

**ATO DO ADMINISTRADOR DO
ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ/ME Nº 41.076.823/0001-88**

A BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores imobiliários com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“CNPJ/ME”) sob 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, conforme Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006 (“Administradora”), na qualidade de instituição administradora do Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário (“Fundo”), com autorização que lhe concede o § 4º do artigo 34 do Regulamento do Fundo (“Regulamento”), revolve, por ato próprio:

1. Alterar o Regulamento, em razão do Ofício da B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão - Segmento Listado nº B3/SCF - 119/2022, de 28 de março de 2022, que formulou as Primeiras Exigências ao Pedido de Listagem e Admissão à Negociação das cotas do Fundo, para atender tais exigências da seguinte forma:
 - 1.1. Alterar a definição de “Dias Úteis” constante do Anexo I ao Regulamento, que passa a vigorar com o seguinte teor:

| | |
|----------------------------------|---|
| “<u>Dia(s) Útil(eis)</u>” | <i>Qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.</i> |
|----------------------------------|---|

- 1.2. Ajustar a redação do artigo 3º do Regulamento, excluindo-se a menção ao termo “em geral” utilizado para qualificar os Investidores Qualificados (conforme definido no Anexo I do Regulamento), para que passe a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 3º - As Cotas do Fundo são destinadas a Investidores Qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.”

- 1.3. Inserir o parágrafo 2º no artigo 6º do Regulamento, de modo a complementar a redação dada ao inciso I de tal artigo, para que passe a constar no Regulamento a

localização geográfica das áreas em que o Fundo poderá adquirir imóveis, ou direitos a eles relacionados, em atenção ao artigo 15, II, alínea “f” da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”), o qual vigorará com a seguinte redação:

“Art. 6º - (...)

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

- 1.4. Complementar a redação dos parágrafos 2º e 3º do artigo 16 do Regulamento, para, respectivamente: (i) indicar que a integralização de novas cotas do Fundo em bens e direitos deve ser realizada fora do ambiente da B3; e (ii) constar, de forma explícita, que a Administradora divulgará comunicado ao mercado para dar publicidade ao procedimento de chamada de capital nos prazos, termos e condições segundo os quais passam a vigorar tal parágrafo:

“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, sempre observadas as condições e restrições previstas nos documentos da respectiva oferta e ainda, no caso da integralização em ativos, desde que tal integralização seja 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.”

- 1.5. Ajustar a numeração dos parágrafos do artigo 16 do Regulamento, em razão de ter constado, de maneira equivocada, 2 (duas) vezes a referência ao § 3º.
- 1.6. Complementar a redação do parágrafo 2º, alínea “b”, do artigo 18 do Regulamento, para que passe a constar que: (i) a data de corte para apuração dos

cotistas elegíveis ao direito de preferência será definida nos documentos que aprovarem as novas emissões; (ii) tanto para o exercício do direito de preferência, quanto para a cessão deste direito, quando o caso, serão observados os prazos e procedimentos operacionais da B3; e que (iii) o prazo mínimo para exercício do direito de preferência será de 10 (dez) dias úteis, de modo que tal item passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 18 - (...)

§ 2º - (...)

(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 possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) Dias Úteis, sendo certo que, a critério da Administradora, poderá ou não haver a possibilidade de 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;”

- 1.7. Complementar a redação do artigo 19 do Regulamento para que passe a fazer referência à inexistência de taxa de saída dos subscritores das Cotas nos mercados primário e secundário, bem como à possibilidade de cobrança da taxa de distribuição em novas emissões, a qual passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 19 - Não serão cobradas taxa de ingresso e taxa de saída, em novas emissões, dos subscritores das Cotas nos mercados primário ou secundário. Além disso, poderá ser cobrada taxa de distribuição em novas emissões.”

- 1.8. Alterar o artigo 20 do Regulamento para dar maior clareza ao fato de que os pagamentos dos eventos de rendimentos realizados por meio da B3 seguirão seus prazos e procedimentos, bem como abrangerão todas as cotas do Fundo custodiadas eletronicamente pela B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, de modo que este artigo passa a vigorar com a seguinte redação:

“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.”

- 1.9. Alterar o artigo 55 do Regulamento para que este passe a indicar que (i) a realização de amortização deverá ser comunicada à B3 por meio do sistema Fundos.Net, com antecedência mínima de 5 (cinco) dias úteis, fixando-se data de corte dos cotistas que farão jus ao recebimento do valor correspondente; e (ii) os pagamentos dos eventos de amortização realizados por meio da B3 seguirão os seus prazos e procedimentos e abrangerão todas as cotas custodiadas eletronicamente pela B3, de forma igualitária, sem distinção entre os cotistas, de modo que este artigo passa a vigorar com a seguinte redação:

“Art. 55 - 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.”

2. Aprovar a reforma do Regulamento, que passa a vigorar com a redação constante no Anexo A deste instrumento (“Anexo A”).
3. Submeter à CVM a presente deliberação, junto dos documentos exigidos pelo artigo 17 da Instrução CVM 472.

Estando, assim, deliberado o presente instrumento de constituição, vai o presente assinado eletronicamente.

São Paulo - SP, 13 de maio de 2022.

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

Nome:

Cargo:

CPF/ME:

E-mail:

**ANEXO A AO ATO DO ADMINISTRADOR DO ALIANZA URBAN HUB RENDA FUNDO DE
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

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 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 exclusivamente a Investidores Qualificados, conforme definidos no artigo 12 da Resolução CVM 30.

§ 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/ME 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/) e no endereço eletrônico da Administradora (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).

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 Qualificados, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que aceitem os riscos inerentes a tal investimento, sendo vedada a colocação para investidores não permitidos pela legislação vigente.

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 III, V e VI 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, sempre observadas as condições e restrições previstas nos documentos da respectiva oferta e ainda, no caso da integralização em ativos, desde que tal integralização seja 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 subseqüente 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-

Circular155/2020-PRE 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/ME 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).

§ 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 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

§ 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.

Art. 29 - Na hipótese de destituição da Gestora, sem “Justa Causa”, a Gestora receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo Fundo pelo prazo de 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição. Tal remuneração será correspondente à remuneração descrita nos termos do *caput* do art. 27, acima, e calculada semestralmente, nos termos ali previstos, devendo ser paga até o 5º (quinto) Dia Útil do mês subsequente ao mês de apuração.

§ 1º - Para os fins do *caput* acima, considerar-se-á “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral final, sentença judicial contra a qual não caiba recurso com efeitos suspensivos, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) comprovada fraude e/ou desvio de conduta e/ou função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; ou (ii) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

§ 2º - A remuneração da Gestora será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição à Gestora; e/ou: (ii) caso a nova taxa de gestão não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora, conforme prazo de pagamento estabelecido acima, da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão – sendo certo, desse modo, que a remuneração da Gestora não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração do novo

gestor; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto nesse Regulamento.

§ 3º - Não será devida nenhuma remuneração à Gestora no caso de destituição por Justa Causa.

CAPÍTULO XV DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 30 - 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. 31 - 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. 32 - 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. 33 - O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a Administradora e a CVM.

CAPÍTULO XVI DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS

Art. 34 - 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. 35 - 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. 36 - 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. 35, no § 3º do art. 36 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. 37 - 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 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 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. 38 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os Cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

Art. 39 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos Cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 40 - 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. 41 - 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. 35 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. 42 - 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 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 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. 36 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/ME ou CNPJ/ME, 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. 43 - 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. 44 - 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. 45 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da Administradora nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 46 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do Fundo.

CAPÍTULO XVIII DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 47 - O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

Art. 48 - 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. 49 - 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. 50 - 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. 51 - 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. 52 - 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.

Art. 53 - O Fundo poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 54 - 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. 55 - 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, comprovatórios 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. 56 - 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, 13 de maio de 2022.

**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 BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM, 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. |
| “ <u>Código ANBIMA de Administração de Recursos de Terceiros</u> ” | 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 Alianza Urban Hub Renda Fundo de Investimento Imobiliário , conforme <i>caput</i> do art. 1º do presente Regulamento. |
| “ <u>Gestora</u> ” | A Alianza Gestão de Recursos Ltda. , 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>Investidor(es) Qualificado(s)</u> ” | O(s) investidor(es) assim definido(s) de acordo com o artigo 12 da Resolução CVM 30 ou regulamentação que vier a substituí-la. |
| “ <u>Justa Causa</u> ” | Tem o significado atribuído no § 1º do art. 29 do presente Regulamento. |
| “ <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. 37 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. |

* * *