<b>Descrição dos negócios realizados no período</b>			
	Não possui informação apresentada.			
3.	<b>Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:</b>			
	O programa de investimentos para os próximos exercícios inclui a aquisição de condomínios logísticos de alto padrão, localizados na região metropolitana de São Paulo, em conformidade com o disposto na seção Ativos Alvo do regulamento do Fundo. O valor agregado desses imóveis poderá chegar a R\$500 milhões, de modo que será necessária uma ou mais emissões de cotas. Não está previsto nenhum desinvestimento dos ativos do Fundo.			
4.	<b>Análise do administrador sobre:</b>			
4.1	<b>Resultado do fundo no exercício findo</b>			
	O Fundo encontra-se em período de captação.			

4.2	<b>Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo</b>		
	O Fundo encontra-se em período de captação.		
4.3	<b>Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira</b>		
	O Fundo encontra-se em período de captação.		
5.	<b>Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:</b>		
	Ver anexo no final do documento. <a href="#">Anexos</a>		
6.	<b>Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII</b>		<b>Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)</b>
	<b>Relação de ativos imobiliários</b>	<b>Valor (R\$)</b>	<b>Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período</b>
	UrbanHub Guarulhos	76.573.521,84	SIM 0,00%
	UrbanHub Maua	43.320.554,65	SIM 0,00%
6.1	<b>Crítérios utilizados na referida avaliação</b>		
	O valor justo reflete as condições de mercado no momento de sua aferição, sendo suportado por: i) laudo de avaliação, realizado por empresa especializada, que é elaborado por meio de utilização de técnicas de avaliação, sendo considerados métodos e premissas que se baseiam nas condições de mercado; ou ii) valor das transações de aquisição ocorridas próximas a data base;		
7.	<b>Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
8.	<b>Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes</b>		
	Não possui informação apresentada.		
9.	<b>Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:</b>		
10.	<b>Assembleia Geral</b>		
10.1	<b>Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:</b>		
	Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a> Aos cuidados do time de Eventos Estruturados, no endereço abaixo: Avenida Brigadeiro Faria Lima, 3477 - 14º andar - Itaim Bibi - São Paulo/SP Documentos relativos à Assembleia Geral estarão disponíveis na sede do Administrador bem como no site da B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão e do Banco BTG Pactual, os quais podem ser acessados respectivamente nos endereços eletrônicos abaixo: <a href="http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/">http://www.bmfbovespa.com.br/pt_br/produtos/listados-a-vista-e-derivativos/renda-variavel/fundos-de-investimentos/fii/fiis-listados/</a> <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>		
10.2	<b>Indicação dos meios de comunicação disponibilizados aos cotistas para (i) a inclusão de matérias na ordem do dia de assembleias gerais e o envio de documentos pertinentes às deliberações propostas; (ii) solicitação de lista de endereços físicos e eletrônicos dos demais cotistas para envio de pedido público de procuração.</b>		
	O Administrador disponibiliza aos cotistas o endereço de e-mail abaixo para solicitações referentes as assembleias bem como dúvidas em geral: <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a>		
10.3	<b>Descrição das regras e procedimentos aplicáveis à participação dos cotistas em assembleias gerais, incluindo (i) formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em assembleia; (ii) procedimentos para a realização de consultas formais, se admitidas em regulamento; (iii) regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto.</b>		
	i – Quanto às formalidades exigidas para a comprovação da qualidade de cotista e representação de cotistas em Assembleia: Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. Ainda importante que todos os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados. Quais sejam: (a) Para Cotistas Pessoas Físicas: cópia de um documento de identificação, tal qual, RG, RNE ou CNH; (b) Para Cotistas Pessoas Jurídicas: Cópia do último estatuto ou contrato social consolidado e da documentação societária outorgando poderes de representação ao(s) signatário(s) da declaração referida no item “a” acima; (c) Para Cotistas Fundos de Investimento: Cópia autenticada do último regulamento consolidado do fundo e estatuto social do seu administrador, além da documentação societária outorgando poderes de representação (ata de eleição dos diretores e/ou procuração com firma reconhecida). (d) Caso o cotista seja representado, o procurador deverá encaminhar, também, a respectiva procuração com firma reconhecida, lavrada há menos de 1 (um) ano, outorgando poderes específicos para a prática do ato. ii - Quando previsto em regulamento, é possível a realização de consultas formais. Tais Consultas são realizadas por meio do envio de uma Carta Consulta para a base de cotistas do Fundo, através dos endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Na consulta formal, constará exposição do Administrador sobre os itens a serem deliberados, data limite para manifestação do voto, prazo para apuração dos votos e orientação sobre o envio da manifestação, bem como documentos que devem ser anexados, como, por exemplo, os documentos de poderes de representação. Além disso, segue anexa à Consulta Formal uma carta resposta modelo com os itens em deliberação, campo para voto e itens para preenchimento de dados do cotistas e assinatura; iii – Quanto as regras e procedimentos para a participação à distância e envio de comunicação escrita ou eletrônica de voto, solicitamos que os cotistas mandem na forma da carta resposta anexa à consulta formal, dentro do prazo limite de manifestação de voto, por meio de envelope digital enviado, ou, em caso de recebimento de correspondência via e-mail ou em via física, por meio do e-mail <a href="mailto:ri.fundolistados@btgpactual.com">ri.fundolistados@btgpactual.com</a> . Para manifestação por meio eletrônico é dado ao Cotista a possibilidade de manifestar sua intenção de voto pela plataforma de assinatura eletrônica reconhecida pelos padrões de abono do Banco BTG Pactual, por meio da Cuore ou plataforma de assinatura eletrônica.		
10.3	<b>Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.</b>		
	A Assembleia em meio eletrônico (“Assembleia Virtual”) é realizada à distância com o objetivo de auxiliar os investidores do Fundo em um momento de necessidade de distanciamento social, o Administrador segue as disposições do Ofício nº 36/2020 emitido pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), e informa através do Edital de Convocação (“Convocação”) e a Proposta do Administrador da referida Assembleia que são disponibilizadas no Site do Administrador na rede mundial de computadores e no Sistema Integrado CVM e B3 (“Fundos Net”). Diante disso, os documentos de Assembleia não são enviados no formato físico para o endereço dos investidores, salvo os casos em que a Gestão do Fundo optar por enviar a via física. Adicionalmente, com o intuito de conferir maior publicidade e transparência à realização da Assembleia, o Administrador envia a Convocação também para os endereços de e-mail dos Cotistas disponibilizados pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa e Balcão ou anteriormente informados ao serviço de escrituração de cotas do Fundo, para os Cotistas que não tenham suas cotas depositadas em bolsa. Nos termos do Art. 22 da instrução CVM 472, somente poderão votar os Cotistas inscritos no livro de registro de cotistas ou na conta de depósito das cotas na data de convocação da		

Assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano. No que diz respeito ao acesso as Assembleia Virtual, os cotistas se cadastram através do link presente no edital de convocação para acesso a Assembleia Virtual o ocorre por meio da plataforma Webex, para o cadastro é exigido que os documentos de identificação/representação sejam devidamente apresentados para validação do acesso ao cotista. Concluído o pré-cadastro, os dados dos cotistas serão validados: (a) os documentos informados pelos cotista; (b) se o cotista está presente na base de cotistas da data base da convocação. Se os dados apresentados estiverem de acordo com os critérios supracitados, é enviado ao endereço de e-mail informado o link final para acesso à Plataforma da Assembleia. Durante a realização da Assembleia é eleito um Presidente e um Secretário, para que posteriormente e apresentado aos cotistas a proposta a ser deliberada. Por fim, é dado aos cotistas a oportunidade sanar possíveis dúvidas sobre os conteúdos que permeiam a Assembleia, através de um Chat All Participants (“Chat” ou “Plataforma de Bate-Papo”). Após o encontro inicial a Assembleia é suspensa e reinstalada alguns dias após seu início com a presença de qualquer número de cotistas, nos termos do Art. 19 da Instrução CVM 472, combinado com o Art. 70 da Instrução CVM 555. Os Cotistas que conectarem-se à Plataforma nos termos acima serão considerados presentes e assinantes da ata e do livro de presença, ainda que se abstenham de votar. Após aprovado pelo Presidente e o Secretário, é publicado o Termo de Apuração e do Sumário de Decisões Site da Administradora na rede mundial de computadores e no Fundos Net.

## 11. Remuneração do Administrador

### 11.1 Política de remuneração definida em regulamento:

A Administradora receberá por seus serviços uma taxa de administração equivalente à soma dos seguintes montantes (“Taxa de Administração”): (a) 1,00% (um por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do Fundo; ou (a.2) caso as cotas do Fundo tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo Fundo, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do Fundo, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do Fundo no mês anterior ao do pagamento da remuneração (“Base de Cálculo da Taxa de Administração”), observado o valor mínimo mensal de R\$ 45.000,00 (quarenta e cinco mil reais), atualizado anualmente pela variação do Índice Geral de Preços de Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV (“IGP-M”), a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM; e (b) caso as cotas encontrem-se registradas em central depositária da B3 para negociação em mercado de bolsa, o montante equivalente a 0,05% (cinco centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), aplicado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M, a partir do mês subsequente à data de registro do Fundo perante a CVM observado o disposto nos §§ 1º a 2º abaixo

Valor pago no ano de referência (R\$):	% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
198.103,08	0,27%	NaN

## 12. Governança

### 12.1 Representante(s) de cotistas

Não possui informação apresentada.

### 12.2 Diretor Responsável pelo FII

Nome:	Allan Hadid	Idade:	47 anos
Profissão:	Economista	CPF:	071.913.047-66
E-mail:	ol-reguladores@btgpactual.com	Formação acadêmica:	Graduado em ciências econômicas pela Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro em dezembro de 1997.
Quantidade de cotas detidas do FII:	0,00	Quantidade de cotas do FII compradas no período:	0,00
Quantidade de cotas do FII vendidas no período:	0,00	Data de início na função:	29/09/2016

#### Principais experiências profissionais durante os últimos 5 anos

Nome da Empresa	Período	Cargo e funções inerentes ao cargo	Atividade principal da empresa na qual tais experiências ocorreram
Banco BTG Pactual S.A	De julho de 2014 até hoje	Ingressou como partner no Banco BTG Pactual S.A. na posição de COO (Chief Operations Officer) da área de Merchant Banking e, atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management	Atualmente, ocupa o cargo de COO (Chief Operations Officer) da área de Global Asset Management.
BRZ Investimentos	De junho de 2011 até junho de 2014	CEO (Chief Executive Officer)	Atuou na área de gestão de recursos

#### Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos

Evento	Descrição
Qualquer condenação criminal	Não há
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas	Não há

## 13. Distribuição de cotistas, segundo o percentual de cotas adquirido.

Faixas de Pulverização	Nº de cotistas	Nº de cotas detidas	% de cotas detido em relação ao total emitido	% detido por PF	% detido por PJ
Até 5% das cotas	1,00	1.000,00	0,11%	0,00%	0,11%
Acima de 5% até 10%	2,00	116.402,00	13,22%	0,00%	13,22%
Acima de 10% até 15%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 15% até 20%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 20% até 30%	1,00	263.157,00	29,89%	0,00%	29,89%
Acima de 30% até 40%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 40% até 50%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 50%	1,00	500.000,00	56,78%	0,00%	56,78%

**14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008**

Ativo negociado	Natureza da transação (aquisição, alienação ou locação)	Data da transação	Valor envolvido	Data da assembleia de autorização	Contraparte
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	30/06/2023	923.720,62	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
COTAS DE FUNDO - BTG PACTUAL TESOIRO SELIC FUNDO DE INVESTIMENTO RENDA FIXA REFERENCIADO DI	aquisição	30/06/2023	139.737,10	23/12/2021	BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S/A DTVM
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	03/07/2023	924.083,95	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	03/07/2023	924.189,44	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	04/07/2023	924.447,43	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	04/07/2023	924.552,95	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	05/07/2023	924.811,05	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	05/07/2023	924.916,62	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	06/07/2023	925.174,82	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	06/07/2023	925.280,42	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	07/07/2023	856.034,25	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	07/07/2023	925.644,37	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	10/07/2023	856.370,96	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	10/07/2023	856.468,71	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	11/07/2023	856.707,80	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	11/07/2023	856.805,59	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	12/07/2023	857.044,77	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	12/07/2023	857.142,61	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	13/07/2023	857.381,88	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	13/07/2023	857.479,75	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	14/07/2023	790.440,77	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	14/07/2023	857.817,03	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	17/07/2023	796.817,00	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	17/07/2023	790.841,94	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	18/07/2023	797.067,41	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	18/07/2023	797.221,41	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	19/07/2023	797.380,92	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	19/07/2023	797.471,95	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	20/07/2023	398.772,75	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	20/07/2023	797.785,62	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	21/07/2023	398.929,60	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	21/07/2023	398.975,14	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	24/07/2023	399.086,51	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	24/07/2023	399.132,07	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	25/07/2023	399.243,48	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	25/07/2023	399.289,06	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	26/07/2023	311.928,65	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	26/07/2023	399.446,11	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	27/07/2023	1.125.572,93	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	27/07/2023	312.086,96	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	28/07/2023	1.126.015,66	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	28/07/2023	1.126.144,19	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	31/07/2023	1.025.705,92	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	31/07/2023	1.126.587,15	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	01/08/2023	1.018.609,37	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	01/08/2023	1.026.226,50	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.

APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	02/08/2023	1.019.010,03	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	02/08/2023	1.019.126,35	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	03/08/2023	1.019.410,84	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	03/08/2023	1.019.527,21	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	04/08/2023	1.008.111,09	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	04/08/2023	1.019.910,38	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	07/08/2023	942.055,27	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	07/08/2023	1.008.605,09	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	08/08/2023	939.413,03	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	08/08/2023	942.516,90	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	09/08/2023	939.769,79	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	09/08/2023	939.873,36	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	10/08/2023	929.664,93	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	10/08/2023	940.230,30	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	11/08/2023	912.140,01	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	11/08/2023	930.120,49	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	14/08/2023	859.293,58	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	14/08/2023	912.586,98	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	15/08/2023	865.685,24	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	15/08/2023	859.714,65	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	16/08/2023	866.014,00	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	16/08/2023	866.109,45	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	17/08/2023	868.206,88	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	17/08/2023	866.438,37	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	18/08/2023	571.375,10	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	18/08/2023	868.632,32	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	21/08/2023	555.181,19	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	21/08/2023	571.655,09	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	22/08/2023	555.392,03	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	22/08/2023	555.453,24	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	23/08/2023	555.602,95	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	23/08/2023	555.664,19	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	24/08/2023	936.021,80	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	24/08/2023	555.875,21	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-F	aquisição	25/08/2023	936.377,27	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	25/08/2023	936.480,47	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	28/08/2023	942.090,01	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-F	alienação	28/08/2023	936.836,12	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	29/08/2023	942.447,78	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	29/08/2023	942.551,66	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	30/08/2023	942.805,70	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	30/08/2023	942.909,60	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	31/08/2023	860.716,37	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LFT	alienação	31/08/2023	943.267,70	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	01/09/2023	858.927,48	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	01/09/2023	861.138,14	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	04/09/2023	859.253,67	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	04/09/2023	859.348,38	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	05/09/2023	859.579,99	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	05/09/2023	859.674,73	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	06/09/2023	859.906,43	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	06/09/2023	860.001,20	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	08/09/2023	794.368,97	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	08/09/2023	860.327,80	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	11/09/2023	792.570,64	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	11/09/2023	794.758,23	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	12/09/2023	792.871,63	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	12/09/2023	792.959,02	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	13/09/2023	771.490,78	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	13/09/2023	793.260,16	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	14/09/2023	719.374,06	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	14/09/2023	771.868,83	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	15/09/2023	725.712,59	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
RESGATE ADELIC LTN	alienação	15/09/2023	719.726,57	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	18/09/2023	733.209,33	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.

	RESGATE ADELIC LTN	alienação	18/09/2023	726.068,21	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	19/09/2023	733.487,78	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	19/09/2023	733.568,62	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	20/09/2023	733.688,18	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	20/09/2023	733.847,21	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	21/09/2023	513.187,28	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	21/09/2023	734.047,70	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-B	aquisição	22/09/2023	513.375,18	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	22/09/2023	513.429,73	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	25/09/2023	1.065.501,26	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC NTN-B	alienação	25/09/2023	513.617,72	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LFT	aquisição	26/09/2023	1.065.891,38	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	26/09/2023	1.066.004,65	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	27/09/2023	1.041.444,81	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LFT	alienação	27/09/2023	1.066.394,95	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM LTN	aquisição	28/09/2023	890.366,08	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	28/09/2023	1.041.936,83	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	APLICAÇÃO SELIC EM NTN-F	aquisição	29/09/2023	831.497,81	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
	RESGATE ADELIC LTN	alienação	29/09/2023	890.786,72	23/12/2021	BANCO BTG PACTUAL S.A.
<b>15.</b>	<b>Política de divulgação de informações</b>					
15.1	<b>Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.</b>					
	De acordo com o previsto no Art. 41 da instrução normativa da Comissão de Valores Mobiliários nº 472 nossa política de divulgação define prioritariamente como fato relevante eventos significativos na estrutura do Fundo como: vacância, inadimplência, novas locações e que possam representar 5% ou mais da Receita ou Distribuição do Fundo na data da divulgação, bem como demais situações que podem afetar de forma ponderável intenção dos investidores de realizar a aquisição ou venda de cotas. Para outras situações, todas são devidamente analisadas para que se confirme se devem ou não ser classificadas como um fato relevante e consequentemente serem divulgadas de acordo com a política do Administrador. A divulgação é feita antes da abertura ou depois do fechamento do mercado através dos seguintes canais:					
15.2	<b>Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	<a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.3	<b>Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.</b>					
	A política de exercício do direito de voto decorrente de ativos do fundo pode ser consultada a partir do regulamento do fundo, disponível no site do Administrador, por meio do endereço eletrônico: <a href="https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria">https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria</a>					
15.4	<b>Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.</b>					
	Bruno Duque Horta Nogueira – Diretor Executivo nomeado em 29 de abril de 2020. Advogado com especialização de direito empresarial formado pela Faculdade de Direito do Largo São Francisco - Universidade de São Paulo (USP). É responsável pelo Departamento Jurídico do BTG Pactual na América Latina, ingressou no Pactual em 2000 e tornou-se sócio em 2009.					
<b>16.</b>	<b>Regras e prazos para chamada de capital do fundo:</b>					
	Será de acordo com estabelecido em Assembleia Geral Extraordinária respeitando as regras do regulamento.					

## Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---



**PROSPECTO PRELIMINAR**

**OFERTA PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA 3ª (TERCEIRA) EMISSÃO DO  
ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**ADMINISTRADORA**

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A.  
DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**

**GESTORA**

**ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**