

PROSPECTO PRELIMINAR DA DISTRIBUIÇÃO PÚBLICA PRIMÁRIA DE COTAS DA SEGUNDA EMISSÃO DO ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ/ME nº 22.862.226/0001-34

No montante de, inicialmente, até

R\$180.000.000,00*

(cento e oitenta milhões de reais)

*O valor acima não considera as Novas Cotas do Lote Adicional (conforme definido neste Prospecto)

Registro da Oferta nº CVM/SRE/RFI/2021/[-], em [-] de [-] de 2021

Código ISIN das Cotas: BRMTOFCTF003

Código de Negociação: MTOF11

Tipo ANBIMA: Fil Renda Gestão Ativa

Segmento ANBIMA: Lajes Corporativas



ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, fundo de investimento imobiliário, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJME") sob nº 22.862.226/0001-34 ("Fundo"), representado por seu administrador, a **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administrador"), está realizando uma distribuição pública primária de, inicialmente, até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) novas cotas ("Novas Cotas"), integrantes da segunda emissão de Cotas do Fundo ("Emissão") a ser realizada nos termos da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme em vigor ("Instrução CVM 472"), da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme em vigor ("Instrução CVM 400") e demais leis e regulamentações aplicáveis ("Oferta"), com preço unitário de emissão de R\$ 100,00 (cento reais) por Nova Cota ("Preço de Subscrição"), considerando o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido atualizado do Fundo e o número de cotas já emitidas, no, perfazendo o montante de, inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais) ("Montante da Oferta"), podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional (conforme abaixo definido) ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial (conforme abaixo definida).

Será admitida a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31, da Instrução CVM 400, respeitado o montante mínimo da Oferta, correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, perfazendo o volume mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais). Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja o item "Distribuição Parcial" abaixo e a Seção "Termos e Condições da Oferta - Distribuição Parcial", na página 43 deste Prospecto Preliminar.

O Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20%, ou seja, em até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), correspondente a até 360.000 (trezentos e sessenta mil) Novas Cotas nos mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, a critério do Fundo, por decisão do Administrador e da Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder (conforme abaixo definido) ("Lote Adicional"), conforme facultado pelo artigo 14, § 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional serão destinadas a atender a um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta e, caso sejam emitidas, serão colocadas sob regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta (conforme definido abaixo).

A Oferta será realizada no Brasil, com a intermediação da **GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 27.652.684/0001-62 ("Coordenador Líder" ou "GenialInvestimentos") com a participação da **BANCO GENIAL S.A.**, sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob nº 45.246.410/0001-55 e o **INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.**, instituição financeira com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21ª andar/parte, bairro Santo Agostinho, CEP: 30190-131, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob nº 18.945.670/0001-46 ("Inter DTVM"), como coordenadores contratados ("Coordenadores Contratados"), sob o regime de melhores esforços de colocação, e estará sujeita a registro na CVM, conforme procedimentos previstos na Instrução CVM 472, na Instrução CVM 400 e nas demais disposições legais, regulamentares e autogerenciais aplicáveis e em vigor. O processo de distribuição das Novas Cotas poderá contar, ainda, com a adesão de outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais, credenciadas junto à B3 S.A. - Bolsa, Brasil, Balcão ("B3"), convidadas a participar da Oferta ("Participantes Especiais") e, em conjunto com o Coordenador Líder e os Coordenadores Contratados, as "Instituições Participantes da Oferta". Os Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder, inclusive no que se refere às disposições da legislação e regulamentação em vigor. Não haverá esforços de colocação das Novas Cotas no exterior.

A Oferta é destinada a investidores em geral, isto é, (i) quaisquer investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos artigo 9º-B da Instrução CVM 539, mas excluídos os investidores institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto à Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Não Institucionais"), sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência; e (ii) os investidores institucionais, aqueles assim definidos nos termos artigo 9º-A e 9º-C, da Instrução CVM 539, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos ("Investidores Institucionais") e, em conjunto com os investidores Não Institucionais, "Investidores". Não há valor máximo de aplicação por Investidor em Novas Cotas do Fundo. Não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494 (conforme definido neste Prospecto Preliminar).

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, para a verificação, junto aos investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva (conforme definidos neste Prospecto Preliminar) dos Investidores Não Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e o recebimento de intenções de investimento dos Investidores Institucionais, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido ("Procedimento de Alocação de Ordens"). Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO "FATORES DE RISCO", EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO "PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA" NA PÁGINA 107 DESTA PROSPECTO PRELIMINAR.

A constituição do Fundo foi aprovada por meio do "Instrumento Particular de Constituição do Tronco - Fundo de Investimento Imobiliário - Fil", celebrado pelo Administrador em 06 de julho de 2019, o qual foi devidamente registrado perante o 4º Ofício do Registro de Títulos e Documentos da Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro ("4º RTD"), em 07 de julho de 2019, sob o nº 975622 ("Instrumento de Constituição do Fundo"). O regulamento foi alterado pelo Administrador, em ato próprio, em 16 de julho de 2018, por meio do "Instrumento Particular de Primeira Alteração do Regulamento do Tronco - Fundo de Investimento Imobiliário - Fil", o qual foi devidamente registrado perante o 4º RTD, em 16 de julho de 2018, sob o nº 1013795 ("Primeira Alteração do Regulamento"). O regulamento foi alterado novamente pelo Administrador, em ato próprio, em 31 de outubro de 2018, por meio do "Instrumento Particular de Segunda Alteração do Regulamento do Tronco - Fundo de Investimento Imobiliário - Fil", o qual foi devidamente registrado perante o 4º RTD, em 31 de outubro de 2018, sob o nº 1017428 ("Segunda Alteração do Regulamento"). A alteração do nome do Fundo e de disposições do regulamento, foram aprovados por meio de Ata de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas, realizada em 10 de setembro de 2019 ("Terceira Alteração do Regulamento"). O regulamento foi alterado novamente por meio da AGC (conforme definida abaixo) ("Quarta Alteração do Regulamento"). O regulamento foi alterado novamente pelo Administrador, em ato próprio, em 14 de abril de 2021, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Alianza Multifoffices - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Quinta Alteração do Regulamento") e a atual versão vigente do regulamento foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, em 16 de abril de 2021, por meio do "Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Alianza Multifoffices - Fundo de Investimento Imobiliário" ("Regulamento").

O Fundo é regido por seu Regulamento, pela Instrução CVM 472, pela Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme em vigor ("Lei nº 8.668/93"), e pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis. A presente Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência e o Preço de Subscrição, foi aprovada pela Ata de Assembleia Geral Ordinária de Cotistas ("AGC") realizado em 19 março de 2021.

Ademais, foi realizada em 29 de abril de 2021, conforme previsto na Assembleia Geral de Cotistas e no Fato Relevante divulgado em 29 de abril de 2021, foi realizado o desdobramento das Cotas do Fundo na proporção de 1,11, de forma que, após o efetivo desdobramento, cada cota passou a ser representada por 11 (onze) cotas. Assim sendo, após o desdobramento, para cada Cota existente foram atribuídas ao respectivo titular 10 (dez) novas Cotas, totalizando 11 (onze) Cotas. Cumpre informar ainda que, até o dia 19 de março de 2021, o Fundo contava com 163.000 (cento e sessenta e três mil) cotas, passando então, a partir de 04 de maio de 2021, a contar com 1.793.000.000 (um milhão e setecentas e noventa e três mil) cotas no total.

O valor mínimo a ser subscrito por investidor no contexto da Oferta, será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por investidor ("Aplicação Mínima Inicial por Investidor"), sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência. Não haverá limite máximo de investimento por investidor, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo não tiver ou deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou se determinado cotista pessoa física deixar, isoladamente, a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas, ou a titularidade de Novas Cotas que garantam o direito ao recebimento, de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, isto poderá resultar em impactos tributários para referido cotista pessoa física.

A carteira do Fundo é gerida pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.523, expedido em 01 de outubro de 2015 ("Gestora"), observado o disposto no "Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Consultoria Imobiliária de Fundo 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo e na qualidade de interveniente anuente e a Gestora ("Contrato de Gestão"), aditado pelo Fundo, Administrador e a Gestora em 17 de maio de 2021, exclusivamente para refletir os ajustes do novo Regulamento do Fundo, por meio do no "Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento", ("Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão") e no Regulamento.

As Novas Cotas serão registradas para (i) distribuição no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativos ("DDA"); e (ii) para negociação no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

O PEDIDO DE REGISTRO DA OFERTA FOI PROTOCOLADO NA CVM EM 19 DE MARÇO DE 2021, NOS TERMOS DA INSTRUÇÃO CVM 472 E DA INSTRUÇÃO CVM 400.

A OFERTA E O FUNDO SERÃO REGISTRADOS NA ANBIMA - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS, EM ATENDIMENTO AO DISPOSTO NO "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS" VIGENTE DESDE 20 DE JULHO DE 2020.

O REGISTRO DA PRESENTE OFERTA NÃO IMPLICARÁ, POR PARTE DA CVM, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, SUA VIABILIDADE, SUA ADMINISTRAÇÃO, DE SUA GESTÃO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA OU DAS NOVAS COTAS A SEREM DISTRIBUÍDAS, E SERÁ CONCEDIDO SEGUNDO CRITÉRIOS FORMAIS DE LEGALIDADE.

ESTE PROSPECTO PRELIMINAR FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS PELA CVM E DE ACORDO COM O "CÓDIGO ANBIMA DE REGULAÇÃO E MELHORES PRÁTICAS PARA ADMINISTRAÇÃO DE RECURSOS DE TERCEIROS". A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU A DISTRIBUIÇÃO DE COTAS DESTA FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SEU ADMINISTRADOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS. O SELO ANBIMA INCLUIU NESTE PROSPECTO PRELIMINAR NÃO IMPLICA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO.

O PROSPECTO PRELIMINAR ESTARÁ DISPONÍVEL NAS PÁGINAS DA REDE MUNDIAL DE COMPUTADORES DO ADMINISTRADOR, DA GESTORA, DAS INSTITUIÇÕES PARTICIPANTES DA OFERTA, DAS ENTIDADES ADMINISTRADORAS DE MERCADO ORGANIZADO DE VALORES MOBILIÁRIOS ONDE OS VALORES MOBILIÁRIOS DA OFERTANTE SEJAM ADMITIDOS À NEGOCIAÇÃO E DA CVM.

É ADMISSÍVEL O RECEBIMENTO DE PEDIDOS DE RESERVA PARA SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS, A PARTIR DA DATA A SER INDICADA NO AVISO AO MERCADO, AS QUAIS SOMENTE SERÃO CONFIRMADAS APÓS O INÍCIO DO PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO DE NOVAS COTAS. O AVISO AO MERCADO FOI DIVULGADO AO MERCADO EM 03 DE MAIO DE 2021.

O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO PRELIMINAR APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE O ADMINISTRADOR MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

OS INVESTIDORES DEVEM LER ATENTAMENTE A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTA PROSPECTO PRELIMINAR, NAS PÁGINAS 85 A 107.

O FUNDO NÃO CONTA COM GARANTIA DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS, DA GESTORA OU DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO, OU DO FUNDO GARANTIDOR DE CRÉDITOS - FGC. A PRESENTE OFERTA NÃO CONTA COM CLASSIFICAÇÃO DE RISCO.

QUALQUER RENTABILIDADE PREVISTA NOS DOCUMENTOS DA OFERTA NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

QUAISQUER OUTRAS INFORMAÇÕES OU ESCLARECIMENTOS SOBRE O FUNDO E ESTE PROSPECTO PRELIMINAR PODERÃO SER OBTIDOS JUNTO AO ADMINISTRADOR, O COORDENADOR LÍDER E À CVM.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESTE PROSPECTO PRELIMINAR ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA, TANTO DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO ÀS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETO DO FUNDO, À SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO E À COMPOSIÇÃO DE SUA CARTEIRA, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTA PROSPECTO PRELIMINAR QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO AOS QUAIS O FUNDO E OS INVESTIDORES ESTÃO SUJEITOS.

TODOS OS INVESTIDORES, AO INGRESSAR NO FUNDO COMO COTISTA, DEVERÁ ATESTAR, POR MEIO DE TERMO DE ADESAO AO REGULAMENTO E CIÊNCIA DE RISCO, QUE TEVE ACESSO AO PROSPECTO E AO REGULAMENTO, QUE TOMOU CIÊNCIA DOS OBJETIVOS DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTO, DA COMPOSIÇÃO DA SUA CARTEIRA E DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO DEVIDA PELO FUNDO, DOS RISCOS ASSOCIADOS AO SEU INVESTIMENTO NO FUNDO E DA POSSIBILIDADE DE OCORRÊNCIA DE VARIAÇÃO E PERDA NO PATRIMÔNIO LÍQUIDO DO FUNDO, CONSEQUENTEMENTE, DE PERDA, PARCIAL OU TOTAL, DO CAPITAL INVESTIDO NO FUNDO.

COORDENADOR LÍDER



ADMINISTRADOR

GESTORA

COORDENADORES CONTRATADOS



A data deste Prospecto Preliminar é 18 de maio de 2021.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ÍNDICE

1. DEFINIÇÕES	5
2. SUMÁRIO DA OFERTA.....	21
3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER, DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DEMAIS PRESTADORES DE SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA	37
4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA	41
A Oferta.....	43
Aprovação da Oferta e da Emissão de Novas Cotas	43
Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta.....	43
Lote Adicional	43
Distribuição parcial	43
Regime de distribuição das Novas Cotas.....	44
Preço de Subscrição.....	44
Direito de Preferência	44
Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo	46
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	46
Público Alvo da Oferta	47
Destinação dos Recursos	47
Plano de Distribuição	49
Pedido de Reserva	51
Período de Reserva	51
Pessoas Vinculadas	51
Procedimento de Alocação de Ordens	52
Oferta Não Institucional	52
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	54
Oferta Institucional	55
Critério de Colocação da Oferta Institucional	56
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	56
Liquidação da Oferta	57
Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas	57
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta.....	58
Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas.....	60
Negociação no mercado secundário	60
Contrato de Distribuição	60
Condições Precedentes da Oferta	61
Instituições Participantes da Oferta.....	61
Demonstrativo dos custos da Oferta	62
Cronograma indicativo da Oferta.....	63
Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400.....	63
Outras informações	64
5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	69
Base Legal.....	71
Forma de Constituição	71
Duração	71
Objetivo	71
Política de Investimento	71
Das Demonstrações Financeiras.....	72

Público Alvo do Fundo	72
Taxa de Ingresso e de Saída	72
Regulamento	72
Demonstrações Financeiras do Fundo	73
Política de divulgação das informações relativas ao Fundo	73
Histórico das Negociações	74
Emissões anteriores de Cotas do Fundo	74
Principais Características das Cotas da Primeira Emissão	74
Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário	74
Mercado Imobiliário	76
Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo	83
Riscos variados associados aos Ativos Alvo	83
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo.....	83
Risco de aquisições de novos imóveis.....	83
Risco de vacância.....	83
Risco imobiliário.....	84
6. FATORES DE RISCO	85
Riscos de mercado	87
Fatores macroeconômicos relevantes.....	87
Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias.....	88
Risco da pandemia do COVID – 19	88
Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico	88
Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço	89
Risco de Liquidez Reduzida das Novas Cotas	90
Demais riscos macroeconômicos.....	90
Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93.....	90
Risco de crédito	91
Risco de Crédito dos Ativos Alvo	91
Risco do Investimento nos Ativos Financeiros	91
Risco de Mercado dos Ativos Financeiros	91
Riscos relacionados à liquidez	92
Risco da Marcação a Mercado	92
Riscos Tributários	92
Riscos Regulatórios.....	93
Riscos de alterações nas práticas contábeis	93
Risco de alteração da legislação aplicável ao Fundo e/ou aos Cotistas	93
Risco jurídico	94
Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis	94
Risco de desempenho futuro.....	94
Risco decorrente de alterações do Regulamento	94
Risco decorrente da possibilidade da entrega de ativos do Fundo em caso de liquidação deste	94
Riscos de prazo	94
Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Cotista	94
Risco de concentração da carteira do Fundo	95
Risco de desenquadramento passivo involuntário.....	95
Risco de indisponibilidade de caixa.....	95
Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta	95
Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários	96
Risco operacional	96
Risco de Liquidação Antecipada do Fundo	96



Risco decorrente da não obrigatoriedade de revisões e/ou atualizações de projeções	96
Risco de governança	96
Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil.....	97
Risco relativo às novas emissões	97
Risco de restrição na negociação	97
Risco de Substituição da Gestora	97
Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Gestor	97
Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo	98
Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora.....	98
Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento	98
Riscos relativos ao setor imobiliário	99
Risco imobiliário.....	99
Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos	99
Risco de desastres naturais e sinistro	99
Riscos variados associados aos Ativos Alvo	99
Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo.....	99
Risco de aquisições de novos imóveis	100
Risco de vacância.....	100
Riscos relacionados à ocorrência de casos fortuitos e eventos de força maior	100
Riscos ambientais.....	100
Riscos relacionados à regularidade de área construída	101
Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”).....	101
Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis na forma de condomínio edilício	101
Risco de exposição associados à locação	102
Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação	102
Riscos relativos à aquisição dos imóveis	102
Riscos relativos ao pré-pagamento	102
Riscos de despesas extraordinárias.....	103
Propriedade das Novas Cotas e não dos Ativos Alvo	103
Não existência de garantia de eliminação de riscos	103
Cobrança dos Ativos Alvo, Possibilidade de Aporte Adicional pelos Cotistas e Possibilidade de Perda do Capital Investido	103
Riscos de o Fundo vir a ter patrimônio líquido negativo e de os Cotistas terem que efetuar aportes de capital	104
Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo	104
Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados	104
Risco da não aquisição dos Ativos Alvo	104
Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo existentes anteriormente à aquisição de tais ativos pelo Fundo	104
Risco de desapropriação	104
Risco de Alterações na Lei do Inquilinato	105
Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo	105
Riscos relacionados à copropriedade	105
Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários	105
Riscos relativos à Oferta.....	105
Risco de não concretização da Oferta	105



Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional	105
Risco de falha de liquidação pelos Investidores	106
Indisponibilidade de negociação das Novas Cotas no mercado secundário até o encerramento da Oferta.....	106
Risco de não Materialização das Perspectivas Contidas nos Documentos da Oferta	106
Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário ...	106
Risco de 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 consequente cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais.....	106
Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta	107
Demais riscos	107
Informações contidas neste Prospecto Preliminar	107
7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA GESTORA.....	109
Administrador.....	111
Coordenador Líder.....	111
Gestora	112
8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA	115
Relacionamento entre o Administrador com o Coordenador Líder	117
Relacionamento do Administrador com o Banco Genial	117
Relacionamento do Administrador com o Inter DTVM	117
Relacionamento do Administrador com a Gestora.....	117
Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder.....	117
Relacionamento da Gestora com o Banco Genial	117
Relacionamento da Gestora com o Inter DTVM	117
ANEXOS	119
ANEXO I - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO	121
ANEXO II - INSTRUMENTO DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE APROVOU A 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO	167
ANEXO III - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO	243
ANEXO IV - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	279
ANEXO V - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400.....	283
ANEXO VI - ESTUDO DE VIABILIDADE	287
ANEXO VII - INFORME ANUAL DO FUNDO.....	293



1. DEFINIÇÕES



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Para fins deste Prospecto Preliminar, os termos e expressões contidos nesta Seção, no singular ou no plural, terão o seguinte significado:

Administrador	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, a qual está devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002.
ANBIMA	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
Anúncio de Encerramento	Significa o anúncio de encerramento da Oferta, elaborado nos termos do artigo 29 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Anúncio de Início	Significa o anúncio de início da Oferta, elaborado nos termos do artigo 52 da Instrução CVM 400, a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM e da B3, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400.
Aplicação Mínima Inicial por Investidor	Significa o valor mínimo a ser subscrito por cada Investidor no contexto da Oferta, que será de 10 (dez) Novas Cotas, totalizando a importância de R\$ 1.000,00 (mil reais) por Investidor, sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência.
Assembleia Geral de Cotistas ou AGC	Significa a assembleia geral de Cotistas do Fundo que aprovou a realização da Segunda Emissão, respeitado o Direito de Preferência, e o Preço de Subscrição.
Ato da Administradora	Significa a atual versão vigente do regulamento que foi aprovada pelo Administrador, em ato próprio, em 16 de abril de 2021, por meio do “ <i>Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”.
Ativos	Significam os Ativos Alvo e Ativos Financeiros quando mencionados em conjunto.
Ativos Alvo	Significa, em conjunto, os ativos imobiliários em que o Fundo poderá investir, conforme definidos no Artigo 2º do Regulamento do Fundo, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade: (i) diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (ii) indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.



	Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos dos §5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.
Ativos Financeiros	Significa os seguintes ativos financeiros, (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos imobiliários; (ii) cotas de outros fundos 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; (iii) certificados de recebíveis imobiliários; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; (vi) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (vii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (viii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (ix) letras hipotecárias; (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e (xi) 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.
Auditor Independente	Significa a PricewaterhouseCoopers Serviços Profissionais Ltda., Av. Francisco Matarazzo 1400, Torre Torino, Água Branca, São Paulo, SP, Brasil 05001-903, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 02.646.397/0001-19, sendo empresa especializada e autorizada pela CVM para prestação de serviços de auditoria independente das demonstrações financeiras do Fundo.
Aviso ao Mercado	Significa o aviso ao mercado da Oferta, divulgado nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, da B3 e da CVM, conforme faculdade prevista no §1º do artigo 54-A da Instrução CVM 400, informando os termos e condições da Oferta, nos termos do artigo 53 da Instrução CVM 400.



BACEN	Significa o Banco Central do Brasil.
B3	Significa a B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.
Boletim de Subscrição	Significa o documento que formaliza a subscrição de Novas Cotas da Oferta pelo Investidor.
CRI ou CRIs	Significa certificado(s) de recebíveis imobiliários.
CMN	Significa o Conselho Monetário Nacional.
CNPJ/ME	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia.
Código Civil	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
Contrato de Distribuição	Significa o “ <i>Contrato de Distribuição Pública da 2ª (Segunda) Emissão de Cotas, Sob Regime de Melhores Esforços de Colocação, do Alianza Multioffices – Fundo de Investimento Imobiliário</i> ”, celebrado, em 03 de maio de 2021, entre o Fundo, representado pelo Administrador, a Gestora e o Coordenador Líder, com a finalidade de estabelecer os termos e condições sob os quais será realizada a Oferta. Os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais poderão aderir ao Contrato de Distribuição mediante a celebração de Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Contrato de Gestão	Significa o “ <i>Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento</i> ”, celebrado em 17 de dezembro de 2019, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo e na qualidade de interveniente anuente, e a Gestora para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados a tomada de decisão de investimentos pelo Fundo, o qual foi devidamente aditamento pelo Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão.
Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão	Significa o “ <i>Primeiro Aditamento ao Contrato de Prestação de Serviços de Gestão de Carteira e Consultoria Imobiliária de Fundo de Investimento</i> ”, celebrado em 17 de maio de 2021, entre o Administrador, na qualidade de representante do Fundo e na qualidade de interveniente anuente, e a Gestora, exclusivamente para refletir os ajustes realizados no Regulamento do Fundo.
Coordenador Líder ou Genial Investimentos	Significa a GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , sociedade anônima com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 27.652.684/0001-62.
Coordenadores Contratados	Significa o BANCO GENIAL S.A. , sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Botafogo, CEP 22250- 906, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 45.246.410/0001-55 e o INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , instituição financeira com sede na Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar/parte, bairro Santo Agostinho,



	CEP: 30190-131, na Cidade de Belo Horizonte, Estado de Minas Gerais, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 18.945.670/0001-46 (“Inter DTVM”), como coordenadores contratados (“Coordenadores Contratados”). O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro, credenciadas junto à B3, caso entenda adequado, para auxiliar na distribuição das Novas Cotas, por meio de termo de adesão específico. As instituições que decidirem integrar o consórcio de distribuição devem aceitar os termos e condições do termo de adesão ao Contrato de Distribuição.
Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e do Fundos.Net e da Gestora, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS E/OU CESSIONÁRIOS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE AOS ATUAIS COTISTAS E/OU CESSIONÁRIOS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS. Para maiores informações, vide Fator de Risco “Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional” na página 105 deste Prospecto Definitivo.
Comunicado de Resultado Final de Alocação	Comunicado divulgado por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e do Fundos.Net e da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência e subscritas durante o Período de Subscrição, de forma a informar se o Montante Mínimo da Oferta foi totalmente atingido, se foi exercida a Opção de Lote Adicional ou se a Oferta contará com Distribuição Parcial.
Condições Precedentes da Oferta	Condições precedentes da Oferta para o cumprimento dos deveres e obrigações relacionados à prestação dos serviços do Coordenador Líder objeto do Contrato de Distribuição, conforme descritas no Contrato de Distribuição, as quais deverão ser atendidas anteriormente até a Data de Liquidação da Oferta. As Condições Precedentes da Oferta estão descritas na Seção “Contrato de Distribuição – Condições Precedentes da Oferta”, na página 61 deste Prospecto Preliminar.
Novas Cotas	Significa as novas cotas da Emissão, escriturais, nominativas e de classe única, representativas de frações ideais do Patrimônio Líquido do Fundo.



Cotistas	Significa os titulares de Cotas do Fundo.
Custodiante	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002 e prestar os serviços de escrituração das Novas Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
CVM	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
Data de Liquidação	Significa a data na qual será realizada a liquidação física e financeira das Novas Cotas no âmbito da Oferta, cuja data estimada está prevista na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Data de Liquidação do Direito de Preferência	Data da liquidação das Novas Cotas subscritas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, observado cronograma indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Dias Úteis	Significa qualquer dia exceto (i) sábados, domingos ou feriados na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas da presente Segunda Emissão, nos termos do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3. PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE PREFERÊNCIA VER SEÇÃO “DIREITO DE PREFERÊNCIA” NA PÁGINA 44 DESTE PROSPECTO. CASO A TOTALIDADE DOS COTISTAS E/OU CESSIONÁRIOS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA EXERÇA A SUA PREFERÊNCIA PARA A SUBSCRIÇÃO DAS NOVAS COTAS DA OFERTA, A TOTALIDADE DAS NOVAS COTAS OFERTADAS PODERÁ SER DESTINADA EXCLUSIVAMENTE A OFERTA AOS ATUAIS COTISTAS E/OU AOS CESSIONÁRIOS DO DIREITO DE PREFERÊNCIA QUE EXERÇAM SEU DIREITO DE PREFERÊNCIA, DE FORMA QUE A OFERTA INSTITUCIONAL E A OFERTA NÃO INSTITUCIONAL PODERÃO VIR A NÃO SER REALIZADAS.
Distribuição Parcial	Significa a distribuição parcial das Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, sendo que a Oferta



	em nada será afetada caso não haja a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas colocadas no âmbito da Oferta, desde que subscritas Novas Cotas correspondentes ao Montante Mínimo da Oferta. Para mais informações acerca da Distribuição Parcial, veja a Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Distribuição Parcial”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.
Encargos do Fundo	Significa todos os custos incorridos pelo Fundo para o seu funcionamento, bem como os encargos descritos no Artigo 47 da Instrução CVM 472 e no Artigo 52 do Regulamento do Fundo.
Emissão ou Segunda Emissão	Significa a Segunda Emissão de Cotas do Fundo.
Escriturador	Significa a OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002 e prestar os serviços de escrituração das Novas Cotas, estando devidamente habilitado para tanto junto à CVM.
Estudo de Viabilidade	Significa o estudo de viabilidade elaborado pela Gestora, observado o disposto no §4º do Artigo 45 da Instrução CVM 472, para os fins do item 2.4 do Anexo II da Instrução CVM 472, conforme Anexo VI deste Prospecto Preliminar.
Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas	Fator de proporção para subscrição de Novas Cotas durante o prazo para exercício do Direito de Preferência, equivalente a 1,003904, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).
FII	Significa os fundos de investimento imobiliário, nos termos da Lei nº 8.668 e da Instrução CVM 472.
Fundo	Significa o ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34.
Gestora	Significa a ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA , com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.523, expedido em 01 de outubro de 2015.
Governo	Significa o Governo da República Federativa do Brasil.



IGP-M	Significa o Índice Geral de Preços ao Mercado, medido pela Fundação Getúlio Vargas.
Instituições Participantes da Oferta	Significa em conjunto, o Coordenador Líder, os Coordenadores Contratados e os Participantes Especiais.
Instrução CVM 384	Significa a Instrução da CVM nº 384, de 17 de março de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 400	Significa a Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 401	Significa a Instrução da CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
Instrução CVM 472	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.
Instrução CVM 494	Significa a Instrução da CVM nº 494, de 20 de abril de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 516	Significa a Instrução da CVM nº 516, de 29 de dezembro de 2011, conforme alterada.
Instrução CVM 539	Significa a Instrução da CVM nº 539, de 15 de novembro de 2013, conforme alterada.
Instrução CVM 555	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
Investidores Institucionais	Significam os investidores institucionais, àqueles assim definidos nos termos artigo 9º-A e 9º-C, da Instrução CVM 539, correspondentes a fundos de investimentos, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades administradoras de recursos de terceiros registradas na CVM, entidades autorizadas a funcionar pelo BACEN, condomínios destinados à aplicação em carteira de títulos e valores mobiliários registrados na CVM e/ou na B3, seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, investidores profissionais (nos termos de regulamentação CVM), em qualquer caso, residentes, domiciliados ou com sede no Brasil, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil, segundo as normas aplicáveis e que aceite os riscos inerentes a tal investimento, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos.
Investidores Não Institucionais	Significam quaisquer investidores em geral, pessoas físicas ou jurídicas, residentes, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil, inclusive aqueles considerados investidores qualificados, nos termos artigo 9º-B da Instrução CVM 539, mas excluídos os Investidores Institucionais, que formalizem Pedido de Reserva durante o Período de Reserva, junto à Instituição Participante da Oferta, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, inexistindo valores máximos, sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência.
Investidores	Significa os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, bem como os atuais Cotistas, no exercício de seu Direito de Preferência. Não obstante o público alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, conforme disposto no Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas



	por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Adicionalmente, os Investidores deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 56 deste Prospecto Preliminar.
Investimentos Temporários	Significam os recursos recebidos na integralização de Novas Cotas, durante o processo de distribuição, incluindo em razão do exercício do Direito de Preferência, que deverão ser depositados 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, parágrafo 2º, da Instrução CVM 472.
IR	Significa o Imposto de Renda.
Lei nº 6.404/76	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
Lei nº 8.668/93	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.
Lei nº 9.779/99	Significa a Lei nº 9.779, de 19 de janeiro de 1999, conforme alterada.
Lei nº 11.033/04	Significa a Lei nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada.
Lote Adicional	Significam as Novas Cotas do Lote Adicional que representam até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), correspondente a até 360.000 (trezentos e sessenta mil) Novas Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta. Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais. Assim, a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta poderá ser até 20% (vinte por cento) superior à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, mediante exercício parcial ou total do Lote Adicional.



Montante Mínimo da Oferta	Significa o montante mínimo da Oferta será de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), correspondente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas.
Montante Inicial da Oferta	Significa o montante de, inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), correspondente a 1.800.000 (um milhão e oitocentas milhares) Novas Cotas, podendo ser (i) aumentado em virtude do Lote Adicional; ou (ii) diminuído em virtude da Distribuição Parcial.
Oferta	Significa a oferta pública de distribuição das Cotas da Segunda Emissão do Fundo.
Oferta Institucional	Significa a Oferta destinada exclusivamente aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 formalizadas por meio de intenções de investimento apresentadas e não sendo estipulados valores máximos de investimento, observados os procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), e apresenta-lo(s) à Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Parte Relacionada	Significa (i) sociedade controladora, sob controle do Administrador, da Gestora ou sob controle comum de seus administradores e acionistas, conforme o caso; (ii) sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do Administrador ou da Gestora, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do Administrador ou da Gestora, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM.



Participantes Especiais	Significa as sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante celebração de Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Patrimônio Líquido	Significa o patrimônio líquido do Fundo, correspondente ao valor em Reais resultante da soma algébrica do disponível com o valor da Carteira, mais os valores a receber, menos as exigibilidades do Fundo.
Pedido de Reserva	Significa o formulário específico firmado por Investidores Não Institucionais, durante o Período de Reserva, celebrado em caráter irrevogável e irretratável, exceto nas circunstâncias ali previstas, referente à intenção de subscrição das Novas Cotas no âmbito da Oferta Não Institucional. No respectivo Pedido de Reserva, o Investidor Não Institucional deverá indicar, entre outras informações, a quantidade de Novas Cotas, que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.
Período de Reserva	Significa o período compreendido entre os dias 07 de junho de 2021 e 23 de junho de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Período de Subscrição	Significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou (ii) até a subscrição da totalidade das Novas Cotas, o que ocorrer primeiro.
Período de Exercício do Direito de Preferência	O período compreendido entre os dias 07 de junho de 2021 e 17 de junho de 2021 (inclusive) na B3, e 18 de junho de 2021 (inclusive) no Escriturador, em que os atuais Cotistas poderão exercer seu Direito de Preferência, conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Significa (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a Gestora e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora e/ou as das



	Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora ou de qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “ii” a “v” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505.
Público Alvo da Oferta	Significa os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento.
Plano de Distribuição	Significa o plano de distribuição da Oferta descrito na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Plano de Distribuição”, na página 49 deste Prospecto Preliminar.
Política de Investimento	Significa a política de investimento do Fundo, conforme descrita no Artigo 3º do Regulamento e na Seção “Informações Relativas ao Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário - Política De Investimento”, na página 71 deste Prospecto Preliminar.
Política de Voto	Significa a política de exercício de direito de voto da Gestora em assembleias, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e quais as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto pela Gestora. A Política de Voto adotada pela Gestora pode ser obtida na página da Gestora na rede mundial de computadores, no seguinte endereço: https://alianza.com.br/wp-content/uploads/2020/03/PoliticaVotos.pdf
Preço de Subscrição	Significa o preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando 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.
Procedimento de Alocação de Ordens	Significa o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, da demanda pelas Novas Cotas, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas, não considerando as Novas Cotas do Lote Adicional inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR
Prospecto Preliminar	Significa este prospecto preliminar da Oferta.
Prospecto Definitivo	Significa o prospecto definitivo da Oferta.
Prospecto	Significa, indistintamente, o Prospecto Preliminar e/ou o Prospecto Definitivo.
Regulamento	Significa o instrumento que disciplina o funcionamento e demais condições do Fundo, cuja versão em vigor foi aprovada pelo Ato da Administradora.
Representante dos Cotistas	Significa o representante, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral de Cotistas, com prazo de mandato de 1 (um) ano, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do Fundo, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas, nos termos do artigo 38 do Regulamento.
Reserva de Contingência	Significa o valor da reserva de contingência será correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do total do patrimônio líquido do Fundo. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida retenção do resultado



	líquido mensal do Fundo, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos no artigo 16, §1º, do Regulamento.
Reserva de Caixa	Significa uma reserva de caixa, formada pelo Administrador, equivalente ao maior entre (i) 1% (um por cento) do patrimônio líquido do Fundo, e (ii) em valor suficiente para atender à estimativa das despesas e encargos do Fundo por um período de 4 (quatro) meses. Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Caixa.
Taxa de Administração	Significa a taxa de administração paga pelo Fundo ao Administrador, nos termos do artigo 23 do Regulamento.
Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição	O Coordenador Líder poderá contratar o(s) Coordenadore(s) Contratado(s) e os Participantes Especiais para realizar, sob sua coordenação, a distribuição pública das Novas Cotas por meio da celebração de determinados termos de adesão ao Contrato de Distribuição, até a data de concessão do registro da Oferta pela CVM.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



2. SUMÁRIO DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



O sumário abaixo não contém todas as informações sobre a Oferta e as Novas Cotas. Recomenda-se ao Investidor, antes de tomar sua decisão de investimento, a leitura cuidadosa deste Prospecto Preliminar, inclusive seus Anexos, e do Regulamento, com especial atenção à Seção “Fatores de Risco” nas páginas 85 a 107 deste Prospecto Preliminar.

Fundo	ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO , acima qualificado.
Administrador	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Gestora	ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , acima qualificada.
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificada.
Coordenadores Contratados	BANCO GENIAL S.A. e INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. , acima qualificados e eventuais instituições que venham a aderir a Oferta mediante celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Participantes Especiais	Sociedades integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, convidadas pelo Coordenador Líder para auxiliarem na distribuição das Novas Cotas, as quais farão a adesão da Oferta mediante celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.
Custodiante	OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A. , acima qualificado.
Montante da Oferta	Inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), considerando a subscrição e integralização da totalidade das Novas Cotas pelo preço unitário de R\$ 100,00 (cem reais) por Novas Cota. O Montante da Oferta poderá ser aumentado em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuído em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Lote Adicional	O Fundo poderá, por meio da Gestora e do Administrador, em comum acordo com o Coordenador Líder, optar por emitir o Lote Adicional.
Quantidade Inicial de Novas Cotas da Oferta	Inicialmente, até 1.800.000 (um milhão e oitocentas milhões) Novas Cotas. A quantidade inicial de Novas Cotas da Oferta poderá ser aumentada em função do exercício da opção de emissão do Lote Adicional ou diminuída em virtude possibilidade de Distribuição Parcial.
Montante Mínimo da Oferta	Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas



	durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Para mais informações sobre a Distribuição Parcial, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Distribuição Parcial”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.
Ambiente da Oferta	A Oferta será realizada no mercado de balcão não organizado e a sua liquidação será realizada na B3.
Destinação dos recursos	Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidos os custos da presente Emissão, independente da quantidade de cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta, serão destinados ao pagamento referente ao resgate antecipado facultativo parcial ou integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 247ª e 248ª séries da 1ª Emissão, emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização em 17 de dezembro de 2019 (“CRI”). Para mais informações sobre a destinação dos recursos da Oferta, vide Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Destinação de Recursos”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
Características, vantagens e restrições das Novas Cotas	As Novas Cotas do Fundo (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (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, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados. O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das novas cotas e a qualidade de condômino do Fundo. Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.



	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.
Preço de Subscrição	Significa o preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando 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.
Número de séries	Série única.
Regime de distribuição das Novas Cotas	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Investidores da Oferta ou Público Alvo da Oferta	A Oferta é destinada a Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, conforme previsto no Regulamento. Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, nos termos do Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494. Para maiores informações sobre o público alvo da Oferta, vide seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 52 deste Prospecto Preliminar e da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar. Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Adicionalmente, não serão realizados esforços de colocação das Novas Cotas em qualquer outro país que não o Brasil. Será garantido aos Investidores o tratamento igualitário e equitativo, desde que a aquisição das Novas Cotas não lhes seja vedada por restrição legal, regulamentar ou estatutária, cabendo às Instituições Participantes da Oferta a verificação da adequação do investimento nas Novas Cotas ao perfil de seus respectivos clientes.
Distribuição parcial	Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta.



	A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, de comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, até um montante equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento. Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Novas Cotas equivalente à proporção entre o número de 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 subscritas por tal investidor. Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações nos Investimentos Temporários, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso. Adicionalmente, caso seja verificada a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores. Todos os Investidores da Oferta que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas. Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.
--	--



	OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO PRELIMINAR, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA” NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Plano de Distribuição	Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder. Os demais termos e condições do Plano de Distribuição seguem previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta - Características da Oferta - Plano de Distribuição” na página 49 deste Prospecto Preliminar.
Pedido de Reserva	Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) à Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.
Período de Reserva	Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 07 de junho de 2021 e 23 de junho de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta – Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.
Pessoas Vinculadas	Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta ou à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem



	serviços ao Administrador, a Gestora e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, com a Gestora ou as Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente controladoras e que participem do controle societário do Administrador, da Gestora ou de qualquer das Instituições Participantes; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta, desde que diretamente envolvidos na Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(iv)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora, ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto no Prospecto Preliminar.
Procedimento de Alocação de Ordens	É o procedimento de coleta de intenções de investimento no âmbito da Oferta a ser conduzido pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, para verificar se o Montante Mínimo da Oferta será atingido. Poderão participar do Procedimento de Alocação de Ordens os Investidores que sejam considerados Pessoas Vinculadas. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Oferta Não Institucional	Durante o Período de Subscrição, que será iniciado juntamente com o Período de Exercício do Direito de Preferência, os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Subscrição, indicando,



	dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretendem subscrever (observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor e a Aplicação Máxima Por Investidor Não Institucional), e apresenta-lo(s) à Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Subscrição, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Subscrição ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Após o Procedimento de Alocação de Ordens, que será realizado após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e o Administrador, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional. Os demais termos da Oferta Não Institucional estão previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Não Institucional” na página 52 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Rateio da Oferta Não Institucional	Significa o critério a ser adotado caso o total de Novas Cotas objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será efetuado o rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. Caso haja



	rateio de eventuais sobras, decorrentes do rateio anteriormente citado, será observado o limite máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional. Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo. No caso de um potencial Investidor Não Institucional efetuar mais de um Pedido de Reserva, os Pedidos de Reserva serão considerados em conjunto, por Investidor Não Institucional, para fins da alocação na forma prevista acima. Os Pedidos de Reserva que forem cancelados por qualquer motivo serão desconsiderados na alocação descrita acima.
Oferta Institucional	Significa a Oferta destinada aos Investidores Institucionais, observado que apenas as Novas Cotas remanescentes que não forem colocadas no Período de Exercício do Direito de Preferência e 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 procedimentos previstos do Contrato de Distribuição. Os demais termos da Oferta Institucional estão previstos na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Oferta Institucional” na página 55 deste Prospecto Preliminar.
Critério de Colocação da Oferta Institucional	Significa o critério a ser adotado caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, em que o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.
Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional	Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções “Direito de Preferência” na página 44 deste Prospecto Preliminar. As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As



	Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor. Sem prejuízo do disposto abaixo e 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 Data de Liquidação ou Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento. Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertadas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência. A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA – PESSOAS VINCULADAS” NA PÁGINA 51 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.
Alocação e Liquidação da Oferta	As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, assegurando aos Investidores tratamento justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais. Com base nas informações enviadas pelas Instituições Participantes da Oferta ao Coordenador Líder, bem como naquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, durante o Procedimento de Alocação de Ordens, o Coordenador Líder verificará se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido e, em caso positivo, se haverá distribuição parcial da Oferta; (ii) o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda e, a critério do Administrador,



	da Gestora e do Coordenador Líder, se haverá emissão de Lote Adicional; diante disto, o Coordenador Líder definirá se haverá liquidação da Oferta Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito. A liquidação física e financeira das Novas Cotas se dará na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores, a integralização das Novas Cotas objeto da falha poderá ser realizada junto ao Escriturador até o 5º (quinto) Dia Útil imediatamente subsequente à Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Procedimentos para subscrição e integralização de Novas Cotas	A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio, observadas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar, e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto Preliminar, respectivamente. A integralização das Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço por Cota, em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.



	Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54- A da Instrução CVM 400. Na hipótese de ter sido subscrita e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscrita a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a Distribuição Parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento. Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Investidores. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.
Negociação	As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do Sistema de Distribuição Primária de Ativo - DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas. Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.
Taxa de ingresso e taxa de saída	Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.
Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta	O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize a modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for



	revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelas Instituições Participantes da Oferta, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no mesmo veículo utilizado para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Deste modo, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento. O Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, 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. Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro. Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data em que foi recebido o comunicado relativo a suspensão da Oferta, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados <i>pro rata temporis</i>, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação.
--	--



	Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.
Inadequação de investimento	O investimento nas Novas Cotas do Fundo representa um investimento de risco, uma vez que é um investimento em renda variável, estando os Investidores sujeitos a perdas patrimoniais e a riscos, incluindo, dentre outros, aqueles relacionados à liquidez das Novas Cotas, à volatilidade do mercado de capitais e à oscilação das cotações das Novas Cotas em mercado de bolsa. Assim, os Investidores poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu investimento. Além disso, os Cotistas podem ser chamados a aportar recursos adicionais caso o Fundo venha a ter Patrimônio Líquido negativo. Recomenda-se, portanto, que os Investidores leiam cuidadosamente a Seção “Fatores de Risco”, nas páginas 85 a 107 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. A OFERTA NÃO É DESTINADA A INVESTIDORES QUE BUSQUEM RETORNO DE CURTO PRAZO E/OU NECESSITEM DE LIQUIDEZ EM SEUS TÍTULOS OU VALORES MOBILIÁRIOS. O INVESTIMENTO NESTE FUNDO É INADEQUADO PARA INVESTIDORES PROIBIDOS POR LEI EM ADQUIRIR NOVAS COTAS DE FUNDOS DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO.
Fatores de Risco	LEIA O PROSPECTO E O REGULAMENTO ANTES DE ACEITAR A OFERTA, EM ESPECIAL A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” CONSTANTE NAS PÁGINAS 85 A 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR PARA UMA DESCRIÇÃO DE CERTOS FATORES DE RISCO RELACIONADOS À SUBSCRIÇÃO/AQUISIÇÃO DE NOVAS COTAS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS NA TOMADA DE DECISÃO DE INVESTIMENTO.
Informações adicionais	Quaisquer informações ou esclarecimentos sobre o Fundo e/ou sobre a Oferta poderão ser obtidos junto ao Administrador, ao Coordenador Líder, às demais Instituições Participantes da Oferta, à B3 e/ou à CVM, cujos endereços e telefones para contato encontram-se indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta – Outras Informações”, na página 64 deste Prospecto Preliminar.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**3. IDENTIFICAÇÃO DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER,
DOS COORDENADORES CONTRATADOS E DEMAIS PRESTADORES DE
SERVIÇOS DO FUNDO E DA OFERTA**



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Administrador, Escriturador e Custodiante	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A. Avenida das Américas, n.º 3434, bloco 07, sala 201 CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ At.: Sr. Paulo Henrique Amaral Sá e Sra. Vanessa Rigolizzo Reis Tel.: (21) 3514-0000 E-mail: paulo.sa@oliveiratrust.com.br/ ger2@oliveiratrust.com.br Website: https://www.oliveiratrust.com.br/
Coordenador Líder	GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A. Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções CEP 04571-050 – São Paulo – SP At. Área de Distribuição Tel.: (11) 2137-8888 E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br Website: www.genialinvestimentos.com.br
Coordenadores Contratados	BANCO GENIAL S.A. Rua Surubim, nº 373 – 1º andar CEP: 04571-050 – São Paulo – SP At.: Odilon Teixeira Tel.: (11) 3206-8131 E-mail: odilon.teixeira@bancogenial.com Website: www.bancogenial.com INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA. Avenida Barbacena, nº 1.219, 21º andar/parte CEP 30.190-131 – Belo Horizonte- MG At.: Marco Túlio Guimarães Tel.: (31) 3614-5332 E-mail: distribuicao@interdtvm.com.br Website: https://www.bancointer.com.br/inter-dtvm/
Gestora	ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conj. 121 CEP 04534-004 – São Paulo – SP At.: Fabio Figueiredo Carvalho Tel.: (11) 3073-1516 E-mail: fabio.carvalho@alianza.com.br / gestao@alianza.com.br / juridico@alianza.com.br Website: http://alianza.com.br/
Auditor Independente do Fundo	PRICEWATERHOUSECOOPERS SERVIÇOS PROFISSIONAIS LTDA. Av. Francisco Matarazzo 1400, Torre Torino, Água Branca CEP 05001-903 – São Paulo – SP At.: Pedro Souza Tel.: (11) 3674-2000 E-mail: pedro.sousa@pwc.com Website: https://www.pwc.com.br/

**Assessor Legal da
Oferta****LEFOSSE ADVOGADOS**

Rua Tabapuã, 1.227, 14º andar
CEP 04533-014 – São Paulo – SP
At.: Roberto Zarour
Tel.: (11) 3024-6100
E-mail: roberto.zarour@lefosse.com
Website: www.lefosse.com.br

As declarações do Administrador e do Coordenador Líder relativas ao artigo 56 da Instrução CVM 400 encontram-se nos Anexos IV e V deste Prospecto Preliminar.



4. TERMOS E CONDIÇÕES DA OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



A Oferta

As Novas Cotas serão objeto de distribuição pública, sob o regime de melhores esforços de colocação, conduzida de acordo com a Instrução CVM 400, a Instrução CVM 472 e os termos e condições do Regulamento e do Contrato de Distribuição.

Aprovação da Oferta e da Emissão de Novas Cotas

Em 19 de março de 2021, os Cotistas do Fundo aprovaram, por meio da realização da Assembleia Geral de Cotistas, a presente Oferta, conforme o disposto na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472.

Quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta

O Coordenador Líder, em conjunto com os Participantes Especiais, realizarão a distribuição pública de, inicialmente, até 1.800.000 (um milhão e oitocentas mil) Novas Cotas, ao preço de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, perfazendo o montante total de, inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), sem considerar (i) a possibilidade de emissão de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.

Lote Adicional

Nos termos do artigo 14, §2º, da Instrução CVM 400, o Montante da Oferta poderá ser acrescido em até 20% (vinte por cento) da totalidade das Novas Cotas originalmente ofertadas, ou seja, até R\$ 36.000.000,00 (trinta e seis milhões de reais), correspondente a até 360.000 (trezentos e sessenta mil) Novas Cotas, quantidade essa que poderá ser acrescida ao montante inicialmente ofertado no âmbito da Oferta, sem a necessidade de novo pedido de registro da Oferta à CVM ou modificação dos termos da Emissão e da Oferta, nos termos e conforme os limites estabelecidos no artigo 14, parágrafo 2º, da Instrução CVM 400. As Novas Cotas do Lote Adicional, caso emitidas, serão destinadas a atender um eventual excesso de demanda que venha a ser constatado no decorrer da Oferta.

Aplicar-se-ão às Novas Cotas do Lote Adicional, caso venham a ser emitidas, os mesmos termos e condições das Novas Cotas inicialmente ofertadas, sendo que a distribuição de tais Novas Cotas também será conduzida sob o regime de melhores esforços de colocação, sob a liderança do Coordenador Líder e a participação dos Coordenadores Contratados e dos Participantes Especiais.

Distribuição parcial

Será admitida, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400, a Distribuição Parcial das Novas Cotas, sendo que a Oferta será cancelada caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta. A manutenção da Oferta está condicionada à subscrição e integralização do Montante Mínimo da Oferta. As Novas Cotas que não forem efetivamente subscritas e integralizadas durante o Período de Subscrição deverão ser canceladas. Uma vez atingido o Montante Mínimo da Oferta, o Administrador e a Gestora, em comum acordo com o Coordenador Líder, poderão decidir por reduzir o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, até um valor equivalente a qualquer montante entre o Montante Mínimo da Oferta e o Montante da Oferta, hipótese na qual a Oferta poderá ser encerrada a qualquer momento.

Nessa hipótese, nos termos do artigo 31 da Instrução CVM 400, o Investidor terá a faculdade, como condição de eficácia de seus Pedidos de Reserva, ordens de investimento, exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Novas Cotas 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 subscritas por tal Investidor.

Caso as condições previstas no item (i) ou no item (ii) acima não se implementem e se o Investidor já tiver efetuado o pagamento do preço de integralização das Novas Cotas, referido preço de integralização será devolvido pela respectiva Instituição Participante da Oferta, caso existam, e será acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados da data em que tenha sido verificado o não implemento da respectiva condição, observado que, com relação às Novas Cotas que não estiverem custodiadas eletronicamente na B3, tal procedimento será realizado fora do âmbito da B3 de acordo com os procedimentos do Escriturador, conforme o caso.

Adicionalmente, caso seja verificada a captação do Montante Mínimo da Oferta, não haverá abertura de prazo para desistência, nem para modificação do exercício do Direito de Preferência, dos Pedidos de Reserva e das intenções de investimento dos Investidores. Todos os Investidores que já tenham aceitado a Oferta, na hipótese de seu cancelamento, e os Investidores que tenham revogado a sua aceitação, na hipótese do artigo 31 da Instrução CVM 400 acima prevista, terão direito à restituição integral dos valores dados em contrapartida às Novas Cotas.

Em caso de distribuição parcial, a ordem de destinação dos recursos captados pelo Fundo deverá respeitar o disposto na Seção “Destinação dos Recursos”, na página 47 deste Prospecto Preliminar.

OS INVESTIDORES DEVERÃO LER A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “RISCO DA NÃO COLOCAÇÃO DO MONTANTE MÍNIMO DA OFERTA”, NA PÁGINA 95 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Regime de distribuição das Novas Cotas

As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas sob o regime de melhores esforços de colocação pelas Instituições Participantes da Oferta.

Preço de Subscrição

O Preço de Subscrição terá o valor de R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando 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.

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, à vista em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.

Não será permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).

Cada um dos Investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante de Novas Cotas que subscrever à Instituição Participante da Oferta à qual tenha apresentado seu Pedido de Reserva ou ordem de investimento, conforme o caso, observadas a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar e a Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto Preliminar, respectivamente.

Direito de Preferência

É assegurado aos Cotistas, detentores de Cotas na data de divulgação do Anúncio de Início, o Direito de Preferência na subscrição das Novas Cotas objeto da presente Segunda Emissão



inicialmente ofertadas, conforme aplicação do Fator de Proporção para subscrição de Novas Cotas, durante o Período do Exercício do Direito de Preferência, a ser aplicado sobre o número de Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início.

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

Não haverá aplicação mínima para a subscrição de Novas Cotas no âmbito do exercício do Direito de Preferência.

Os Cotistas poderão manifestar o exercício de seu Direito de Preferência, total ou parcialmente, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que:

- (1) o Direito de Preferência terá início a partir do 3º (terceiro) Dia Útil subsequente à data de divulgação do Anúncio de Início, observado que a posição dos Cotistas a ser considerada para fins do exercício do Direito de Preferência será a posição do dia da divulgação do Anúncio de Início;
- (2) uma vez iniciado o Período de Exercício do Direito de Preferência, nos termos do item (1) acima, o Cotista poderá exercer seu Direito de Preferência (i) até o 9º (nono) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto à B3, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (b) até o 10º (décimo) Dia Útil subsequente à data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) junto ao Escriturador, observados os prazos e os procedimentos operacionais do Escriturador.

Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros (cessionários), total ou parcialmente: (i) por meio da B3, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência (inclusive) e até o 7º (sétimo) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio de seu respectivo agente de custódia, observados os prazos e os procedimentos operacionais da B3; ou (ii) por meio do Escriturador, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, e até o 9º (nono) Dia Útil a partir da Data de Início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, observados os procedimentos operacionais da B3 e do Escriturador, conforme o caso, durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

No exercício do Direito de Preferência, os Cotistas (i) deverão indicar a quantidade de Novas Cotas objeto da Oferta a ser subscrita, não se aplicando a tais Cotistas a obrigação representada pela Aplicação Mínima Inicial por Investidor; e (ii) terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de exercício do Direito de Preferência e aceitação da Oferta, de condicionar sua adesão à Oferta observados os termos e condições descritos na Seção “Distribuição Parcial”, na página 43 deste Prospecto Preliminar.

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

Encerrado o Período de Exercício do Direito de Preferência junto à B3 e ao Escriturador, e não havendo a subscrição da totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, será divulgado, no 1º (primeiro) Dia Útil subsequente ao encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência por meio da página da rede mundial de computadores do Administrador, dos Coordenadores, da B3, da CVM e do Fundos.Net e da Gestora, informando o montante de Novas Cotas subscritas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência.

Durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, o Cotista ou o cessionário do Direito de Preferência que exercer seu Direito de Preferência e subscrever as Novas Cotas receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de subscrição das Novas Cotas. Até a obtenção



de autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3, este recibo não será negociável. Tal recibo é correspondente à quantidade de Novas Cotas objeto da Segunda Emissão por ele adquirida, e se converterá em tal Cota depois de, cumulativamente, serem divulgados o Anúncio de Encerramento e o anúncio de divulgação de rendimentos *pro rata* e ser obtida a autorização da B3, quando as Novas Cotas passarão a ser livremente negociadas na B3.

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

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

Limites de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo

Não há limites de investimento mínimo para aplicações em Novas Cotas de Emissão do Fundo para Investidores Não Institucionais, observadas as hipóteses de rateio previstas na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Não Institucional”, na página 54 deste Prospecto Preliminar e na Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Critérios de Colocação da Oferta Institucional”, na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Não há limite máximo de aplicação em Novas Cotas de Emissão do Fundo por Investidor, respeitado o Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, ficando desde já ressalvado que, se o Fundo deixar de ter 50 (cinquenta) cotistas, ou se determinado Cotista pessoa física detiver, isoladamente, a propriedade de montante igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das Novas Cotas emitidas, ou a titularidade de Novas Cotas que lhe garantam o direito ao recebimento de rendimentos superiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo, isto poderá resultar em impactos tributários para referido Cotista pessoa física.

Adicionalmente, se a demanda dos Investidores para subscrição das Novas Cotas correspondente aos Pedidos de Reserva e às ordens de investimento válidos exceder o total de Novas Cotas objeto da Oferta, o valor de investimento no Fundo por cada Investidor poderá ser inferior a Aplicação Mínima Inicial por Investidor.

Características, vantagens e restrições das Novas Cotas

As Novas Cotas (i) são de classe única (não existindo diferenças acerca de qualquer vantagem ou restrição entre as Novas Cotas); (ii) correspondem a frações ideais do Patrimônio Líquido, (iii) não são resgatáveis, (iv) terão a forma nominativa e escritural, (v) conferirão aos seus titulares, desde que totalmente subscritas e integralizadas, direito de participar em quaisquer rendimentos do Fundo, se houver; (iv) 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, e (viii) serão registradas em contas de depósito individualizadas, mantidas pelo Escriturador em nome dos respectivos titulares, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de Cotista do Fundo, sem emissão de certificados.

O Fundo manterá contrato com o Escriturador, que emitirá extratos de contas de depósito, a fim de comprovar a propriedade das Novas Cotas e a qualidade de condômino do Fundo.

Observadas as disposições constantes do Regulamento, as Novas Cotas serão admitidas à negociação no mercado secundário de bolsa de valores por meio da B3, sendo certo que as Novas Cotas não poderão ser negociadas no mercado secundário fora do ambiente de bolsa de valores da B3.



Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Nova Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a divulgação do Anúncio de Encerramento e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo.

Público Alvo da Oferta

A Oferta é destinada aos Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais que se enquadrem no público alvo do Fundo, a saber, investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento.

Não obstante o Público Alvo do Fundo possuir uma previsão mais genérica, conforme previsto no Regulamento, no âmbito desta Oferta não será admitida a aquisição de Novas Cotas por clubes de investimento, nos termos dos artigos 26 e 27 da Instrução CVM 494.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais e os Investidores Não Institucionais deverão ser clientes das Instituições Participantes da Oferta, sendo permitida a colocação para Pessoas Vinculadas, observados os termos da Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional” na página 56 deste Prospecto Preliminar.

Serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica.

Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

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

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

Destinação dos Recursos

Os recursos líquidos da Oferta, após deduzidos os custos da presente Emissão, independente da quantidade de cotas a ser distribuída no âmbito da Oferta, serão destinados ao pré-pagamento referente ao resgate antecipado facultativo parcial ou integral dos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 247ª e 248ª séries da 1ª Emissão, emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização em 17 de dezembro de 2019 (“CRI”).

Os CRI, cujos respectivos créditos imobiliários são devidos pelo Fundo, estão melhor descritos conforme abaixo:

**247ª série:**

- Emissão: 1ª;
- Série: 247ª;
- Data de Emissão: 18 de dezembro de 2019;
- Quantidade de CRI Sênior: 83.975 (oitenta e três mil, novecentos e setenta e cinco);
- Valor Total da Série: R\$ 83.974.946,65 (oitenta e três milhões, novecentos e setenta e quatro mil, novecentos e quarenta e seis reais e sessenta e cinco centavos), na Data de Emissão;
- Valor Nominal Unitário: R\$ 999,99936470, na Data de Emissão;
- Valor Unitário Atual: R\$ 1.005,51279892, em 18/03/2021
- Prazo da Emissão: 2.928 (dois mil, novecentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão;
- Reajuste: IPCA;
- Remuneração: Taxa fixa de 5,5500% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização;
- Data de Vencimento: 24 de dezembro de 2027

248ª série:

- Emissão: 1ª;
- Série: 248ª;
- Data de Emissão: 18 de dezembro de 2019;
- Quantidade de CRI Subordinado: 74.578 (setenta e quatro mil, quinhentos e setenta e oito);
- Valor Total da Série: R\$ 74.577.750,24 (setenta e quatro milhões, quinhentos e setenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais e vinte e quatro centavos), na Data de Emissão;
- Valor Nominal Unitário: R\$ 999,99665102, na Data de Emissão;
- Valor Unitário Atual: R\$ 1.006,74574169, em 18/03/2021
- Prazo da Emissão: 2.928 (dois mil, novecentos e vinte e oito) dias contados da Data de Emissão;
- Reajuste: IPCA;
- Remuneração: Taxa fixa de 7,5485% ao ano, com base em um ano de 252 (duzentos e cinquenta e dois) Dias Úteis, desde a Data de Integralização dos CRI até a data do efetivo pagamento, conforme previsto neste Termo de Securitização; e
- Data de Vencimento: 24 de dezembro de 2027.

Os CRI ainda contam com o seguinte mecanismo de pagamento antecipado facultativo, qual seja:

Pagamento Antecipado Facultativo: O Fundo poderá, desde que mediante comunicação prévia de, no mínimo 30 (trinta) dias da data pretendida, realizar o pagamento antecipado facultativo integral ou parcial das parcelas integrantes dos CRI, observadas as seguintes regras:

- (i) na hipótese de pagamento facultativo parcial, os valores pagos antecipadamente serão amortizados linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes da respectiva Parcela Securitização, e acrescidos dos prêmios calculados conforme os incisos “ii.1” e “ii.2” abaixo;
- (ii) o valor pago antecipadamente pelo Devedor deverá ser acrescido de prêmios calculados sobre o valor total do pagamento antecipado facultativo, conforme abaixo:
 - (ii.1) **Prêmio Recompra:** 0,85% (oitenta e cinco centésimos por cento) x o prazo médio remanescente dos CRI, calculado conforme fórmula abaixo:



$$PMP = \frac{\sum_{k=1}^n nk \times VNEk}{\sum_{k=1}^n VNEk} \times \frac{1}{365}$$

Sendo que:

PMP = Prazo médio ponderado em anos.

VNEk = valor unitário de cada um dos “k” valores devidos das parcelas do Compromisso de Venda e Compra, sendo cada parcela “k” equivalente ao pagamento da parcela da respectiva Parcela Securitização.

nk = número de dias entre a data do pagamento antecipado facultativo e a data de vencimento programada de cada parcela “k” vincenda.

(ii.2) Prêmio Recompra variação Mercado: *Duration* remanescente dos CRI na data do pagamento antecipado facultativo multiplicado pela diferença, caso seja positiva, entre (a) 2,70% (dois inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano; e (b) a interpolação da média móvel (21 Dias Úteis) do *yield to maturity* entre as NTN-Bs com *duration* mais próximo ao *duration* dos CRI na data do pagamento antecipado facultativo.

Entende-se por “Compromisso de Venda de Compra”, o Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças, firmado em 07 de novembro de 2019, posteriormente aditado em 16 de dezembro de 2019, onde o Fundo assumiu determinadas obrigações relacionadas aos Certificados de Recebíveis Imobiliários da 247ª e 248ª séries da 1ª Emissão, emitidos pela RB Capital Companhia de Securitização em 17 de dezembro de 2019.

Sem prejuízo do quanto previsto no acima, observado o Compromisso de Venda e Compra, o Fundo poderá também, e desde que mediante comunicação prévia de, no mínimo 30 (trinta) dias da data pretendida, realizar o pagamento antecipado facultativo parcial das parcelas integrantes das parcelas securitização dos CRI até o montante de R\$ 18.300.000,00 (dezoito milhões e trezentos mil reais), observado que o valor pago antecipadamente será amortizado linearmente em relação a todas as parcelas remanescentes da respectiva parcela securitização dos CRI, não incidindo, nesta hipótese, qualquer prêmio.

O saldo remanescente dos recursos, após a realização do pré-pagamento parcial ou total dos CRI, será utilizado conforme orientação da Gestora, observada a Política de Investimentos do Fundo.

Plano de Distribuição

Observadas as disposições da regulamentação aplicável, o Coordenador Líder coordenará a Oferta sob o regime de melhores esforços de colocação, de acordo com a Instrução CVM 400, com a Instrução CVM 472 e demais normas pertinentes, conforme o plano da distribuição adotado em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, da Instrução CVM 400, o qual leva em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder, devendo assegurar (i) que o tratamento conferido aos Investidores seja justo e equitativo; (ii) a adequação do investimento ao perfil de risco dos Investidores; e (iii) que os representantes das Instituições Participantes da Oferta recebam previamente exemplares dos Prospectos para leitura obrigatória e que suas dúvidas possam ser esclarecidas por pessoas designadas pelo Coordenador Líder.

A Oferta será efetuada, ainda, com observância dos seguintes requisitos, atendendo integralmente o disposto no artigo 45 da Instrução CVM 400: (i) será utilizada a sistemática que permita o recebimento de reservas para os Investidores Não Institucionais, conforme indicado abaixo, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores; (ii) buscar-se-á atender quaisquer Investidores interessados na subscrição das Novas Cotas; e (iii) deverá ser observada, ainda, a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência. Não há qualquer outra limitação à subscrição



de Novas Cotas por qualquer Investidor, entretanto, fica desde já ressalvado que se o Fundo aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, Cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas, nos termos da Lei nº 9.779/99.

O Plano de Distribuição será fixado nos seguintes termos:

- (i) as Novas Cotas da Emissão serão objeto da Oferta;
- (ii) a Oferta terá como público alvo: (a) os Investidores Não Institucionais; e (b) os Investidores Institucionais;
- (iii) após a divulgação do Aviso ao Mercado e a disponibilização do Prospecto Preliminar aos Investidores, serão realizadas Apresentações para Potenciais Investidores (*roadshow e/ou one-on-ones*);
- (iv) os materiais publicitários ou documentos de suporte às Apresentações para Potenciais Investidores eventualmente utilizados serão, conforme o caso, submetidos à CVM, nos termos do artigo 50 da Instrução CVM 400 e da Deliberação CVM nº 818, de 30 de abril de 2019, ou encaminhados à CVM previamente à sua utilização, nos termos do artigo 50, parágrafo 5º, da Instrução CVM 400;
- (v) os Cotistas que exercerem o Direito de Preferência deverão formalizar a sua ordem de investimento durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, observado que a tais Cotistas não se aplica a Aplicação Mínima Inicial por Investidor;
- (vi) após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, será divulgado, no primeiro Dia Útil subsequente à Data de Liquidação do Direito de Preferência, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício Direito de Preferência, informando o montante de Novas Cotas subscritas e integralizadas durante o Período de Exercício do Direito de Preferência, bem como a quantidade de Novas Cotas remanescentes que serão colocadas pelas Instituições Participantes da Oferta para os Investidores da Oferta;
- (vii) após as Apresentações para Potenciais Investidores e anteriormente à obtenção do registro da Oferta na CVM, o Coordenador Líder realizará o procedimento de coleta de intenções, que será realizado, em relação aos Investidores Não Institucionais, através dos Pedido de Reserva, nos termos abaixo indicados;
- (viii) concluído o Procedimento de Coleta de Intenções, o Coordenador Líder consolidará os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, inclusive daqueles que sejam Pessoas Vinculadas, e as intenções de investimento dos Investidores Institucionais para subscrição das Novas Cotas;
- (ix) observados os termos e condições do Contrato de Distribuição, a Oferta somente terá início após (a) a concessão do registro da Oferta pela CVM; (b) o registro para distribuição e admissão à negociação das Novas Cotas na B3; (c) a divulgação do Anúncio de Início; (d) a disponibilização do Prospecto Definitivo aos Investidores, nos termos da Instrução CVM 400;
- (x) após a divulgação do Anúncio de Início, os Investidores Não Institucionais e os Investidores Institucionais, que tiverem suas ordens alocadas, deverão assinar o Boletim de Subscrição, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação e aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento das respectivas ordens de investimento, a critério do Administrador, da Gestora em conjunto com o Coordenador Líder;
- (xi) a colocação das Novas Cotas da Emissão será realizada de acordo com os procedimentos da B3, bem como do Plano de Distribuição;

- (xii) o Investidor Não Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas da Emissão deverá formalizar seu Pedido de Reserva junto à Instituição Participante da Oferta;
- (xiii) o Investidor Institucional que esteja interessado em investir em Novas Cotas da Emissão deverá enviar sua ordem de investimento para o Coordenador Líder;
- (xiv) não será concedido qualquer tipo de desconto por quaisquer das Instituições Participantes da Oferta aos Investidores interessados em subscrever Novas Cotas no âmbito da Oferta; e
- (xv) encerrada a Oferta, o Coordenador Líder divulgará o resultado da Oferta mediante divulgação do Anúncio de Encerramento, nos termos do artigo 29 e do artigo 54-A da Instrução CVM 400.

Constará dos Pedidos de Reserva a outorga pelo Investidor Não Institucional à respectiva Instituição Participante da Oferta como sua procuradora, conferindo-lhe poderes para celebrar e assinar o Boletim de Subscrição, se for o caso, em seu nome, devendo a Instituição Participante da Oferta enviar cópia do documento assinado ao Investidor Não Institucional, conforme o caso, no endereço constante do respectivo Pedido de Reserva.

Caso sejam verificadas divergências relevantes entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva sem quaisquer ônus, observado os termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Pedido de Reserva

Durante o Período de Reserva, os Investidores Não Institucionais interessados em subscrever as Novas Cotas objeto da Oferta deverão preencher um ou mais Pedido(s) de Reserva, indicando, dentre outras informações a quantidade de Novas Cotas que pretende subscrever, observada a Aplicação Mínima Inicial por Investidor, e apresentá-lo(s) à Instituição Participante da Oferta. Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no(s) seu(s) respectivo(s) Pedido(s) de Reserva, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu(s) Pedido(s) de Reserva ser(em) cancelado(s) pela respectiva Instituição Participante da Oferta.

Período de Reserva

Para fins do recebimento dos Pedidos de Reserva, o período compreendido entre os dias 07 de junho de 2021 e 23 de junho de 2021 (inclusive), conforme indicado na Seção “Termos e Condições da Oferta - Cronograma Indicativo da Oferta”, na página 63 deste Prospecto Preliminar.

Caso sejam verificadas divergências relevantes entre as informações constantes deste Prospecto Preliminar e do Prospecto Definitivo que alterem substancialmente o risco assumido pelo Investidor ou a sua decisão de investimento, o Investidor poderá desistir do Pedido de Reserva sem quaisquer ônus, observado os termos do §4º do artigo 45 da Instrução CVM 400.

Pessoas Vinculadas

Para os fins da presente Oferta, serão consideradas como pessoas vinculadas os Investidores da Oferta que sejam nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400 e do artigo 1º, inciso VI, da Instrução CVM 505: (i) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores do Administrador, da Gestora e/ou outras pessoas vinculadas à Oferta e à distribuição das Novas Cotas, bem como seus cônjuges ou companheiros, seus ascendentes, descendentes e colaterais até o 2º (segundo) grau; (ii) controladores, pessoas naturais ou jurídicas, e/ou administradores das Instituições Participantes da Oferta; (iii) empregados, operadores e demais prepostos de

qualquer das Instituições Participantes da Oferta, que desempenhem atividades de intermediação ou de suporte operacional diretamente envolvidos na estruturação da Oferta; (iv) agentes autônomos que prestem serviços ao Administrador, a Gestora e/ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (v) demais profissionais que mantenham, com o Administrador, a Gestora ou qualquer das Instituições Participantes da Oferta, contrato de prestação de serviços diretamente relacionados à atividade de intermediação ou de suporte operacional no âmbito da Oferta; (vi) pessoas naturais que sejam, direta ou indiretamente, controladoras ou participem do controle societário do Administrador, da Gestora ou de qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (vii) sociedades controladas, direta ou indiretamente, por pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora ou à qualquer das Instituições Participantes da Oferta; (viii) cônjuge ou companheiro e filhos menores das pessoas mencionadas nos itens “(ii)” a “(iv)” acima; e (ix) fundos de investimento cuja maioria das Novas Cotas pertença a pessoas vinculadas ao Administrador, a Gestora ou às Instituições Participantes da Oferta, salvo se geridos discricionariamente por terceiros não vinculados, conforme Plano de Distribuição previsto na página 49 deste Prospecto Preliminar.

Procedimento de Alocação de Ordens

Será adotado o procedimento de coleta de intenções de investimento, organizado pelo Coordenador Líder, nos termos dos artigos 44 e 45 da Instrução CVM 400, tendo em vista que tal procedimento está previsto nos Prospectos, o registro da Oferta foi requerido e este Prospecto Preliminar estará disponível aos Investidores, para a verificação, junto aos Investidores, inclusive Pessoas Vinculadas, da demanda pelas Novas Cotas, considerando os Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais e o recebimento de ordens de investimento dos Investidores Institucionais, observada a Aplicação Mínima Inicial Por Investidor, sendo certo que não será aplicável aos cotistas que exercerem o Direito de Preferência, sem lotes máximos, para definição, a critério do Coordenador Líder em comum acordo com o Administrador e a Gestora, da eventual emissão e da quantidade das Novas Cotas do Lote Adicional, conforme o caso.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO. PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 107 DESTES PROSPECTOS PRELIMINAR.

Oferta Não Institucional

Os Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever as Cotas deverão preencher e apresentar à Instituição Participante da Oferta suas ordens de investimento por meio de Pedido de Reserva, durante o Período de Reserva.

Após o Procedimento de Alocação de Ordens, que será realizado após o término do Período de Exercício do Direito de Preferência, o Coordenador Líder poderá destinar prioritariamente à Oferta Não Institucional até 70% (setenta por cento) do Montante Inicial da Oferta, sendo que o Coordenador Líder, em comum acordo com a Gestora e o Administrador, poderá aumentar ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional até o limite máximo do Montante da Oferta, considerando as Novas Cotas do Lote Adicional que vierem a ser emitidas, ou diminuir a quantidade de Novas Cotas inicialmente destinadas à Oferta Não Institucional.



Os Pedidos de Reserva que forem efetuados pelos Investidores Não Institucionais observarão as condições do próprio Pedido de Reserva, observados os procedimentos e normas de liquidação da B3, bem como o detalhamento abaixo:

- (i) durante o Período de Reserva, cada um dos Investidores Não Institucionais interessados em participar da Oferta deverá realizar a reserva de Novas Cotas, mediante o preenchimento do Pedido de Reserva junto à Instituição Participante da Oferta;
- (ii) no Pedido de Reserva, os Investidores Não Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de seu Pedido de Reserva e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Novas Cotas 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 subscritas por tal Investidor;
- (iii) a quantidade de Novas Cotas adquiridas e o respectivo valor do investimento dos Investidores Não Institucionais e a Data de Liquidação serão informados a cada Investidor Não Institucional até às 10:00 horas do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação pela Instituição Participante da Oferta que houver recebido o respectivo Pedido de Reserva, por meio de mensagem enviada ao endereço eletrônico fornecido no Pedido de Reserva ou, na sua ausência, por telefone, fac-símile ou correspondência, devendo o pagamento ser feito de acordo com o item (iv) abaixo limitado ao valor do Pedido de Reserva e ressalvada a possibilidade de rateio observado o Critério de Rateio da Oferta Não Institucional (conforme definido abaixo).
- (iv) os Investidores Não Institucionais deverão efetuar o pagamento do valor indicado no item (iii) acima junto à Instituição Participante da Oferta com que tenham realizado o respectivo Pedido de Reserva, em recursos imediatamente disponíveis, até as 11:00 horas da Data de Liquidação. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada;
- (v) até as 16:00 horas da Data de Liquidação, a B3, em nome de cada Instituição Participante da Oferta junto à qual o Pedido de Reserva tenha sido realizado, entregará a cada Investidor Não Institucional as Novas Cotas correspondentes à relação entre o valor do investimento pretendido constante do Pedido de Reserva, o Preço de Emissão, ressalvadas as possibilidades de desistência e cancelamento previstas no item “Alteração das Circunstâncias, Revogação, Modificação, Suspensão ou Cancelamento da Oferta” na página 58 deste Prospecto, e a possibilidade de rateio prevista abaixo. 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 realizar a integralização das Novas Cotas por eles subscritas mediante o pagamento à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, de acordo com o procedimento descrito acima. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores Não Institucionais titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor Não Institucional.

Os Investidores Não Institucionais deverão indicar, obrigatoriamente, no respectivo Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional, a sua qualidade ou não de Pessoa Vinculada, sob pena de seu Pedido de Reserva da Oferta Não Institucional ser cancelado pela respectiva Instituição Participante da Oferta. Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de Novas Cotas junto a Investidores Não Institucionais que sejam



considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, sendo o seu Pedido de Reserva automaticamente cancelado.

Adicionalmente, os Investidores Não Institucionais e/ou as Instituições Participantes da Oferta, na qual o respectivo Investidor Não Institucional realizou o seu Pedido de Reserva, deverão, conforme o caso, enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento até a data do término do procedimento de coleta de intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento do seu respectivo Pedido de Reserva.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES NÃO INSTITUCIONAIS INTERESSADOS NA REALIZAÇÃO DE PEDIDO DE RESERVA QUE (I) LEIAM CUIDADOSAMENTE OS TERMOS E CONDIÇÕES ESTIPULADOS NO PEDIDO DE RESERVA, ESPECIALMENTE NO QUE SE REFERE AOS PROCEDIMENTOS RELATIVOS À LIQUIDAÇÃO DA OFERTA E AS INFORMAÇÕES CONSTANTES DESTE PROSPECTO, EM ESPECIAL A SEÇÃO “6. FATORES DE RISCO” NA PÁGINA 85 DESTE PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS A QUE O FUNDO ESTÁ EXPOSTO, BEM COMO AQUELES RELACIONADOS À EMISSÃO, À OFERTA E ÀS NOVAS COTAS, OS QUAIS DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS NOVAS COTAS, BEM COMO O REGULAMENTO; (II) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, SE ESSA, A SEU EXCLUSIVO CRITÉRIO, EXIGIRÁ (A) A ABERTURA OU ATUALIZAÇÃO DE CONTA E/OU CADASTRO; E/OU (B) A MANUTENÇÃO DE RECURSOS EM CONTA CORRENTE NELA ABERTA E/OU MANTIDA, PARA FINS DE GARANTIA DO PEDIDO DE RESERVA; (III) VERIFIQUEM COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA, ANTES DE REALIZAR O SEU PEDIDO DE RESERVA, A POSSIBILIDADE DE DÉBITO ANTECIPADO DA SUBSCRIÇÃO POR PARTE DA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA; E (IV) ENTREM EM CONTATO COM A INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA DE SUA PREFERÊNCIA PARA OBTER INFORMAÇÕES MAIS DETALHADAS SOBRE O PRAZO ESTABELECIDO PELA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA PARA A REALIZAÇÃO DO PEDIDO DE RESERVA OU, SE FOR O CASO, PARA A REALIZAÇÃO DO CADASTRO NA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA, TENDO EM VISTA OS PROCEDIMENTOS OPERACIONAIS ADOTADOS POR CADA INSTITUIÇÃO PARTICIPANTE DA OFERTA.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEREM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Critério de Rateio da Oferta Não Institucional

Caso o total de Novas Cotas da Emissão objeto dos Pedidos de Reserva apresentados pelos Investidores Não Institucionais, inclusive aqueles que sejam considerados Pessoas Vinculadas, seja inferior ao montante destinado à Oferta Não Institucional, conforme definido pelo Coordenador Líder, todos os Pedidos de Reserva não cancelados serão integralmente atendidos, e as Novas Cotas da Emissão remanescentes serão destinadas aos Investidores Institucionais nos termos da Oferta Institucional. Entretanto, caso o total de Novas Cotas da Emissão correspondente aos Pedidos de Reserva exceda o percentual prioritariamente destinado à Oferta Não Institucional, será efetuado o rateio conforme pormenorizado a seguir: (i) cada um dos Pedidos de Reserva firmados pelos Investidores Não Institucionais serão atendidos até o montante máximo de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais), sendo certo que referido montante poderá ser reduzido exclusivamente caso não seja possível observar o valor acima indicado em virtude de excesso de demanda em relação às Novas Cotas destinadas à Oferta Não Institucional; e (ii) uma vez atendido o critério descrito no subitem (i) acima, será efetuado o rateio proporcional apenas dos montantes que excedam o valor de R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), objeto de Pedidos de Reserva firmados

por Investidores Não Institucionais que tenham realizado as respectivas reservas de Novas Cotas em valores superiores a R\$1.000.000,00 (um milhão de reais) (ou valor reduzido, conforme disposto acima), observando-se o montante de Novas Cotas indicado nos respectivos Pedidos de Reserva e não alocado aos Investidores Não Institucionais tratados no presente subitem, devendo ser desconsideradas as frações de Novas Cotas. Caso haja rateio de eventuais sobras, decorrentes do rateio anteriormente citado, será observado o limite máximo de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) por Investidor Não Institucional.

Na Oferta Não Institucional não serão consideradas na alocação, em nenhuma hipótese, relações com clientes e outras considerações de natureza comercial ou estratégica do Coordenador Líder e do Fundo.

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

Oferta Institucional

Após o atendimento dos Pedidos de Reserva dos Investidores Não Institucionais, as Novas Cotas da Emissão remanescentes que não forem colocadas no Período de Exercício do Direito de Preferência e 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:

- (i) os Investidores Institucionais, inclusive aqueles considerados Pessoas Vinculadas, interessados em subscrever Novas Cotas deverão apresentar suas ordens de investimento ao Coordenador Líder, na data de realização do procedimento de coleta de intenções, indicando a quantidade de Novas Cotas a ser subscrita, inexistindo recebimento de reserva ou limites máximos de investimento;
- (ii) os Investidores Institucionais terão a faculdade, como condição de eficácia de ordens de investimento e aceitação da Oferta, de condicionar a sua adesão à Oferta, a que haja distribuição: (i) do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional; ou (ii) de montante igual ou superior ao Montante Mínimo da Oferta, mas inferior ao Montante da Oferta, sendo certo que, neste caso, o Investidor Institucional deverá, no momento da aceitação, indicar se, implementando-se a esta condição, pretende receber (a) a totalidade das Novas Cotas por ele subscritas; ou (b) uma quantidade de Novas Cotas 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 subscritas por tal Investidor;
- (iii) 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 durante o Procedimento de Coleta de Intenções; e
- (iv) até o final do Dia Útil imediatamente anterior à Data de Liquidação, o Coordenador Líder informará aos Investidores Institucionais, por meio de seu endereço eletrônico, ou, na sua ausência, por telefone ou fac-símile, sobre a quantidade de Novas Cotas que cada um deverá subscrever, o Preço de Emissão devido. Os Investidores Institucionais integralizarão as Novas Cotas, à vista, em moeda corrente nacional, em recursos imediatamente disponíveis, na Data de Liquidação, de acordo com as normas de liquidação e procedimentos aplicáveis da B3. Não havendo pagamento pontual, a ordem de investimento será automaticamente desconsiderada.

Caso seja verificado excesso de demanda superior em 1/3 (um terço) à quantidade de Novas Cotas inicialmente ofertada (sem considerar o Lote Adicional), não será permitida a colocação de



Novas Cotas junto a Investidores Institucionais que sejam considerados Pessoas Vinculadas, nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400.

Adicionalmente, os Investidores Institucionais deverão enviar o respectivo Termo de Adesão ao Regulamento assinado, para o Coordenador Líder, até a data do término do procedimento de coleta de intenções, em via física ou mediante a oposição de senha pessoal para a confirmação da aceitação das condições do documento, sob pena de cancelamento da sua respectiva ordem de investimento.

CONSIDERANDO QUE O PERÍODO DE SUBSCRIÇÃO ESTARÁ EM CURSO CONCOMITANTEMENTE COM O PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, O INVESTIDOR DA OFERTA DEVE ESTAR CIENTE DE QUE O(S) PEDIDO(S) DE SUBSCRIÇÃO E AS ORDENS DE INVESTIMENTO POR ELE ENVIADO(S) SOMENTE SERÃO ACATADO(S) ATÉ O LIMITE MÁXIMO DE NOVAS COTAS QUE REMANESCEM APÓS O TÉRMINO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA, CONFORME SERÁ DIVULGADO NO COMUNICADO DE ENCERRAMENTO DO PERÍODO DE EXERCÍCIO DO DIREITO DE PREFERÊNCIA.

Critério de Colocação da Oferta Institucional

Caso as intenções de investimento apresentadas pelos Investidores Institucionais excedam o total de Novas Cotas remanescentes após o atendimento da Oferta Não Institucional, o Coordenador Líder dará prioridade aos Investidores Institucionais que, no entender do Coordenador Líder, em comum acordo com o Administrador e com 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 e internacional, bem como criar condições para o desenvolvimento do mercado local de fundos de investimentos imobiliários.

Disposições Comuns à Oferta Não Institucional e à Oferta Institucional

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

Durante a colocação das Novas Cotas, o Investidor que subscrever a Novas Cota receberá, quando realizada a respectiva liquidação, recibo de Cota que, até a disponibilização do Anúncio de Encerramento, do anúncio de distribuição de rendimentos pro rata e da obtenção de autorização da B3, não será negociável e não receberá rendimentos provenientes do Fundo. Com relação ao tratamento de recibo de cotas relacionado aos Cotistas que exerceram o Direito de Preferência, veja as Seções “Direito de Preferência” na página 44 deste Prospecto Preliminar.

Sem prejuízo do disposto abaixo e 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 Data de Liquidação ou Data de Liquidação do Direito de Preferência, conforme o caso, até a divulgação do Anúncio de Encerramento.

As Instituições Participantes da Oferta serão responsáveis pela transmissão à B3 das ordens acolhidas no âmbito das ordens de investimento e dos Pedidos de Reserva. As Instituições Participantes da Oferta somente atenderão aos Pedidos de Reserva feitos por Investidores titulares de conta nelas aberta ou mantida pelo respectivo Investidor.

Nos termos do artigo 55 da Instrução CVM 400, no caso de distribuição com excesso de demanda superior a 1/3 (um terço) da quantidade de Novas Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, inicialmente ofertadas, as ordens de investimento e os Pedidos de

Reserva de Pessoas Vinculadas serão automaticamente cancelados, sendo certo que esta regra não é aplicável ao Direito de Preferência.

A PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS NOVAS COTAS PODE AFETAR NEGATIVAMENTE A LIQUIDEZ DAS NOVAS COTAS NO MERCADO SECUNDÁRIO.

PARA MAIS INFORMAÇÕES A RESPEITO DA PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA, VEJA A SEÇÃO “FATORES DE RISCO” EM ESPECIAL O FATOR DE RISCO “PARTICIPAÇÃO DE PESSOAS VINCULADAS NA OFERTA” NA PÁGINA 107 DESTE PROSPECTO PRELIMINAR.

Liquidação da Oferta

As ordens recebidas por meio das Instituições Participantes da Oferta serão alocadas seguindo os critérios estabelecidos pelo Coordenador Líder, bem como naquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência assegurando tratamento aos Investidores da Oferta justo e equitativo em cumprimento ao disposto no artigo 33, §3º, inciso I, da Instrução CVM 400. Na Oferta Institucional, serão atendidos os Investidores que, a exclusivo critério do Coordenador Líder, melhor atendam aos objetivos da Oferta, levando em consideração as relações com clientes e outras considerações de natureza comercial e estratégica. Em hipótese alguma, relacionamento prévio de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora com determinado(s) Investidor(es) Não Institucional(is), ou considerações de natureza comercial ou estratégica, seja de uma Instituição Participante da Oferta, do Administrador e/ou da Gestora poderão ser consideradas na alocação dos Investidores Não Institucionais.

Com base nas informações enviadas durante o Procedimento de Alocação pela B3 ao Coordenador Líder, bem como naquelas decorrentes do exercício do Direito de Preferência, estes verificarão se: (i) o Montante Mínimo da Oferta foi atingido; (ii) o Montante Inicial da Oferta foi atingido; e (iii) houve excesso de demanda; diante disto, os Coordenadores definirão se haverá liquidação da Oferta, bem como seu volume final.

Após a verificação da alocação de que se trata acima, a Oferta contará com processo de liquidação via B3, conforme abaixo descrito.

A liquidação da Oferta ocorrerá na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, observado o abaixo descrito, sendo certo que a B3 informará ao Coordenador Líder o montante de ordens recebidas em seu ambiente de liquidação, de modo que a Instituição Participante da Oferta liquidará a Oferta de acordo com os procedimentos operacionais da B3. Caso, na Data de Liquidação e na Data de Liquidação do Direito de Preferência, as Novas Cotas subscritas não sejam totalmente integralizadas por falha dos Investidores 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 Data de Liquidação pelo Preço de Subscrição, sem prejuízo da possibilidade de o Coordenador Líder alocar a referida ordem para outro Investidor, sendo certo que, caso após a possibilidade de integralização das Novas Cotas junto ao Escriturador ocorram novas falhas por Investidores de modo a não ser atingido o Montante Mínimo da Oferta, a Oferta será cancelada, o Fundo liquidado e as Instituições Participantes da Oferta deverão devolver aos Investidores os recursos eventualmente depositados, os quais deverão ser acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta. Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Procedimentos para subscrição e integralização das Novas Cotas

A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, à vista em moeda corrente nacional, por meio do sistema de distribuição de ativos, administrado e operacionalizado pela B3.



Não será permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo). Cada um dos investidores deverá efetuar o pagamento do valor correspondente ao montante das Novas Cotas que subscrever, observados os procedimentos de colocação e os critérios de rateio.

A integralização de Novas Cotas será realizada na Data de Liquidação, de acordo com o Preço de Subscrição, em consonância com os procedimentos operacionais da B3 e com aqueles descritos no Pedido de Reserva, conforme aplicável.

Após a Data de Liquidação, a Oferta será encerrada e o Anúncio de Encerramento será divulgado nos termos dos artigos 29 e 54-A da Instrução CVM 400.

Na hipótese de ter sido subscreta e integralizada a totalidade das Novas Cotas, a Oferta será encerrada pelo Coordenador Líder, com a correspondente divulgação do Anúncio de Encerramento. No entanto, na hipótese de não ter sido subscreta a totalidade das Novas Cotas objeto da Oferta, a Oferta poderá ser concluída pelo Coordenador Líder, desde que atendidos os critérios estabelecidos para a distribuição parcial, nos termos definidos neste Prospecto Preliminar e no Regulamento.

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta até o final do Período de Subscrição, a Oferta será cancelada. Nesta hipótese, o Administrador deverá, imediatamente devolver aos Investidores os valores até então por eles integralizados, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados pro rata temporis, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 05 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta, ressaltado que tal distribuição de rendimentos será realizada em igualdade de condições para todos os Investidores.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos.

Alteração das circunstâncias, revogação ou modificação, suspensão e cancelamento da Oferta

O Coordenador Líder poderá requerer à CVM que autorize modificar ou revogar a Oferta, caso ocorram alterações substanciais e imprevisíveis nas circunstâncias de fato existentes quando da apresentação do pedido de registro de distribuição, ou que o fundamento, acarretando aumento relevante dos riscos assumidos pelo Fundo e inerentes à própria Oferta. Adicionalmente, o Coordenador Líder poderá modificar a qualquer tempo a Oferta a fim de melhorar seus termos e condições para os Investidores ou a fim de renunciar a condição da Oferta estabelecida pelo Fundo, conforme disposto no artigo 25, § 3º, da Instrução CVM 400. Caso o requerimento de modificação das condições da Oferta seja aceito pela CVM, o prazo para distribuição da Oferta poderá, a critério da CVM, ser prorrogado em até 90 (noventa) dias contados da aprovação do pedido de registro. Se a Oferta for revogada, os atos de aceitação anteriores ou posteriores à revogação serão considerados ineficazes, conforme o detalhado abaixo. A modificação ou revogação da Oferta deverá ser imediatamente comunicada aos Investidores pelo Coordenador Líder, e divulgada por meio de anúncio de retificação a ser divulgado nas páginas da rede mundial de computadores das Instituições Participantes da Oferta, do Administrador e da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, no(s) mesmo(s) veículo(s) utilizado(s) para a divulgação do Aviso ao Mercado e Anúncio de Início, de acordo com o artigo 27 da Instrução CVM 400. Deste modo, os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até às 16h00 (dezoesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores 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 alterada e que tem conhecimento das novas condições, conforme o caso.



Nos termos do artigo 19 da Instrução CVM 400, a CVM (i) poderá suspender ou cancelar, a qualquer tempo, uma oferta que: (a) esteja se processando em condições diversas das constantes da Instrução CVM 400 ou do registro; ou (b) tenha sido havida por ilegal, contrária à regulamentação da CVM ou fraudulenta, ainda que depois de obtido o respectivo registro; e (ii) deverá suspender qualquer oferta quando verificar ilegalidade ou violação de regulamento sanáveis. O prazo de suspensão de uma oferta não poderá ser superior a 30 (trinta) dias, durante o qual a irregularidade apontada deverá ser sanada. Findo tal prazo sem que tenham sido sanados os vícios que determinaram a suspensão, a CVM deverá ordenar a retirada da referida oferta e cancelar o respectivo registro.

Cada Instituição Participante da Oferta deverá comunicar os Investidores que já tiverem aderido à Oferta sobre a suspensão ou o cancelamento da Oferta. Caso a Oferta seja suspensa, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400, o Investidor poderá revogar sua aceitação à Oferta, devendo, para tanto, informar sua decisão à respectiva Instituição Participante da Oferta **até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação relativa a suspensão da Oferta**, presumindo-se, na falta da manifestação, o interesse do Investidor em não revogar sua aceitação. Se o Investidor revogar sua aceitação, os valores até então integralizados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da respectiva revogação**. Em caso de modificação da oferta, os Investidores serão comunicados imediata e diretamente pelas Instituições Participantes da Oferta acerca dos termos e condições de tal modificação, por correio eletrônico, correspondência física ou qualquer outra forma de comunicação passível de comprovação, sendo certo que os Investidores que já tiverem aderido à Oferta deverão confirmar expressamente, até as 16h00 (dezesesseis horas) do 5º (quinto) Dia Útil subsequente à data de recebimento da comunicação acima mencionada, o seu interesse em manter suas ordens de investimento. Em caso de silêncio, as Instituições Participantes da Oferta presumirão que os Investidores pretendem manter suas ordens de investimento.

Na hipótese exclusiva de modificação da Oferta, o Coordenador Líder e os Participantes Especiais deverão acautelar-se e certificar-se, 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. Caso o Investidor já tenha aderido à Oferta, a pertinente Instituição Participante da Oferta deverá comunicá-lo a respeito da modificação efetuada e, caso o Investidor não informe por escrito à Instituição Participante da Oferta pertinente sua desistência do Pedido de Reserva no prazo estipulado acima, será presumido que tal Investidor manteve o seu Pedido de Reserva e, portanto, tal Investidor deverá efetuar o pagamento em conformidade com os termos e no prazo previsto no respectivo Pedido de Reserva.

Caso (i) a Oferta seja cancelada, nos termos dos artigos 19 e 20 da Instrução CVM 400; ou (ii) a Oferta seja revogada, nos termos dos artigos 25 a 27 da Instrução CVM 400, todos os atos de aceitação serão cancelados e a Instituição Participante da Oferta com a qual o Investidor celebrou o seu Pedido de Reserva ou realizou sua ordem de investimento, conforme o caso, comunicará ao Investidor o cancelamento da Oferta. Nesses casos, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data da comunicação do cancelamento ou da revogação da Oferta**.

Em qualquer hipótese, a revogação da Oferta torna ineficaz a Oferta e os atos de aceitação anteriores ou posteriores, devendo ser restituídos integralmente aos investidores aceitantes os valores depositados acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, **no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da comunicação do cancelamento da Oferta**, conforme disposto no artigo 26 da Instrução CVM 400.

Na hipótese de restituição de quaisquer valores aos Investidores, estes deverão fornecer recibo de quitação relativo aos valores restituídos das Novas Cotas cujos valores tenham sido restituídos.



Registro para Distribuição e Negociação das Novas Cotas

As Novas Cotas serão registradas para distribuição, no mercado primário por meio do DDA, e para negociação, no mercado secundário, exclusivamente no mercado de bolsa, ambos administrados e operacionalizados pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização total das Novas Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Negociação no mercado secundário

As Novas Cotas serão registradas para negociação no mercado secundário exclusivamente no mercado de bolsa administrado pela B3, ambiente no qual as Novas Cotas serão liquidadas e custodiadas.

Não obstante, as Novas Cotas subscritas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3.

Contrato de Distribuição

De acordo com os termos do Contrato de Distribuição, celebrado entre o Fundo, representado pelo Administrador, e o Coordenador Líder, as partes concordaram que, após a aprovação da Oferta pela CVM, e desde que cumpridos todos os termos e condições previstos no Contrato de Distribuição, as Novas Cotas serão distribuídas em mercado de balcão não organizado, em regime de melhores esforços de colocação, em conformidade com a Instrução CVM 400. O Contrato de Distribuição contempla os demais termos e condições da Oferta descritos nesta Seção.

O Contrato de Distribuição estabelece que o cumprimento, por parte do Coordenador Líder, de todos os deveres e obrigações assumidos no Contrato de Distribuição está condicionado ao atendimento de determinadas condições precedentes descritas abaixo.

Adicionalmente, nos termos do Contrato de Distribuição, o Fundo responderá perante o Coordenador Líder na ocorrência de determinados fatos, responsabilizando-se pelo pagamento de valores cobrados dessas partes a título de multas, atualizações monetárias e juros.

A título de remuneração pelos serviços de coordenação, estruturação e colocação da Emissão, o Coordenador Líder fará jus, na Data de Liquidação, a um comissionamento equivalente a 3,50% (três inteiros e cinquenta centésimos por cento) incidentes sobre o volume total de Novas Cotas subscritas e integralizadas no âmbito da Oferta, a ser dividido da seguinte forma (“**Comissionamento**”):

- (i) 0,75% (setenta e cinco centésimos por cento) a título de “**Comissão de Coordenação e Estruturação**”; e
- (ii) 2,75% (dois inteiros e setenta e cinco centésimos por cento) a título de “**Comissão de Colocação**”.

O Comissionamento será pago pelo Fundo à vista, em moeda corrente nacional, até o 1º (primeiro) Dia Útil após a Data de Liquidação, mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.

Exclusivamente o pagamento da Comissão de Coordenação e Estruturação poderá ser realizado a qualquer empresa integrante do grupo econômico do Coordenador Líder, participante da Oferta, conforme previsto no respectivo Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O valor do Comissionamento devido ao Coordenador Líder, bem como a remuneração das Instituições Participantes da Oferta serão pagos em contas correntes a serem indicadas pelas Instituições Participantes da Oferta nos termos do Contrato de Distribuição e nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição, conforme o caso.



A remuneração das Instituições Participantes da Oferta será paga diretamente pelo Coordenador Líder, em conta corrente a ser indicada por tais Participantes Especiais e Coordenadores Contratados para a Oferta nos respectivos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição.

O atraso no pagamento de quaisquer valores devidos ao Coordenador Líder nos termos do Contrato de Distribuição ensejará multa moratória de 2% (dois por cento) do saldo então devido, acrescido de correção monetária equivalente à variação positiva do IGP-M divulgado pela Fundação Getúlio Vargas ou, no caso da sua extinção de outro índice que venha a substituí-lo, acrescido de juros equivalentes a 1% (um por cento) ao ano.

Nenhuma outra remuneração será contratada ou paga pelo Fundo ao Coordenador Líder, direta ou indiretamente, por força ou em decorrência do Contrato de Distribuição, sem prévia anuência do Fundo, dos Cotistas e manifestação favorável da CVM.

Da importância recebida a título de Comissionamento, conforme disposto no Contrato de Distribuição, ou de acordo com cada um dos Termos de Adesão ao Contrato de Distribuição firmados pelos Participantes Especiais e Coordenadores Contratados, que oportunamente emitirão recibo ao Coordenador Líder.

Os pagamentos referentes ao Comissionamento descritos acima deverão ser realizados líquidos de deduções e retenções fiscais de qualquer natureza, incluindo quaisquer tributos que porventura venham a incidir sobre os serviços aqui descritos, bem como quaisquer majorações das alíquotas dos tributos já existentes. Dessa forma, todos os pagamentos serão acrescidos dos valores relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISS; à Contribuição para o Programa de Integração Social - PIS; Imposto de Renda retido na fonte; e à Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social – COFINS, de forma que a os fornecedores dos serviços recebam a Remuneração como se tais tributos não fossem incidentes (*gross-up*).

O Contrato de Distribuição está disponível para consulta e obtenção de cópias junto ao Coordenador Líder, nos endereços indicados na Seção “Termos e Condições da Oferta - Outras Informações” na página 64 deste Prospecto Preliminar.

Condições Precedentes da Oferta

A Oferta somente terá início após **(i)** o deferimento do registro da Oferta pela CVM, na forma do artigo 10 da Instrução CVM 472 e da Instrução CVM 400, **(ii)** a disponibilização do Prospecto Definitivo da Oferta aos Investidores, e **(iii)** a divulgação do Anúncio de Início da Oferta, encerrando-se na data de divulgação do Anúncio de Encerramento da Oferta.

Instituições Participantes da Oferta

O Coordenador Líder poderá, sujeito aos termos e às condições do Contrato de Distribuição, convidar outras instituições financeiras integrantes do sistema de distribuição de valores mobiliários, autorizadas a operar no mercado de capitais brasileiro e credenciadas junto à B3, para participarem do processo de distribuição das Novas Cotas, mediante celebração do Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição. Outros coordenadores contratados poderão aderir ao processo de distribuição das Novas Cotas mediante a celebração de termos específicos de adesão ao Contrato de Distribuição.

A quantidade de Novas Cotas a ser alocada aos coordenadores contratados e aos Participantes Especiais será deduzida do número de Novas Cotas a ser distribuído pelo Coordenador Líder.

O Comissionamento dos coordenadores contratados e dos Participantes Especiais será integralmente descontado dos montantes devidos ao Coordenador Líder a título de Comissionamento, de modo que não haverá nenhum incremento nos custos para o Fundo, para a Gestora ou para os cotistas em razão da contratação de coordenadores contratados e dos Participantes Especiais, sendo certo que tal pagamento será realizado mediante dedução do valor total da captação de recursos na Oferta.

Os Coordenadores Contratados e o Participantes Especiais estão sujeitos às mesmas obrigações e responsabilidades do Coordenador Líder previstas no Contrato de Distribuição, inclusive no que se refere às disposições regulamentares e legislação em vigor.

Na hipótese de haver descumprimento, por quaisquer dos Coordenadores Contratados ou dos Participantes Especiais da Oferta, de quaisquer das obrigações previstas no Contrato de Distribuição, no Termo de Adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou ainda, de quaisquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, incluindo, sem limitação, aquelas previstas na Instrução CVM 400 e na Instrução CVM 472 e, especificamente, na hipótese de manifestação indevida na mídia durante o período de silêncio, conforme previsto no artigo 48 da Instrução CVM 400, tal Participante Especial da Oferta ou Coordenador Contratado deixará de integrar o grupo de instituições financeiras responsáveis pela colocação das Novas Cotas no âmbito da Oferta, a critério exclusivo do Coordenador Líder, devendo cancelar todas as intenções que tenha recebido e informar imediatamente os Investidores, que com ele tenham realizado ordens, sobre o referido cancelamento. Adicionalmente, o Participante Especial da Oferta ou Coordenador Contratado em questão será, a critério exclusivo do Coordenador Líder e sem prejuízo das demais medidas julgadas cabíveis pelo Coordenador Líder, descredenciado do consórcio de distribuição e, por um período de 6 (seis) meses contados da data do descredenciamento, poderá não ser admitida nos consórcios de distribuição por ele coordenados. Caso o Investidor já tenha efetuado o pagamento da ordem, os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo e dos rendimentos pagos pelo Fundo, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, no prazo de até 5 (cinco) Dias Úteis contados da data de comunicação do cancelamento da respectiva ordem, na conta corrente de sua titularidade por ele indicada no Boletim de Subscrição.

Demonstrativo dos custos da Oferta

As despesas abaixo indicadas serão de responsabilidade do Fundo:

Comissões	Custo Total da Oferta (R\$)(²)	Custo Unitário por Cota (R\$)	% em relação ao Montante da Oferta
Comissão de Coordenação e Estruturação	1.350.000,00	0,75	0,750%
Imposto sobre a Comissão de Coordenação e Estruturação (¹)	144.189,26	0,08	0,080%
Comissão de Distribuição	4.950.000,00	2,75	2,750%
Imposto sobre a Comissão de Distribuição(¹)	528.693,97	0,29	0,294%
Assessor Legal	344.000,00	0,19	0,172%
Taxa de Análise de Ofertas Públicas B3	12.354,69	0,01	0,006%
Taxa de Distribuição Padrão (fixa) B3	37.064,11	0,02	0,019%
Taxa de Distribuição Padrão (variável) B3	63.000,00	0,04	0,035%
Taxa de Registro ANBIMA	6.638,40	0,00	0,004%
Taxa Registro CVM	317.314,36	0,18	0,176%
Custos de Marketing	50.000,00	0,03	0,028%
TOTAL	7.803.254,79	4,34	4,34%

(¹) Valores estimados de tributos incidentes sobre a comissão auferida pelas Instituições Participantes da Oferta, serão arcados pelo Fundo.

(²) Os valores da tabela consideram o Montante da Oferta de, inicialmente, até R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais), não considerando a emissão do Lote Adicional.

(³) Custos relativos à diagramação e elaboração dos documentos da Oferta, impressões, passagens aéreas e demais despesas vinculadas ao procedimento de estruturação e distribuição da Oferta. Os eventuais recursos remanescentes, caso existentes, após o pagamento de todos os gastos da distribuição primária das Novas Cotas, serão revertidos em benefício do Fundo.



Cronograma indicativo da Oferta

Segue abaixo cronograma indicativo dos principais eventos da Oferta:

Ordem dos Eventos	Eventos	Data Prevista (1)
1	Protocolo do pedido de registro da Oferta na CVM e na B3	19/03/2021
2	Divulgação do Aviso ao Mercado e disponibilização deste Prospecto Preliminar	03/05/2021
3	Registro da Oferta	31/05/2021
4	Divulgação do Anúncio de Início	01/06/2021
5	Divulgação do Prospecto Definitivo	01/06/2021
6	Início do período para exercício do Período de Negociação e Exercício do Direito de Preferência tanto na B3 quanto no Escriturador	07/06/2021
7	Início do Período de Reserva e de recebimento das ordens de investimento pelos Investidores Institucionais	07/06/2021
8	Encerramento do Período de Negociação do Direito de Preferência na B3	15/06/2021
9	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência na B3 e Negociação do Direito de Preferência no Escriturador	17/06/2021
10	Encerramento do Exercício do Direito de Preferência no Escriturador e Liquidação do Direito de Preferência	18/06/2021
11	Divulgação do Comunicado de Encerramento do Direito de Preferência	19/06/2021
12	Encerramento do Período de Reserva	23/06/2021
13	Procedimento de Alocação das Ordens	24/06/2021
14	Data de Liquidação da Oferta	29/06/2021
15	Divulgação do Anúncio de Encerramento	01/07/2021

⁽¹⁾ Conforme disposto no item 3.2.3 do Anexo III da Instrução CVM 400, as datas deste cronograma representam apenas uma previsão para a ocorrência de cada um dos eventos nele descritos. Após a concessão do registro da Oferta pela CVM, qualquer modificação no cronograma deverá ser comunicada à CVM e poderá ser analisada como modificação da Oferta.

Quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão publicados e divulgados nos mesmos meios utilizados para publicação e divulgação do Aviso ao Mercado, conforme abaixo indicados.

Declaração nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400

O Administrador prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) este Prospecto Preliminar contém, e o prospecto definitivo da Oferta (**"Prospecto Definitivo"** e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, **"Prospectos"**) conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades,

situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

O Coordenador Líder prestou declaração de veracidade, nos termos do artigo 56 da Instrução CVM 400, declarando que (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta; (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, a Administradora e a gestora do Fundo os documentos que estes consideram relevantes para a Oferta; (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, à Administradora e à gestora do Fundo; (iv) a Administradora e a gestora do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal, e (ii) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o Prospecto Preliminar da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações, e que venham a integrar o Prospecto Definitivo da Oferta, são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declarou, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

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

Outras informações

Para mais esclarecimentos a respeito da Oferta e do Fundo, bem como para obtenção de cópias do Regulamento, deste Prospecto Preliminar, do Contrato de Distribuição e dos respectivos termos de adesão ao Contrato de Distribuição, os interessados deverão dirigir-se à sede do Administrador, das Instituições Participantes da Oferta, nos endereços e websites indicados abaixo:

Administrador:

OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.

Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201

CEP 22640-102 – Rio de Janeiro – RJ

At.: Sr. Paulo Henrique Amaral Sá e Sra. Vanessa Rigolizzo Reis

Tel.: (21) 3514-0000

E-mail: paulo.sa@oliveiratrust.com.br/ ger2@oliveiratrust.com.br

Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>

Para acesso a este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta, neste website, localizar a aba “Investidor” e clicarem “Acesse o web app”, após, no campo “Fundos”, pesquisar “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar no link com este nome, e, então, localizar este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta).

Genial Investimentos:

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

Rua Surubim, 373 – 4º andar, Cidade Monções
CEP 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Área de Distribuição de Produtos
Tel.: (11) 2137-8888
E-mail: produtos@genialinvestimentos.com.br
Website: www.genialinvestimentos.com.br

Para acesso a este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta, neste website clicar em “ONDE INVESTIR”, no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta.

Coordenadores Contratados:

BANCO GENIAL S.A.

Rua Surubim, nº 373 – 1º andar
CEP: 04571-050 – São Paulo, SP
At.: Odilon Teixeira
Tel.: (11) 3206-8131
E-mail: odilon.teixeira@bancogenial.com
Website: www.bancogenial.com

Para acesso a este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta, neste website clicar em “INVESTMENT BANKING”, depois clicar em “PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar este Prospecto Preliminar e demais documentos da Oferta.

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Avenida do Barbacena, nº 1.219, bairro Santo Agostinho
CEP 30190-924 - Belo Horizonte - MG
Website: <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> Para acessar o Prospecto Preliminar, neste website clicar em Alianza Multioffices FII, e então localizar o Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta.

Gestora:

Rua Joaquim Floriano, nº 960, 12º andar, conj. 121
CEP 04534-004 – São Paulo – SP
At.: Fabio Figueiredo Carvalho
Tel.: (11) 3073-1516
E-mail: fabio.carvalho@alianza.com.br / gestao@alianza.com.br / juridico@alianza.com.br
Website: <https://alianza.com.br/>
Para acesso a este Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta, neste website, clicar em “RI”, depois clicar em “MTOF11”, depois clicar em “Documentos” e, então, localizar este Prospecto Preliminar e os demais documentos da Oferta. Link direto:
<https://alianza.com.br/linhas-de-negocio/offices/>.

Comissão de Valores Mobiliários:

Rua Sete de Setembro, nº 111, 23º, 26º ao 34º andares
CEP 20050-901 – Rio de Janeiro, RJ
Tel.: (21) 3545-8686
Website: <http://www.cvm.gov.br/>

Para acesso a este Prospecto Preliminar, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, acessar “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”.



B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão:

Praça Antônio Prado, nº 48, 7º Andar, Centro
CEP 01010-901 – São Paulo, SP
Tel.: (11) 3233-2000

Website: <http://www.b3.com.br>

Para acesso ao Prospecto Preliminar, neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Soluções para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e selecionar “Saiba Mais”, clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Prospecto Preliminar”.

O Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento, o Comunicado de Encerramento do Período de Exercício do Direito de Preferência e quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta serão informados por meio da disponibilização de documentos na rede mundial de computadores, na página do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, dos demais Participantes Especiais, da CVM, da B3 e do Fundos.net, administrado pela B3, nos endereços indicados abaixo:

Administrador: Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/> Para acesso aos comunicados da Oferta, neste website, localizar a aba “Investidor” e clicarem “Acesse o web app”, após, no campo “Fundos”, pesquisar “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar no link com este nome do Fundo e, então, localizar a informação do Fundo.

Coordenador Líder: Website: www.genialinvestimentos.com.br. Para acesso a estes comunicados, neste website clicar em “ONDE INVESTIR”, no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação Fundo.

Coordenadores Contratados:

BANCO GENIAL S.A.

Website: www.bancogenial.com. Para acesso a estes comunicados, neste website, clicar em “INVESTMENT BANKING”, depois clicar em “PLATAFORMA DE DISTRIBUIÇÃO”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação do Fundo;

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Website: <https://www.bancointer.com.br/pra-voce/investimentos/ofertas-publicas/> Para acesso a estes comunicados, neste website clicar em Alianza Multioffices FII, e então localizar os comunicados da Oferta.

GESTORA: Website: <https://alianza.com.br/>. Para acesso ao comunicados da Oferta, neste website, clicar em “RI”, depois clicar em “MTOF11”, depois clicar em “Documentos” e, então, localizar os comunicados da Oferta. Link direto: <https://alianza.com.br/linhas-de-negocio/offices/>.

CVM: Website: <http://www.cvm.gov.br>. Para acesso a estes comunicados, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimentos”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta.

B3: Website: www.b3.com.br Para acesso a estes comunicados, neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar em “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e selecionar “Saiba Mais”, clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o Anúncio de Início, o Anúncio de Encerramento ou quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).



Fundos.Net: Website: <http://www.cvm.gov.br>. Para acesso a estes comunicados, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, então, “Fundos de Investimento”, clicar em “Consulta a Informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Anúncio de Início” ou “Anúncio de Encerramento” ou em quaisquer comunicados ao mercado relativos a tais eventos relacionados à Oferta).

O Aviso ao Mercado foi divulgado em 03 de maio de 2021 nas páginas da rede mundial de computadores do Administrador, do Coordenador Líder, dos Coordenadores Contratados, dos Participantes Especiais, da CVM e da B3, está disponível aos interessados e pode ser obtido eletronicamente nas seguintes páginas da rede mundial de computadores, nos termos do artigo 54-A da Instrução CVM 400:

Administrador: Website: <https://www.oliveiratrust.com.br/>. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website, localizar a aba “Investidor” e clicarem “Acesse o web app”, após, no campo “Fundos”, pesquisar “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e clicar no link com este nome do Fundo, e, então, localizar a informação do Fundo.

Coordenador Líder: Website: www.genialinvestimentos.com.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website clicar em “ONDE INVESTIR”, no ícone ao lado do logo da Genial, no canto superior esquerdo do website, depois clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar o Aviso ao Mercado;

Coordenadores Contratados:

BANCO GENIAL S.A.

Website: www.bancogenial.com. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website, clicar em “Investment Banking”, depois clicar em “Plataforma de Distribuição”, em seguida clicar em “Oferta Pública”, e, então, localizar a informação do Fundo;

INTER DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS LTDA.

Website: <https://www.bancointer.com.br/pravoce/investimentos/ofertas-publicas/> Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website clicar em Alianza Multioffices FII, e então localizar o Aviso ao Mercado.

GESTORA: Para acesso ao Aviso ao Mercado comunicados da Oferta, neste website, clicar em “RI”, depois clicar em “MTOF11”, depois clicar em “Documentos” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”.

CVM: Website: <http://www.cvm.gov.br>. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website acessar “Informações Sobre Regulados”, clicar em “Fundos de Investimentos”, clicar em “Consulta a informações de Fundos”, em seguida em “Fundos de Investimento Registrados”, buscar por “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO”, clicar em “Fundos.NET”, e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”; e

B3: Website: www.b3.com.br. Para acesso ao Aviso ao Mercado, neste website acessar a aba “Produtos e Serviços”, clicar “Solução para Emissores”, localizar “Ofertas Públicas” e selecionar “Saiba Mais”, clicar em “Ofertas em Andamento”, selecionar “Fundos”, clicar em “ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO” e, então, localizar o “Aviso ao Mercado”.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



5. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



“ESTE SUMÁRIO É APENAS UM RESUMO DAS INFORMAÇÕES DO FUNDO. AS INFORMAÇÕES COMPLETAS SOBRE O FUNDO ESTÃO NO SEU REGULAMENTO E NO SEU INFORME ANUAL. LEIA-OS ANTES DE ACEITAR A OFERTA.”

Base Legal

O Fundo é uma comunhão de recursos destinados à aplicação em Ativos Alvo, com prazo de duração indeterminado, disciplinado pela Lei nº 8.668/03, pela Instrução CVM 472, e demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, sendo regido pelo Regulamento.

O Fundo pode ser classificado, de acordo com a ANBIMA, como “FII de Renda Gestão Ativa”, do segmento de atuação Lajes Corporativas.

O Fundo encontra-se registrado pela CVM sob o Código CVM nº 0319077, em 18 de novembro de 2019.

Forma de Constituição

O Fundo é constituído sob a forma de condomínio fechado.

Duração

O Fundo possui prazo de duração indeterminado.

Objetivo

O Fundo tem por objetivo o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade. Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo Fundo podem estar situados em qualquer área do território brasileiro.

Para os Ativos Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade, nos termos dos §§ 5º e § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do Fundo, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos Alvo.

Política de Investimento

Para a concretização da Política de Investimento, o Fundo poderá investir nos seguintes Ativos Alvo: (i) diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e (ii) indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.

Sem prejuízo dos investimentos preponderantes em Ativos Alvo, dispostas no Artigo 2 do Regulamento, o Fundo poderá aplicar a parcela remanescente de seu patrimônio nos seguintes Ativos Financeiros, para fins de gestão de liquidez, por escolha do Administrador e mediante recomendação da Gestora, quais sejam: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos imobiliários; (ii) cotas de outros fundos imobiliários; (iii) 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; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; (vi) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por



instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (vii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (viii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (ix) letras hipotecárias; (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e (xi) 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.

A Assembleia Geral de Cotistas poderá aprovar novos ativos financeiros a serem incluídos no conceito de Ativos Financeiros, desde que previstos na regulamentação em vigor.

As demais informações a respeito da Política de Investimento do Fundo podem ser encontradas nos Artigos 7º e 8º do Regulamento do Fundo.

Das Demonstrações Financeiras

O Fundo terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à Administradora, encerrando o seu exercício social em 31 de Dezembro de cada ano.

Público Alvo do Fundo

As Novas Cotas poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes, sem prejuízo de eventuais limitações de características de investidores relacionadas a Oferta, conforme previsto no Regulamento.

Taxa de Ingresso e de Saída

Não serão cobradas taxa de ingresso e saída dos Investidores.

Regulamento

As informações exigidas pelo artigo 15, incisos I a XXVI, da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento do Fundo no Capítulo “DO FUNDO”, Capítulo “DO OBJETO”, Capítulo “DO PÚBLICO ALVO”, Capítulo “DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO”, Capítulo “DAS COTAS”, Capítulo “DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO”, Capítulo “DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS E DO CAPITAL AUTORIZADO”, Capítulo “DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA”, Capítulo “DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS”, Capítulo “DAS OBRIGAÇÕES E RESPONSABILIDADES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR”, Capítulo “DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR”, Capítulo “DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES”, Capítulo “DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS”, Capítulo “DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS”, Capítulo “DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS” e Capítulo “DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDAÇÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS”.

As obrigações do Administrador previstas no artigo 30 da Instrução CVM 472 podem ser encontradas no Regulamento no Capítulo “DA ADMINISTRAÇÃO”, nos artigos 19 e seguintes do Regulamento do Fundo.

Para acesso ao Regulamento do Fundo, consulte: <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar: 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”, selecionar o tipo de fundo como “Fundos de Investimento Imobiliário” e preencher o CNPJ do Fundo na caixa indicada, e então selecionar “Alianza Multioffices - Fundo de Investimento Imobiliário”. Selecione “aqui” para acesso ao sistema Fundos.NET.

Demonstrações Financeiras do Fundo

As demonstrações financeiras do Fundo relativas a 31 de dezembro de 2020, com os respectivos pareceres dos auditores independentes, e os informes mensais, trimestrais e anuais, nos termos da Instrução CVM 472, são incorporados por referência a este Prospecto, e se encontram disponíveis para consulta nos seguintes endereços:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> – 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 Multioffices – 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 no Prospecto das informações previstas pelos itens 6.1 e 6.2 do Anexo III da Instrução CVM 400.

Política de divulgação das informações relativas ao Fundo

O Administrador prestará aos Cotistas, ao mercado em geral, à CVM e ao mercado em que as Novas Cotas do Fundo estejam negociadas, conforme o caso, as informações obrigatórias e eventuais exigidas pela Instrução CVM 472.

A divulgação de informações deve ser realizada na página mantida pelo Administrador na rede mundial de computadores, qual seja, <<https://www.oliveiratrust.com.br/>>, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos Cotistas na sede do Administrador, juntamente com os demais documentos pertinentes ao Fundo.

Posição patrimonial do Fundo antes e após a Oferta

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

Quantidade de Cotas do Fundo (31/03/2021)¹	Patrimônio Líquido do Fundo (31/03/2021)	Valor Patrimonial das Cotas (31/03/2021)²
163.000	R\$ 166.477.494,49	R\$ 1021,33

¹ A partir do dia 04 de maio de 2021, conforme previsto na Assembleia Geral de Cotistas e no Fato Relevante realizados em 29 de abril de 2021, o Fundo passará a contar com 1.793.000 (um milhão e setecentas e noventa e três mil) cotas no total.

² A partir do dia 04 de maio de 2021, conforme previsto na Assembleia Geral de Cotistas e no Fato Relevante realizados em 29 de abril de 2021, o valor patrimonial das Cotas passará a ser de R\$ 92,85.

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

Cenários	Quantidade de Novas Cotas Emitidas	Quantidade de Novas Cotas do Fundo Após a Oferta	Patrimônio Líquido do Fundo Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)	Valor Patrimonial das Novas Cotas Após a Captação dos Recursos da Emissão (*) (R\$)
1	400.000	2.193.000	206.477.494,49	94,15
2	1.800.000	3.593.000	346.477.494,49	96,43
3	2.160.000	3.953.000	382.477.494,49	96,76

(*) Considerando o Patrimônio Líquido do Fundo em 31 de março de 2021, acrescido no valor captado no âmbito da Oferta nos seguintes cenários:

Cenário 1: Considerando o Montante Mínimo da Oferta

Cenário 2: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta

Cenário 3: Considerando a distribuição do Montante Inicial da Oferta e das Cotas do Lote Adicional



Histórico das Negociações

Não há histórico de negociação de cotas do Fundo até 31/03/2021.

Emissões anteriores de Cotas do Fundo

Principais Características das Cotas da Primeira Emissão

Anteriormente à presente Emissão, o Fundo realizou a sua primeira emissão de Cotas em dezembro/2021, nos termos da Instrução CVM 476, já encerrada, por meio da qual foram ofertadas, inicialmente, 163.000 (cento e sessenta e três mil) Cotas, em classe e série única, com valor unitário de R\$1.000,00 (mil reais) cada, totalmente subscritas e efetivamente integralizadas por 3 (três) investidores, atingindo o montante total de R\$163.000.000,00 (cento e sessenta e três milhões de reais).

O Fundo utilizou os recursos da emissão anterior para, em complemento a operação de securitização do CRI, promover a aquisição dos Ativos Alvo, que encontram-se descritos de forma resumida suas principais características e locatário (data-base em março de 2021):

	Valor de Aquisição (R\$)	Valor Contábil (R\$)	Valorização (%)
Barra Funda	87.280.000	90.400.000	4%
Alexandre Dumas	53.600.000	56.000.000	4%
Santo Antonio	22.000.000	26.900.000	22%
São Pedro	18.120.000	24.600.000	36%
Indaiatuba	50.920.000	54.700.000	7%
Bolsa Rio	70.475.000	65.400.000	-7%
Portfolio	302.395.000	318.000.000	5%

Mercado de Fundo de Investimento Imobiliário

A Gestora entende que o patamar atual do CDI, historicamente baixo, vem alterando estruturalmente o panorama de investimentos no Brasil. Os juros baixos diminuem a atratividade dos investimentos de perfil conservador, especialmente aqueles atrelados ao CDI, algo que pode ser observado pelo deságio na negociação de títulos públicos atrelados à Selic no período recente. Com isso, parte relevante dos fundos DI obteve rentabilidade negativa em setembro/2020, criando condições para que investidores busquem alternativas para suas carteiras. A visão da Gestora é de enquanto esse cenário de juros baixos permanecer, os FIIs serão uma excelente opção para esses investidores que buscam maior rentabilidade e, dada a baixa representatividade atual dos FIIs, seu potencial de crescimento é considerável.

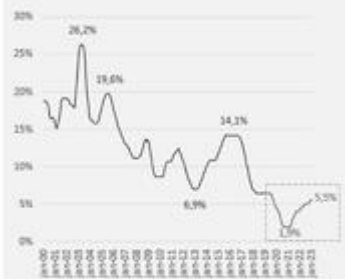
Os gráficos abaixo ilustram este cenário:

CDI em patamar historicamente baixo cria nova realidade de investimentos:

CDI no patamar atual muda o cenário

O atual cenário de juros baixos diminui a atratividade dos investimentos atrelados ao CDI de perfil conservador. Mesmo com a alta projetada do CDI, a expectativa do mercado indica o nível de juros em historicamente baixo.

CDI - Últimos 20 anos e Projeção de Mercado



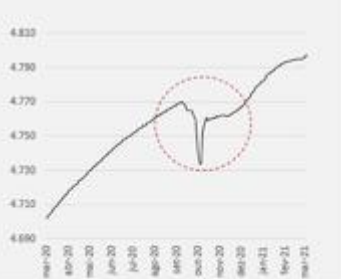
Data Base: 26/02/2022

*BAA-3 composto por títulos por Jorente (LFTs) atrelados à Selic; Fontes: Anbima, B3, Cota, Quantum, REIT.com, BCB (dados base projeção: CDI - 08/05/2022)

Tesouro Selic fechou set/20 com perda: 1ª vez em 18 anos

Recentemente, isso pôde ser comprovado pelo deslize na negociação de títulos públicos atrelados à Selic. Parte relevante dos fundos DI tiveram rentabilidade negativa no período.

Índice de Títulos Públicos Atrelados à Selic*



FIs ainda têm pouca participação e são forte alternativa

Este panorama cria, na visão da gestora, condições para que investidores busquem alternativas para suas carteiras. Acreditamos que os FIs são grandes candidatos para serem o destino destas aplicações. E, dada a baixa representatividade atual dos FIs, seu potencial de crescimento é considerável.

% dos Investidores Brasileiros com Aplicações por Produto



% da População com Investimentos em FIs / REITs



O IFIX entregou retorno ajustado ao risco atraente ao longo de sua história

Retorno Total Superior ao IBOV

Em seus 10 anos de história, o IFIX apresentou retorno total de 189%, substancialmente maior do que 59% do Ibovespa. É atingiu esta marca com volatilidade 3 vezes menor que o IBOV. Acreditamos que volatilidade baixa é desejável por boa parte dos poupadores brasileiros.



Data Base: 26/02/2022

*Retornos Diários entre datas: 30/12/2010 e 26/02/2022. Fontes: Quantum, Allianz

Risco Reduzido: Fundamentos

Entendemos que a volatilidade menor do IFIX de fato reflete seu menor risco e está embasada em fundamentos, que vêm se mantendo ao longo do tempo.

Fontes de Risco

	FIX	IBOV
Alavancagem Financeira (Divida)	↓	↑
Alavancagem Operacional (Custos Fixos vs Variáveis)	↓	↑
Risco de Execução	↓	↑
Risco Total	Menor	Maior

Baixa Correlação com Outras Classes de Ativos

Além disso, os FIs têm baixa correlação com outras classes de investimento, como IMA (Índice de Multimercados da ANSIMA), IMA-B (títulos do governo indexados ao IPCA), IBOV, CDI e Dólar. Entendemos que isso os tornam uma classe interessante para a carteira.



O mercado vem crescendo de forma acelerada, criando valor e oportunidades.

Liquidez crescente e entrada de novos investidores...

O crescimento no volume de negociações de FIs listados na B3 é um fator que consideramos relevante que tem atraído novos investidores para o mercado em ritmo expressivo.



Data Base: 26/02/2022

Fontes: B3, Quantum, Allianz

...aliada à criação de novos fundos...

Na nossa visão, isso é explicado pelo aumento no número de FIs e de seu valor de mercado, que por sua vez incrementa a liquidez e a quantidade de investidores, gerando um círculo virtuoso de crescimento.



...gerando valor e oportunidades.

Entendemos que isso torna os FIs listados cada vez mais um dos principais veículos de transações imobiliárias de renda no Brasil, aumentando as possibilidades de gestão ativa.



Uma das razões para a Gestora acreditar que os FIs são grandes candidatos como destino das aplicações em CDI conservador diz respeito ao retorno histórico do IFIX ajustado ao risco. Em seus 10 (dez) anos de história, o IFIX apresentou retorno total de 189% (cento e oitenta e nove por cento),

substancialmente maior do que 59% (cinquenta e nove por cento) do Ibovespa, tendo atingido esta marca com volatilidade 3 (três) vezes menor que o IBOV. Acreditamos que volatilidade baixa é desejável por boa parte dos poupadores brasileiros e que de fato reflete seu menor risco, por estar embasada em fundamentos que vêm se mantendo ao longo do tempo.

Adicionalmente, os FIIs têm baixa correlação com outras classes de investimento, como IHFA (Índice de Multimercados da ANBIMA), IMA-B (títulos do governo indexados ao IPCA), IBOV, CDI e Dólar. Isso os tornam uma classe interessante para composição de carteira.

Um fato que, na opinião da Gestora, corrobora o ponto acima é o crescimento expressivo e acelerado do mercado no período recente. O aumento no volume de negociações de FIIs listados na B3 tem atraído novos investidores para o mercado em ritmo expressivo, algo que é explicado pelo aumento no número de FIIs e de seu valor de mercado, que por sua vez incrementa a liquidez e a quantidade de investidores, gerando um círculo virtuoso de crescimento. Esta dinâmica faz com que os FIIs listados venham se tornando cada vez mais o principal veículo de transações imobiliárias de renda no Brasil, aumentando as possibilidades de gestão ativa e criando valor e oportunidades.

Mercado Imobiliário

O mercado de ativos imobiliários no país possui um ciclo comportamental, mais detalhado abaixo:

Apesar de os escritórios estarem passando por um momento de incerteza devido à pandemia, há um horizonte favorável para essa classe de ativo nos próximos anos



Fonte: Colliers (1T21)

Análise da Colliers define o momento pelo qual o mercado imobiliário brasileira está passando atualmente em cada classe de ativo

Condomínios Logísticos

- Mercado aquecido, dada a expansão do e-commerce, aumento da demanda por galpões e queda na taxa de vacância
- Escassez na oferta de imóveis, preços já elevados

Shopping Centers

- Período de recessão causado pelo fechamento de suas operações, queda expressiva nas vendas e aumento da vacância
- Incertezas quanto às restrições de circulação e retomada do emprego no país

Escritórios

- Leve aumento na vacância nos últimos meses, recuperação na absorção líquida a partir do 2º trimestre
- Baixo volume de entrega contribui para a retomada
- Aumento do emprego e fim do distanciamento social trarão os profissionais para os ambientes corporativos novamente

Nos últimos trimestres, fundos imobiliários e companhias de capital aberto concluíram grandes aquisições de edifícios corporativos, a maior parte delas em meio à pandemia da Covid-19.

Nos últimos trimestres, fundos imobiliários e companhias de capital aberto concluíram grandes aquisições de edifícios corporativos, a maior parte delas em meio à pandemia da Covid-19. Isso mostra que o mercado de escritórios continua aquecido e alvo de grandes investidores institucionais.

Comprador	Ativo	Região	Data	Área (m²)	Preço R\$	R\$/m²	DY (% a.a.) Estimado¹
JSRE, KNRI e BTG	Rochaverá Corporate Towers	Churci Zaidan	fev/21	56.744	1.125.269.000	22.117	6,20%
BRPR	Parque da Cidade - Palmeira e Jatobá	Churci Zaidan	jan/21	56.187	832.455.341	14.816²	5,40%
BRPR	Parque da Cidade - Aroeira	Churci Zaidan	dez/20	45.678	664.876.226	14.556²	5,40%
BRPR	River One	Butantã	dez/20	23.625	420.000.000	17.778	5,90%
HAAA e SARE	WT Morumbi	Churci Zaidan	dez/20	45.655	977.161.000	21.841	6,15%
FII BTG	EZ Towers - B	Churci Zaidan	out/20	47.001	996.338.000	21.198	6,15%
BRCR	Morumbi Corporate - Diamond	Churci Zaidan	mai/20	36.918	810.000.000	21.941	6,15%
JSRE	TB Office	Berrini	mar/20	55.000	1.055.000.000	19.182	5,90%
CCPR	Complexo JK - D e E	JK	nov/19	35.152	1.050.000.000	29.870	4,90%
Total Grandes Transações				401.960	8.081.099.895		5,70%

Fonte: Fatos relevantes dos Fundos Imobiliários e Companhias 1. Aquisição de imóveis com 100% de vacância 2. Foi considerada camada de custos de 1,1% das estruturas (fundo ou empresa) 3. Distribuição de rendimentos estimada para o Ano 1



7,6%
DY Estimado no 1º ano Multi-offices³

Com relação às tendências pós pandemia e principais desafios a serem enfrentados pelo mercado de escritórios corporativos em face do trabalho remoto, a Gestora apresenta sua visão de acordo com o exposto abaixo:

Assim como a Covid-19 acelerou a tendência de trabalho remoto, ela expôs algumas limitações e desafios na produtividade e qualidade de vida. Pesquisa recente realizada pela JLL evidencia as dificuldades que o home office enfrenta, impondo barreiras a esse movimento no longo prazo.

Ambiente e Produtividade

- Nem todos os funcionários possuem um local adequado ou recursos para desempenharem suas atividades
- A produtividade também é afetada – ruídos externos como obras, conforto térmico, cuidado com filhos prejudicam o desempenho dos funcionários

Distinção entre vida pessoal e profissional

- Outro ponto de atenção é a falta de distinção entre seu trabalho e vida pessoal. Com o tempo, isso pode afetar seriamente o bem-estar dos colaboradores e em casos extremos pode resultar em burn-out

Interações Sociais e Cultura Corporativa

- O principal motivo foram as interações sociais. Os avanços tecnológicos não substituem as dinâmicas conexões humanas que ocorrem na vida real
- As culturas corporativas podem se perder ao longo do tempo, afetando o desempenho e satisfação dos funcionários

Elementos presentes no escritório que os entrevistados mais sentem falta



Produtividade no home office vs. escritório



Fonte: JLL Research - COVID-19 IMPACT: offices will find a new purpose

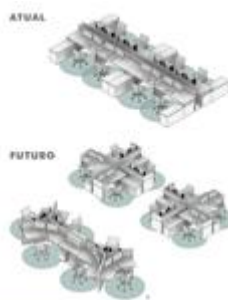
Futuro dos Escritórios

O home office não resultará no fim dos escritórios, mas sim uma oportunidade para redefinir seu propósito, em um modelo híbrido.

Eles continuarão sendo polos de inovação, transferência de conhecimento, **on-boarding** de novos funcionários, interação social, conexão com a cultura da empresa, agregando valor através de experiências comunitárias e coletivas.

Abaixo algumas tendências para os escritórios nos próximos anos:

- Estações de trabalho mais espaçosas, **reduzindo o adensamento** das áreas de staff em relação ao **pré** pandemia
- Escritórios com mais **áreas de convivência**, desconpressão, copas e criação de espaços para estimular criatividade e foco
- Salas de reunião maiores** para trabalhos em grupo e criação de salas individuais para realização de vídeo conferências e ligações, por exemplo, aumentando a necessidade de espaço
- Oferencimento de **serviços nos edifícios**: bares e cafés, academia, salões de beleza, mini mercados, lavanderia, entre outros
- Descentralização**: HQ de certas empresas em regiões primárias + escritórios ou **coworkings** em localizações secundárias, reduzindo o deslocamento dos funcionários



Dinâmica de Oferta e Demanda

A atividade construtiva em São Paulo está próxima do mínimo histórico, limitando a competição para os imóveis existentes. Além disso, os preços pedidos de locação estão em patamares historicamente baixos.



Fonte: JLL Research - COVID-19 IMPACT: offices will find a new purpose; CBRE - O Futuro do Workplace: Top 10 providers; Colliers - Standing At The Crossroads: Office Space in the Post-COVID Era; Buildings CRE Tool e Allianz

Embora alguns defendam a adoção do home office em tempo integral, diversas empresas de tecnologia do mundo estão planejando retornar aos escritórios.

Embora alguns defendam a adoção do home office em tempo integral, diversas empresas de tecnologia do mundo estão planejando retornar aos escritórios

Brazil Journal

28/Ago/2020

Facebook aluga na Faria Lima por quase R\$200/metro quadrado

Com a chegada do Facebook, o B32 agora está 60% locado, e todos os outros inquilinos também são empresas de tecnologia.

[...] a transação parece reafirmar os preços do mercado de escritórios num momento em que a adoção do home office alimenta ceticismo sobre o segmento.

The New York Times

22/Mar/2021

Microsoft vai facilitar trabalhadores de volta ao escritório a partir da próxima semana

A Microsoft juntou-se a outras grandes empresas na avaliação da melhor maneira de trazer os trabalhadores de volta ao escritório, um ano após a pandemia enviar os funcionários para casa [...]. A gigante da tecnologia anunciou segunda-feira que começaria a permitir que mais trabalhadores voltassem para sua sede em Redmond, Washington [...]. Nesta fase de reabertura, o campus de Redmond dará a cerca de 57.000 funcionários não essenciais a escolha de trabalhar no escritório, casa ou uma combinação de ambos.

Fonte: Wall Street Journal, Brazil Journal, NY Times

The Wall Street Journal

18/Mar/2021

Google investirá US\$ 7 bilhões em aposta no escritório pós-pandemia

Gigante da tecnologia diz que 'estar junto' é essencial para sua cultura, ao anunciar investimento nos EUA.

A empresa disse que o plano de investimento deste ano é voltado para sites existentes, mas também está criando três novos escritórios, em Minnesota, Texas e Carolina do Norte, expandindo a presença do Google para 19 estados.

Abaixo, a Gestora apresenta também dados históricos do mercado de atuação do Fundo, para diversas classes de ativos e regiões:

Mercado de Escritórios – São Paulo – Chácara Santo Antônio (todas as classes)

A região da Chácara Santo Antônio está localizada na zona sul de São Paulo, junto a áreas residenciais nobres e com fácil acesso a diversas regiões tanto por transporte público como individual, e abriga a sede de grandes empresas além de possuir boa infraestrutura e oferta de serviços. Seu estoque é composto principalmente por propriedades classe B que foram desenvolvidas há mais de 20 anos e apresentam, em sua maioria, qualidade inferior a dos imóveis do Fundo. Ademais, a atividade construtiva é baixa, limitando a concorrência aos imóveis existentes.

Os valores de locação dos imóveis do Fundo estão em linha ou levemente abaixo da média do mercado da região, que é 15% inferior à média de São Paulo (R\$57 vs 67/m²), o que torna a região uma opção barata e próxima aos principais eixos corporativos de São Paulo. Além disso, a taxa de vacância em regiões vizinhas, como a Churri Zaidan, tem caído, gerando pressão para o aumento nos valores de locação e favorecendo o movimento de empresas para imóveis de baixo custo.

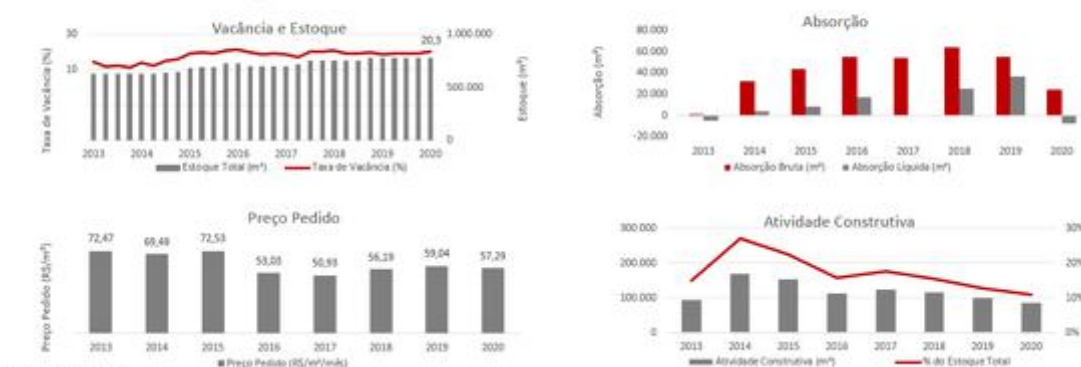


Fonte: Buildings CRE Tool

Mercado de Escritórios – São Paulo – Barra Funda (todas as classes)

A Marginal Tietê é uma das vias mais importantes de São Paulo e percorre o submercado de escritórios da Barra Funda, que é uma região alternativa às tradicionais de São Paulo por possuir fácil acesso às principais rodovias e ao transporte público, além da oferta de força de trabalho para grandes ocupantes, incluindo: serviços financeiros, consultoria, serviços públicos, telecomunicações, TI, logística, empresas de recursos humanos, engenharia e construção, entre outras.

O aluguel no edifício do Fundo está em linha com o praticado na região, que por sua vez é inferior à média da cidade de São Paulo (R\$57 vs 67/m²). Ademais, com exceção a 2020, o submercado apresentou alto volume de absorção e hoje a atividade construtiva está em níveis baixos, reduzindo a concorrência futuramente.

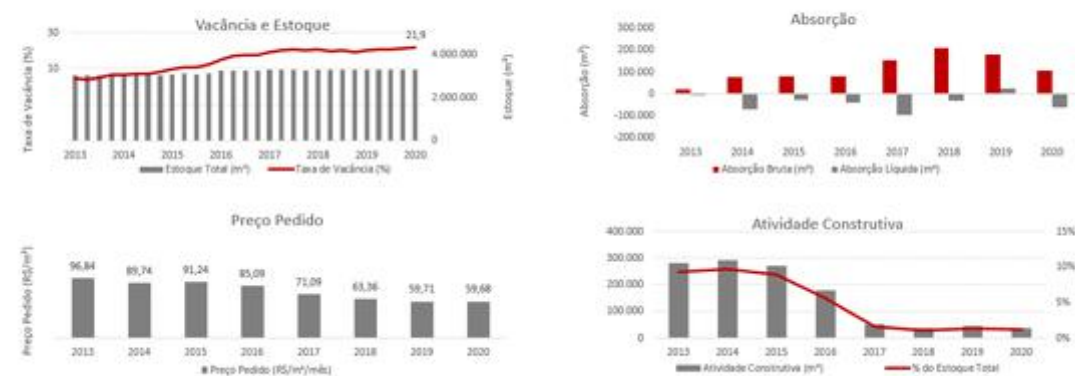


Fonte: Buildings CRE Tool

Mercado de Escritórios – Rio de Janeiro – Centro (todas as classes)

O Centro é o principal distrito comercial do Rio e compreende a maioria do inventário de escritórios classe A e A+ do CBD, e continua sendo o foco principal para as indústrias de Petróleo & Gás, Instituições Financeiras e prestadores de serviços.

Com terrenos limitados disponíveis para novos empreendimentos, o Centro possui uma atividade construtiva muito baixa, sem grandes entregas para os próximos anos. Novos empreendimentos A/A+ estão concentrados nas regiões vizinhas – Cidade Nova e Porto – que são menos atraentes e ainda se encontram em fase de desenvolvimento e consolidação.



Fonte: Buildings CRE Tool



Alianza MultiOffices

Portfólio:



6 edifícios corporativos

39.979 m² de ABL

Imóveis 100% **performados**

11 locatários

83% de ocupação

Principais Inquilinos:

Accenture	Uber
Regus	John Deere
Ericsson	J. Macedo
Taesa	Suprisul
Atento	Humana Magna

Histórico e Estratégia:

Histórico

Fundo constituído em **Dez/19**, quando foram adquiridos 6 imóveis;

Equipe Alianza há cerca de **1 ano e meio administrando o portfólio**, com profissionais dedicados:

Property Management: mudança do gestor condominial em 2020 e elevada **redução nos custos de condomínio**;

Leasing Management: **gestão ativa** de novas **locações** e relacionamento com inquilinos do portfólio;

Asset Management: gestão de contratos e recebíveis do Fundo;

5 dos 6 ativos do Fundo atravessaram a pandemia da Covid-19 **sem nenhuma desocupação**;

Estratégia

Fundo faz parte da plataforma Offices da Alianza, que foca na aquisição de edifícios corporativos para renda, e geração de valor por meio de obras/**retrofits**, ganhos de eficiência nos condomínios e foco na gestão da locação;



Fonte: Alianza

Highlights:

O Fundo Multioffices – Highlights



Fundo já Operacional: proprietário de 6 imóveis geradores de renda, **adquiridos há cerca 1 ano e meio**;



Equipe Experiente: Ao longo desse período portfólio já vem sendo por uma equipe dedicada **qualificada e experiente**, tanto da Alianza quanto externa, na gestão dos condomínios;



Destinação imediata de recursos: Recursos captados serão empregados apenas para a **redução ou liquidação de securitização de recebíveis do fundo**, liberando imediatamente fluxo de aluguéis;



Distribuição imediata de rendimentos: como não serão realizadas aquisições de novos ativos, o primeiro pagamento de rendimentos aos cotistas será logo após a conclusão Oferta Pública;



Contratos de locação a mercado: os principais contratos (cerca de 65% da receita) foram **renegociados** desde o início da pandemia, ajustando os valores de aluguel a patamares de mercado, e **fortalecendo prazos e penalidades** de eventuais rescisões;



Mitigação de riscos: não há necessidade de finalização de aquisições, diligências, não havendo, portanto, riscos de execução, ou pagamento de ITBI e outros custos de transação;



Transparência e Experiência de RI: a Alianza já possui larga experiência com relacionamento com investidores de mercado, e uma bem estruturada área de Relações com Investidores dedicada. Todos os materiais já disponibilizados do Fundo encontram-se no site de RI do Fundo, em: <https://mtof11.alianza.com.br>

Fonte: Alianza

Sumário da Oferta e do Fundo



Fundo já Operacional: proprietário de 6 imóveis geradores de renda, adquiridos há cerca 1 ano e meio;



Equipe Experiente: Ao longo desse período portfolio já vem sendo por uma equipe dedicada **qualificada e experiente**, tanto da Alianza quanto externa, na gestão dos condomínios;



Destinação imediata de recursos: Captação alvo será destinada apenas para a **redução ou liquidação de securitização de recebíveis** do fundo, liberando imediatamente fluxo de aluguéis;



Momento de Mercado: ponto de inflexão para investimentos no mercado de escritórios, após as incertezas trazidas pela pandemia



Contratos de locação a mercado: os principais contratos (cerca de 65% da receita) foram **renegociados** desde o início da pandemia, ajustando os valores de aluguel a patamares de mercado, e **fortalecendo prazos e penalidades** de eventuais rescisões;



Mitigação de riscos: não há necessidade de finalização de aquisições, diligências, não havendo, portanto, riscos de execução, ou pagamento de ITBI e outros custos de transação;



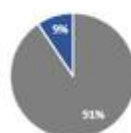
Distribuição de rendimentos: como não serão realizadas aquisições de novos ativos, o cronograma de pagamento de rendimentos aos cotistas será otimizado;

Fonte: Alianza

Dados Gerais:

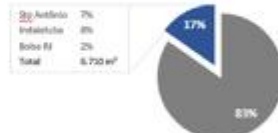
Portfólio Multioffices – Dados Gerais

Alocação por Estado (% Área)



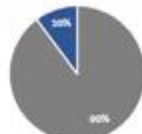
• SP • RJ

Ocupação dos Imóveis (% Área)



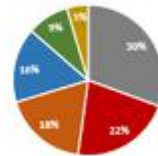
• Ocupado • Vago

Indexador de Inflação (% Receita)



• IGP-M • IPCA

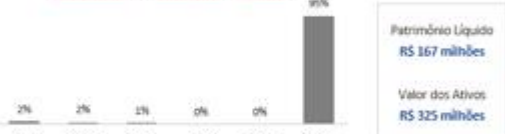
Alocação por Imóvel (% Receita)



• Barra Funda • Bolão RJ • Alexandre Dumas • Santo Antônio • São Pedro



Vencimento dos Contratos (% Receita)



Patrimônio Líquido
R\$ 167 milhões
Valor dos Ativos
R\$ 325 milhões

65% dos contratos renegociados desde mar/20
WALUT de 6,4 anos

Fonte: Alianza

Imóveis:

Alexandre Dumas






O Edifício Alexandre Dumas está localizado na Chácara Santo Antônio, ao lado do Carrefour Marginal Pinheiros (Projeto Alto das Nações) e da estação Granja Julieta.

Imóvel possui lajes amplas de mais de 2.000 m², favorecendo layouts com mais espaçamento entre as estações de trabalho e possui extensa área externa, tornando-o agradável para os usuários do empreendimento. O ativo conta com inúmeras facilidades, como salas de treinamento, amplas áreas de convivência, copas, refeitório, entre outros.

A Accenture ocupa o imóvel há mais de 12 anos e, no ano passado, foi negociada extensão do aviso prévio e aumento do prazo do contrato, que possui vigência até 2026.

Endereço: Rua Alexandre Dumas, 2.051 - São Paulo/SP

Principais Distâncias:

- Estação Granja Julieta: 60 m
- Morumbi Shopping: 1,5 km
- Shopping Market Place: 1,5 km
- Av. Juscelino Kubitschek: 5 km
- Aeroporto de Congonhas: 7,2 km

Dados Gerais do Imóvel:

- Área Locável: 6.890 m²
- Tipo: Monossuário
- Ocupação: 100%
- % MultiOffices: 100%
- # Pavimentos: Térreo + 2 pavimentos
- Ano de Construção: 1990

Santo Antônio






O edifício Santo Antônio está localizado na região da Chácara Santo Antônio, em uma micro região repleta de serviços e com fácil acesso tanto por carro quanto transporte público. O imóvel possui lajes amplas, de 1.102 m² divididas em 2 conjuntos e hoje está parcialmente locado para a i. Macêdo (contrato renegociado em 2020), Uber e Suprisul, com valores de locação, em sua maioria, em linha com o praticado no mercado.

O imóvel possui bom padrão construtivo e possui características interessantes para o período pós pandemia: (i) poucos pavimentos (menos adensamento e movimento em elevadores, por exemplo), (ii) opção de escritório descentralizado, com menor custo e alta eficiência, (iii) pavimento amplo, que permite maior espaçamento entre as estações de trabalho.

Endereço: R. Verbo Divino, 1207 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP

Principais Distâncias:

- Estação Granja Julieta: 800 m
- Shopping Parque da Cidade: 1,7 km
- Faria Lima: 7,0 km
- Aeroporto Congonhas: 6,9 km
- Aeroporto Guarulhos: 41,4 km

Dados Gerais do Imóvel:

- Área Locável: 4.463 m²
- Ocupação: 35%
- % MultiOffices: 100%
- Pavimento Tipo: 1.102 m²
- # Pavimento: Térreo + 3 pavimentos
- Ano de Construção: 2003

São Pedro






O edifício São Pedro está localizado na região da Chácara Santo Antônio. O imóvel possui lajes amplas, áreas de lazer e jardim no terraço, e passou recentemente por reformas substanciais para adequar-se à atividade do atual locatário.

O prédio está 100% locado para a Rede Humana Magna, empresa da área da saúde, que ali opera um hospital de transição. O contrato de locação possui vigência até 2034 e foi realizado na modalidade atípica.

O imóvel possui bom padrão construtivo e algumas características importantes para o inquilino, especialmente após o alto investimento realizado para sua adaptação. Por essa razão e pela multa do contrato atípico, a desocupação do ativo se torna bastante improvável.

Endereço: R. Verbo Divino, 1227 - Chácara Santo Antônio, São Paulo - SP

Principais Distâncias:

- Estação Granja Julieta: 0,8 km (10 minutos a pé)
- Shopping Parque da Cidade: 1,7 km (4 min carro)
- Av. Faria Lima: 7,0 km
- Aeroporto Congonhas: 6,9 km
- Aeroporto Guarulhos: 41,4 km

Dados Gerais do Imóvel:

- Área Locável: 3.575 m²
- Tipo: Monossuário
- Ocupação: 100%
- % MultiOffices: 100%
- # Pavimentos: Térreo + 2 pavimentos
- Ano de Construção / Reforma: 2000 / 2017

Barra Funda



Imóvel com lajes amplas, extensa área externa e características difíceis de serem replicadas na região. Conta com inúmeras facilidades para seus usuários, como salas de treinamento, restaurante e lanchonete, academia, consultório, quadra, espaço para eventos, salão de beleza e áreas de descompressão.

O prédio está totalmente ocupado pela Atento com término do contrato em 2027. No final de 2020, o valor atual do aluguel foi ajustado e, como contrapartida, houve o aumento do aviso prévio para rescisão antecipada.



Endereço: Rua Domingos Marchetti, 77 - São Paulo/SP

Principais Distâncias:

• Shopping Bourbon	2,4 km
• Estação Barra Funda	4,0 km
• Av. Faria Lima	10 km
• Aeroporto Congonhas	13 km
• Aeroporto Guarulhos	27 km

Dados Gerais do Imóvel:

• Área Locável	11.384 m²
• Tipo	Monossuário
• Ocupação	100%
• % MultiOffices	100%
• # Pavimentos	3 blocos com 4 pavimentos
• Ano de Construção / Reforma	1998 / 2017

Indaiatuba



O Edifício Indaiatuba está localizado próximo ao Centro de Indaiatuba, às margens da Rodovia Santos Dumont, próximo a Campinas e a 12 km do Aeroporto de Viracopos.

O empreendimento dispõe de infraestrutura diferenciada com restaurante, auditório, gerador para as áreas comuns e privadas, além de uma extensa área externa, jardim, tornando o ambiente mais agradável para os ocupantes.

O Indaiatuba está 71% locado para John Deere e Ericsson, locatários que ocupam o imóvel há quase 10 anos.



Endereço: Rodovia Eng. Ermênio O. Penteado, km 57,5 - Indaiatuba/SP

Principais Distâncias:

• Centro Indaiatuba	4 km
• Polo Shopping	8 km
• Aeroporto Viracopos	12 km
• Campinas	25 km
• São Paulo	100 km

Dados Gerais do Imóvel:

• Área Locável	9.855 m²
• Tipo	Monossuário
• Ocupação	71%
• % MultiOffices	100%
• # Pavimentos	3 blocos: térreo + 2 pavimentos
• Ano de Construção	2001

Bolsa RJ



O edifício Bolsa do Rio de Janeiro possui uma localização privilegiada no centro do Rio de Janeiro e é considerado um ícone na região.

Com uma vista privilegiada para Baía de Guanabara e Boulevard Olímpico, a região do imóvel é beneficiada por inúmeras opções de serviços, transporte público (Barcas e VLT) e está situado ao lado do Aeroporto Santos Dumont.

Com elevado padrão corporativo, o imóvel possui pavimentos tipo de 1.880 m² e é classe AAA. O fundo possui 2 andares no edifício, que estão 80% ocupados, e os locatários são Taesa e Regus.



Endereço: Praça Quinze de Novembro, 26, Centro, Rio de Janeiro/RJ

Principais Distâncias:

• Barcas (Praça XV)	2 minutos à pé
• VLT (Praça XV)	2 minutos à pé
• Aeroporto Santos Dumont	15 minutos via VLT
• Copacabana	12 km

Dados Gerais do Imóvel:

• Área Locável	3.761 m²
• Tipo	Monossuário
• Ocupação	80%
• % MultiOffices	14%
• # Pavimentos	2 pavimentos (% MultiOffices)
• Ano de Construção	2004



Cinco Principais Fatores de Risco do Fundo

Riscos variados associados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas, (i.e. parcelas da dívida que lastreia os CRI com garantia real), o que poderá provocar (i) a necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; ou (ii) execução das garantias reais constituídas sobre os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, outorgadas no âmbito dos CRI.

Risco de aquisições de novos imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, conseqüentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, 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 do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.



Risco imobiliário

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



6. FATORES DE RISCO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



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, 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 não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o Fundo e para os Cotistas.

A seguir encontram-se descritos os 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, situação financeira ou resultados do Fundo podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam atualmente de conhecimento do Administrador ou que sejam julgados de pequena relevância neste momento.

RECOMENDA-SE AOS INVESTIDORES INTERESSADOS QUE CONTATEM SEUS CONSULTORES JURÍDICOS E FINANCEIROS ANTES DE INVESTIR NAS NOVAS COTAS.

Riscos de mercado

Fatores macroeconômicos relevantes

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, incluindo epidemias e/ou pandemias, 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 Novas 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 Novas Cotas, bem como resultar em perdas, pelos respectivos Cotistas, do valor de principal de suas aplicações.

Não será devido pelo Fundo ou por qualquer pessoa, incluindo as instituições responsáveis pela distribuição das Novas Cotas, os demais Cotistas do Fundo, o Administrador, a Gestora e as Instituições Participantes da Oferta, 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.



Riscos referentes aos impactos causados por Pandemias

O surto de doenças transmissíveis em todo o mundo pode levar a uma maior volatilidade no mercado de capitais global e resultar em pressão negativa sobre a economia brasileira, e qualquer surto de tais doenças no Brasil, poderá afetar diretamente o mercado imobiliário, o fundo de investimento e o resultado de suas operações. Surto ou potenciais surtos 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, a Síndrome Respiratória Aguda Grave ou SARS, entre outras, pode ter um impacto adverso nas operações do mercado imobiliário. Qualquer surto 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. Surto de doenças também podem resultar em políticas de quarentena da população, o que prejudicaria as operações do Fundo e afetaria a valorização de Novas Cotas do Fundo e seus rendimentos.

Risco da pandemia do COVID – 19

Em 11 de março de 2020, a Organização Mundial da Saúde (“OMS”) decretou a pandemia decorrente do novo Coronavírus (Covid-19), cabendo aos países membros estabelecerem as melhores práticas para as ações preventivas e de tratamento aos infectados, o que pode afetar as decisões de investimento e poderá resultar em volatilidade esporádica nos mercados de capitais globais. Os efeitos econômicos sobre a economia da China para o ano de 2020 já são sentidos em decorrência das ações governamentais que determinaram a redução forçada das atividades econômicas nas regiões mais afetadas pela pandemia, o que deve se refletir na economia mundial como um todo.

As medidas de combate ao Covid-19 podem resultar em restrições às viagens e transportes públicos, fechamento prolongado de locais de trabalho, interrupções na cadeia de suprimentos, fechamento do comércio e redução de consumo de uma maneira geral pela população, além da volatilidade no preço de matérias-primas e outros insumos, podendo ocasionar um efeito adverso relevante na economia global e/ou na economia brasileira, fatores que conjuntamente exercem um efeito adverso relevante na economia global e na economia brasileira e nos negócios do Fundo.

Qualquer mudança material nos mercados financeiros ou na economia brasileira como resultado desses eventos pode afetar material e adversamente os negócios, a condição financeira, os resultados das operações e a capacidade de financiamento e, por consequência, poderá impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Além disso, as mudanças materiais nas condições econômicas resultantes da pandemia global do Covid-19 podem impactar a captação de recursos ao Fundo no âmbito da Oferta, influenciando na capacidade de o Fundo investir em Ativos Alvo, havendo até mesmo risco de não se atingir o Montante Mínimo da Oferta, o que poderá impactar a própria viabilidade de realização da Oferta e a manutenção do Fundo.

Riscos referentes ao Ambiente Macroeconômico

O Governo Federal exerceu e continua a exercer influência significativa sobre a economia brasileira. Essa influência, bem como a conjuntura econômica e política brasileira, poderão vir a causar um efeito adverso que resulte em perdas para os Cotistas. O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicam em aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, as quais poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do Fundo, sua situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Novas Cotas podem vir a ser prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como:

- política monetária, cambial e taxas de juros;
- políticas governamentais aplicáveis às nossas atividades e ao nosso setor;

- greve de portos, aeroportos, alfândegas, receita federal, ou quaisquer greves que afetem o trânsito de mercadorias e a prestação de serviços;
- restrições à circulação de pessoas e mercadorias em função de epidemias e outros fenômenos naturais;
- inflação;
- instabilidade social e política;
- liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos;
- política fiscal e regimes fiscais em âmbitos federal, estadual e municipal;
- racionamento de energia elétrica e/ou recursos hídricos; e
- outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil ou que o afetem.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das Novas Cotas.

Risco de Instabilidade Política, Institucionais e Flutuações de Preço

A instabilidade política pode afetar adversamente os negócios realizados nos Imóveis e seus 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. Em 2016, o Brasil passou pelo processo de *impeachment* contra a então presidente Dilma Rousseff. Em 2019, tomou posse o Presidente eleito em 2018, Jair Bolsonaro. A recente alteração de Presidente poderá acarretar modificações significativas nas políticas e normas atualmente adotadas, bem como na composição das entidades integrantes da Administração Pública, inclusive, mas não se limitando, de instituições financeiras nas quais o Governo Federal participe, as quais podem ser importantes para o desenvolvimento do mercado imobiliário. O novo governo tem enfrentado o desafio de reverter a crise política econômica do país, além de aprovar as reformas necessárias a um ambiente econômico mais estável. A incapacidade do novo governo de reverter a crise política e econômica do país, e de aprovar as reformas, pode produzir efeitos sobre a economia brasileira e poderá ter um efeito adverso sobre os resultados operacionais e a condição financeira dos Imóveis. As investigações da “Operação Lava Jato” e da “Operação Zelotes”, entre outras, atualmente em curso podem afetar negativamente o crescimento da economia brasileira e podem ter um efeito negativo nos negócios realizados nos Imóveis. Os mercados brasileiros vêm registrando uma maior volatilidade devido às incertezas decorrentes de tais investigações conduzidas pela Polícia Federal, pela Procuradoria Geral da República e outras autoridades. A “Operação Lava Jato” investiga o pagamento de propinas a altos funcionários de grandes empresas estatais em troca de contratos concedidos pelo governo e por empresas estatais nos setores de infraestrutura, petróleo, gás e energia, dentre outros. Tais propinas supostamente financiaram as campanhas políticas de partidos políticos, bem como serviram para enriquecer pessoalmente os beneficiários do esquema. Como resultado da “Operação Lava Jato” em curso, uma série de políticos, incluindo o ex-presidente da república, o Sr. Michel Temer, e executivos de diferentes companhias privadas e estatais no Brasil estão sendo investigados e, em determinados casos, foram desligados de suas funções ou foram presos. Por sua vez, a “Operação Zelotes” investiga pagamentos indevidos, que teriam sido realizados por companhias brasileiras, a oficiais do Conselho Administrativo de Recursos Fiscais (“CARF”). Tais pagamentos tinham como objetivo induzir os oficiais a reduzirem ou eximirem multas relativas ao descumprimento de legislação tributária aplicadas pela Secretaria da Receita Federal, que estariam sob análise do CARF. Mesmo não tendo sido concluídas, as investigações já tiveram um impacto negativo sobre a imagem e reputação das empresas envolvidas, e sobre a percepção geral da economia brasileira. Não há como prever se as investigações irão refletir



em uma maior instabilidade política e econômica ou se novas acusações contra funcionários do governo e de empresas estatais ou privadas vão surgir no futuro no âmbito destas investigações ou de outras. Além disso, não se pode prever o resultado de tais alegações, nem o seu efeito sobre a economia brasileira. O desenvolvimento desses casos pode afetar negativamente a economia brasileira e, conseqüentemente, o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Risco de Liquidez Reduzida das Novas Cotas

O mercado secundário existente no Brasil para negociação de cotas de FII apresenta baixa liquidez e não há nenhuma garantia de que existirá no futuro um mercado para negociação das Novas Cotas que permita aos Cotistas sua alienação, caso estes decidam pelo desinvestimento. Dessa forma, os Cotistas podem ter dificuldade em realizar a venda das suas Novas Cotas no mercado secundário, ou obter preços reduzidos na venda das Novas Cotas, bem como em obter o registro para uma oferta secundária de suas Novas Cotas junto à CVM. Adicionalmente, durante o período entre a data de determinação do beneficiário da distribuição de rendimentos pelo Fundo, da distribuição adicional de rendimentos ou da amortização de principal e a data do efetivo pagamento, o valor obtido pelo Cotista em caso de negociação das Novas Cotas no mercado secundário poderá ser afetado.

Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações do mercado nacional e internacional que afetem, entre outros, preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, que podem gerar oscilação no valor das Novas Cotas, que, por sua vez, podem resultar em perdas para os Cotistas. 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 Brasil, 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 de economia 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 Novas Cotas. Adicionalmente, as Novas Cotas dos fundos investidos e os ativos financeiros do Fundo devem ser marcados 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. Como consequência, o valor das Novas Cotas de emissão Fundo poderá sofrer oscilações frequentes e significativas, inclusive ao longo do dia. Ademais, os Ativos Alvo terão seus valores atualizados, via de regra, em periodicidade anual, de forma que o intervalo de tempo entre uma reavaliação e outra poderá gerar disparidades entre o valor patrimonial e o de mercado dos Ativos Alvo. Como consequência, o valor de mercado das Novas Cotas poderá não refletir necessariamente seu valor patrimonial.

Demais riscos macroeconômicos

O Fundo estará sujeito, entre outros, aos riscos adicionais associados ao setor imobiliário. Para mais informações, veja a seção “Fatores de Risco - Riscos relativos ao setor imobiliário”, na página 99 deste Prospecto Preliminar.

Risco de alteração da tributação do Fundo nos termos da Lei 8.668/93

Nos termos da Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei nº 9.779/99, sujeita-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas o fundo que aplicar recursos em empreendimentos imobiliários que tenham como incorporador, construtor ou sócio, cotista que detenha, isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele relacionadas, percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas emitidas pelo fundo. Se, por algum motivo, o Fundo vier a se enquadrar nesta



situação, a tributação aplicável aos seus investimentos será aumentada, o que poderá resultar na redução dos ganhos de seus cotistas, sendo certo que caso tal percentual seja majorado por mudança nas regras vigentes, eventual novo percentual será considerado automaticamente aplicável com relação ao Fundo.

Risco de crédito

Consiste no risco de os locatários dos ativos integrantes da carteira do Fundo e os emissores de títulos de renda fixa que eventualmente integrem a carteira do Fundo não cumprirem suas obrigações de cumprir com suas obrigações financeiras para com o Fundo. Os títulos públicos e/ou privados de dívida que poderão compor a carteira do Fundo estão sujeitos à capacidade dos seus emissores ou devedores dos lastros que compõem os ativos integrantes da carteira do Fundo em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal de suas dívidas. Eventos que afetam as condições financeiras dos emissores e devedores dos títulos, bem como alterações nas condições econômicas, legais e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento podem trazer impactos significativos em termos de preços e liquidez desses ativos. Nestas condições, a Gestora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejado e, conseqüentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos do Fundo poderá impactar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas 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.

Risco de Crédito dos Ativos Alvo

O Fundo estará exposto aos riscos de crédito dos locatários dos contratos de locação ou arrendamento dos Imóveis que componham a carteira do Fundo. Encerrado cada contrato de locação ou arrendamento, a performance dos investimentos do Fundo estará sujeita aos riscos inerentes à demanda por locação dos Imóveis. O Administrador e a Gestora não são responsáveis pela solvência dos locatários e arrendatários dos Imóveis, tampouco por eventuais variações na performance do Fundo decorrentes dos riscos de crédito acima apontados. Adicionalmente, os ativos do Fundo estão sujeitos ao risco de crédito de seus emissores e contrapartes, isto é, atraso e não recebimento dos aluguéis desses ativos e modalidades operacionais. Caso ocorram esses eventos, o Fundo poderá: (i) ter reduzida a sua rentabilidade, (ii) sofrer perdas financeiras até o limite das operações contratadas e não liquidadas e/ou (iii) ter de provisionar desvalorização de ativos, o que afetará o preço de negociação de suas Novas Cotas.

Adicionalmente, o Fundo poderá investir em CRIs, os quais estão expostos a uma série de riscos, dentre estes, o risco de inadimplemento e conseqüente execução das garantias outorgadas à respectiva operação e os riscos inerentes à eventual existência de bens imóveis na composição da carteira do Fundo, podendo, nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo ser afetada. Em um eventual processo de execução das garantias dos CRIs, poderá haver a necessidade de contratação de consultores, dentre outros custos, que deverão ser suportados pelo Fundo, na qualidade de investidor dos CRIs. Adicionalmente, a garantia outorgada em favor dos CRIs pode não ter valor suficiente para suportar as obrigações financeiras atreladas a tal CRI.

Risco do Investimento nos Ativos Financeiros

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

Risco de Mercado dos Ativos Financeiros

Os Ativos Financeiros integrantes da carteira do Fundo estão sujeitos, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados financeiro e de capitais, especialmente dos mercados



de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais. Não é possível prever o comportamento dos participantes dos mercados financeiro e de capitais, tampouco dos fatores a eles exógenos e que os influenciam. Não há garantia de que as condições dos mercados financeiro e de capitais ou dos fatores a eles exógenos permanecerão favoráveis ao Fundo e aos Cotistas. Eventuais condições desfavoráveis poderão prejudicar de forma negativa as atividades do Fundo, o valor dos Ativos Financeiros, a rentabilidade dos Cotistas e o preço de negociação das Novas Cotas.

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 Novas Cotas. Como resultado, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de Novas Cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a venda de suas Novas 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 de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo 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.

Risco da Marcação a Mercado

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

Riscos Tributários

As regras tributárias aplicáveis aos fundos de investimento imobiliários estão sujeitas a eventuais alterações 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 uma interpretação 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 Novas Cotas. Por fim, há a possibilidade de o Fundo e/ou os Cotistas pessoas físicas, conforme o caso, não conseguir cumprir com os requisitos necessários à isenção de Imposto de Renda sobre os rendimentos distribuídos aos Cotistas, previstos na Lei nº 11.033/04, quais sejam: (i) o Fundo deverá ter, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; (ii) o Cotista pessoa física não deverá ser titular de Novas Cotas que representem 10% (dez por cento) ou mais da totalidade das Novas Cotas emitidas ou cujas Novas Cotas lhe deem direito ao recebimento de rendimento superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) as Novas Cotas deverão ser admitidas à



negociação exclusivamente em bolsa de valores ou no mercado de balcão organizado. Desta forma, caso não sejam atingidos os requisitos descritos nos itens (i) e/ou (iii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos a todos os Cotistas que sejam pessoas físicas. Adicionalmente, caso não seja atingido o requisito descrito no item (ii) acima, não haverá isenção tributária para os rendimentos que venham a ser pagos aos respectivos Cotistas desenquadrados.

Riscos Regulatórios

A legislação aplicável ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos efetuados pelo Fundo, incluindo, sem limitação, leis tributárias, leis cambiais e leis que regulamentam 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 de atuação do Fundo, bem como moratórias e alterações das políticas monetária e cambial. Tais eventos poderão impactar de maneira adversa o valor das Novas Cotas do Fundo, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, 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 os resultados do Fundo.

Riscos de alterações nas práticas contábeis

As práticas contábeis adotadas para a contabilização das operações e para a elaboração das demonstrações financeiras dos fundos de investimento imobiliário advêm das disposições previstas na Instrução CVM 516. Com a edição da Lei nº 11.638/07, que alterou a Lei 6.404/76 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. 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.

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 Novas 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 Novas Cotas, bem como as condições para distribuição de rendimentos e para resgate das Novas Cotas, inclusive as regras de fechamento de câmbio e de remessa de recursos do e para o exterior. Ademais, o advento de novas leis, e sua interpretação e/ou a alteração da interpretação de leis existentes poderá impactar os resultados do Fundo. Existe o risco de tais regras serem modificadas no contexto de uma eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrente da criação de novos tributos, interpretação diversa da atual sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente. O tratamento tributário do Fundo pode ser alterado a qualquer tempo em caso de alteração na legislação tributária vigente. À parte da legislação tributária, as demais leis e normas aplicáveis ao Fundo, aos Cotistas e aos investimentos do Fundo, incluindo, mas não se limitando, matéria de câmbio e investimentos externos em Novas Cotas de fundos de investimento no Brasil, também estão sujeitas a alterações. Esses eventos podem impactar adversamente no valor dos investimentos, bem como as condições para a distribuição de rendimentos e de resgate das Novas Cotas.



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. 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, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Cotistas em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

Risco de decisões judiciais e/ ou administrativas desfavoráveis

O Fundo poderá ser réu em diversas ações, nas esferas cível, tributária e trabalhista, tanto judiciais quanto administrativas. Não há garantia de que o Fundo venha a obter resultados favoráveis ou que eventuais processos judiciais e/ou administrativos propostos contra o Fundo venham a ser julgados improcedentes, ou, ainda, que ele tenha reservas suficientes ou, ainda, caso esses processos impactem negativamente o funcionamento dos Imóveis, o que pode impactar negativamente a rentabilidade do Fundo. Caso tais reservas não sejam suficientes, é possível que os cotistas sejam chamados para a realização de aporte adicional de recursos seja feito mediante a subscrição e integralização de Novas Cotas pelos Cotistas, a fim de que o Fundo seja capaz de arcar com eventuais perdas, de modo que os atuais Cotistas que não subscreverem e integralizarem as Novas Cotas poderão ser diluídos em sua participação.

Risco de desempenho futuro

Qualquer resultado obtido no passado não é indicativo de possíveis resultados futuros, e não há qualquer garantia de que resultados similares serão alcançados pelo Fundo no futuro. Os investimentos estão sujeitos a diversos riscos, incluindo, sem limitação, variação nas taxas de juros e índices de inflação e variação cambial.

Risco decorrente de alterações do Regulamento

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

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 Novas Cotas, após a alienação dos ativos e do pagamento de todas as dívidas, obrigações e despesas do Fundo. No caso de liquidação do Fundo, não sendo possível a alienação acima referida, os próprios ativos poderão ser entregues aos Cotistas na proporção da participação de cada um deles caso aprovado pela Assembleia Geral de Cotistas. Caso não seja possível a alienação acima referida e a Assembleia Geral de Cotistas não aprove a entrega dos ativos aos Cotistas, será constituído um condomínio, em nome dos Cotistas, que deterá a titularidade dos ativos. 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.

Riscos de prazo

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

Risco de Concentração de Propriedade de Novas Cotas por um mesmo Cotista

Conforme disposto no Regulamento, não há restrição quanto ao limite de Novas Cotas que podem ser subscritas por um único Cotista. Portanto, poderá ocorrer situação em que um único



Cotista venha a integralizar parcela substancial das Novas Cotas de determinada emissão ou mesmo a totalidade 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 prejuízo do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários. Adicionalmente, caso um Cotista que também seja construtor, incorporador ou sócio dos empreendimentos investidos pelo Fundo, detenha (isoladamente ou em conjunto com pessoas a ele ligadas) percentual superior a 25% (vinte e cinco por cento) das Novas Cotas, o Fundo passará a ser tributado como pessoa jurídica nos termos da Lei nº 9.779/99, ocasião em que a rentabilidade do Fundo será prejudicada e conseqüentemente a rentabilidade dos cotistas. Caso o Fundo esteja muito pulverizado, determinadas matérias de competência de Assembleia Geral de Cotistas que somente podem ser aprovadas por quórum qualificado poderão ficar impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de deliberação em tais Assembleias Gerais de Cotistas, nesse caso, o Fundo poderá ser prejudicado por não conseguir aprovar matérias de interesse dos Cotistas.

Risco de concentração da carteira do Fundo

O Fundo poderá investir em um único imóvel ou em poucos imóveis. 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 das obrigações relacionadas ao Ativo Alvo em questão, o risco de perda de parcela substancial ou até mesmo da totalidade do capital integralizado pelos Cotistas.

Risco de desenquadramento passivo involuntário

Na ocorrência de algum evento que enseje o desenquadramento passivo involuntário da carteira do Fundo, a CVM poderá determinar ao Administrador, sem prejuízo das penalidades cabíveis, a convocação de Assembleia Geral de Cotistas 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 Novas 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 Alvo e dos Ativos Financeiros 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 Novas Cotas do Fundo.

Risco de indisponibilidade de caixa

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

Risco da Distribuição Parcial e de Não Colocação do Montante Mínimo da Oferta

A Oferta pode vir a ser cancelada e o Fundo liquidado caso não seja subscrito o Montante Mínimo da Oferta. Na ocorrência desta hipótese, os valores até então integralizados pelos Investidores serão devolvidos, acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo nos Investimentos Temporários, calculados *pro rata temporis*, a partir da Data de Liquidação, com dedução, se for o caso, dos valores relativos aos tributos incidentes, se a alíquota for superior a zero, de modo que o investidor poderá não ser remunerado da forma esperada e poderá haver uma perda de oportunidade. Adicionalmente, caso seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, mas não seja atingido o montante inicial total da Emissão o Fundo terá menos recursos para investir em Ativos Alvo, podendo impactar negativamente na rentabilidade das Novas Cotas.

Ainda, em caso de distribuição parcial, a quantidade de Novas Cotas, não considerando a emissão de Lote Adicional de Novas Cotas, distribuídas será equivalente a, no mínimo, o Montante Mínimo da Oferta, ou seja, existirão menos Novas Cotas em negociação no mercado secundário, ocasião em que a liquidez das Novas Cotas será reduzida, bem como o Fundo



poderá não dispor de recursos suficientes para a aquisição de todos os Ativos Alvo. Nesta hipótese, o Fundo observará a prioridade de aquisição dos Ativos Alvo para os quais possua recursos e a respectiva auditoria tenha sido concluída de forma satisfatória.

Riscos relacionados à rentabilidade do investimento em valores mobiliários

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. No caso em questão, os rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas dependerão, principalmente, dos resultados obtidos pelo Fundo com receita advinda da exploração dos ativos integrantes do patrimônio do Fundo ou da negociação dos Ativos Alvo, bem como do aumento do valor patrimonial das Novas Cotas, advindo da valorização dos Ativos Alvo, bem como dependerão dos custos incorridos pelo Fundo. Assim, existe a possibilidade do Fundo ser obrigado a dedicar uma parte substancial de seu fluxo de caixa para pagar suas obrigações, reduzindo o dinheiro disponível para distribuições aos Cotistas, o que poderá afetar adversamente o valor de mercado das Novas Cotas. Adicionalmente, vale ressaltar que entre a data da integralização das Novas Cotas objeto da Oferta e a efetiva data de aquisição dos Ativos Alvo, os recursos obtidos com a Oferta serão aplicados em Ativos Financeiros, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

Risco operacional

Os Ativos Alvo objeto de investimento pelo Fundo serão administrados pelo Administrador e geridos pela Gestora, observados os limites do Regulamento e da legislação aplicável, 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 negativamente a rentabilidade dos Cotistas.

Risco de Liquidação Antecipada do Fundo

O Regulamento estabelece algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo aos Cotistas. No caso de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas pela liquidação antecipada do Fundo os Cotistas com o recebimento de Ativos Alvo e/ou Ativos Financeiros em regime de condomínio civil: (i) o exercício dos direitos por qualquer Cotista poderá ser dificultado em função do condomínio civil estabelecido com os demais Cotistas; (ii) a alienação de tais direitos por um Cotista para terceiros poderá ser dificultada em função da iliquidez de tais direitos; e (iii) os Cotistas poderão sofrer perdas patrimoniais.

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

O Fundo, o Administrador, 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.

Risco de governança

Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por: (i) 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das Novas Cotas emitidas, quando o Fundo tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou (ii) metade, no mínimo, das Novas Cotas emitidas, quando o Fundo tiver até 100 (cem) cotistas. Adicionalmente, determinados Cotistas podem sofrer restrições ao exercício do seu direito de voto, caso, por exemplo, se coloquem em situação de conflito de interesse com o Fundo. É possível que determinadas matérias fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum de instalação (quando aplicável) e de votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias pode ensejar, dentre outros, a liquidação antecipada do Fundo.



Ademais, não podem votar nas Assembleias Gerais de Cotistas: (a) o Administrador e/ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários do Administrador e/ou da Gestora; (c) empresas ligadas ao Administrador e/ou a 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 (i) forem os únicos Cotistas, (ii) 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 (iii) 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. Tal restrição de voto pode trazer prejuízos às pessoas listadas nas letras "a" a "f", caso estas decidam adquirir Novas Cotas.

Risco de não contratação de seguro patrimonial e de responsabilidade civil

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

Risco relativo às novas emissões

No caso de realização de novas emissões de Novas Cotas pelo Fundo, o exercício do direito de preferência pelos Cotistas do Fundo em eventuais emissões de novas cotas depende da disponibilidade de recursos por parte do Cotista. Caso ocorra uma nova oferta de novas cotas e o Cotista não tenha disponibilidades para exercer o direito de preferência, este poderá sofrer diluição de sua participação e, assim, ver sua influência nas decisões políticas do Fundo reduzida.

Risco de restrição na negociação

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

Risco de Substituição da Gestora

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, incluindo a avaliação de ativos. Uma substituição da Gestora pode fazer com que a nova gestora adote políticas ou critérios distintos relativos à gestão da carteira do Fundo, de modo que poderá haver oscilações no valor de mercado das Novas Cotas.

Risco de Pagamento pelo Fundo da Remuneração por Descontinuidade do Gestor

Nos termos do Regulamento do Fundo, caso haja destituição da Gestora, sem que seja configurada justa causa, considerando-se para tal: (i) conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta má-fé, negligência, conduta dolosa, ato intencional de omissão, e/ou desvio de função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão, do Primeiro Aditamento ao Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) alteração do controle da Gestora, sem prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (iii) liquidação e/ou falência da Gestora; ou (iv) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.



A Gestora fará jus à Remuneração por Descontinuidade (conforme definido no Artigo 26º do Regulamento do Fundo), a qual deverá ser equivalente parcela da remuneração da Taxa de Administração a que a Gestora faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição, sendo que referida remuneração deverá ser paga por 24 (vinte e quatro) meses a contar do mês subsequente ao mês em que ocorreu a destituição da Gestora.

A Remuneração por Descontinuidade será abatida da: (i) parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída à nova gestora que venha a ser indicado em substituição à Gestora, e/ou: (ii) parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida à nova gestora não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração da Gestora devida no prazo de pagamento estabelecido acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da Administradora recebida à época da destituição e demais prestadores de serviço do Fundo, exceto pela remuneração da nova gestora; tampouco (b) em aumento dos encargos do Fundo considerando o montante máximo da Taxa de Administração previsto no Regulamento.

O eventual pagamento da referida remuneração poderá dificultar a contratação de uma nova gestora, haja vista que a Remuneração por Descontinuidade será abatida da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída à nova gestora, e consequentemente na redução da remuneração da nova gestora, bem como, caso a taxa da nova gestora não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à Remuneração por Descontinuidade, o eventual pagamento de referida remuneração por meio da parcela da Taxa de Administração que seria destinada à Gestora poderá ensejar a diminuição das disponibilidades do Fundo, podendo implicar a liquidação de ativos de sua carteira para fazer frente ao valor devido, bem como a redução da rentabilidade das Cotas do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Alvo

O Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de seus ativos para a antecipação de recursos e existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda oriunda de tal reinvestimento ser inferior àquela objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Gestora decida pela realização de amortização extraordinária das Novas Cotas com base nos recursos recebidos, haver impacto negativo no preço de negociação das Novas Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Cotista, que terá seu horizonte de investimento reduzido.

Risco relativo à não substituição do Administrador ou da Gestora

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

Risco relativo à inexistência de ativos que se enquadrem na Política de Investimento

O Fundo poderá não dispor de ofertas de imóveis e/ou ativos suficientes ou em condições aceitáveis, a critério da Gestora, que atendam, no momento da aquisição, à Política de Investimento, de modo que o Fundo poderá enfrentar dificuldades para empregar suas disponibilidades de caixa para aquisição de ativos. A ausência de imóveis e/ou ativos para aquisição pelo Fundo poderá impactar negativamente a rentabilidade das Novas Cotas em função da impossibilidade de aquisição de imóveis e/ou ativos a fim de propiciar a rentabilidade alvo das Novas Cotas.



Riscos relativos ao setor imobiliário

O Fundo poderá investir, direta ou indiretamente, em imóveis ou direitos reais, os quais estão sujeitos aos seguintes riscos que, se concretizados, afetarão os rendimentos das Novas Cotas:

Risco imobiliário

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

Risco de lançamento de novos empreendimentos imobiliários comerciais próximos aos imóveis, o que poderá dificultar a capacidade do Fundo em renovar as locações ou locar espaços para novos inquilinos

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

Risco de desastres naturais e sinistro

A ocorrência de desastres naturais como, por exemplo, vendavais, inundações, tempestades ou terremotos, pode causar danos aos Ativos Alvo integrantes da carteira do Fundo, afetando negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Não se pode garantir que o valor dos seguros contratados para os Imóveis será suficiente para protegê-los de perdas. Há, inclusive, determinados tipos de perdas que usualmente 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 e ser obrigado a incorrer em custos adicionais, os quais poderão afetar o desempenho operacional do Fundo. Ainda, o Fundo poderá ser responsabilizado judicialmente pelo pagamento de indenização a eventuais vítimas do sinistro ocorrido, o que poderá ocasionar efeitos adversos na condição financeira do Fundo e, conseqüentemente, nos rendimentos a serem distribuídos aos Cotistas.

Riscos variados associados aos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo estão sujeitos às oscilações de preços e cotações de mercado, e a outros riscos, tais como riscos de crédito e de liquidez, e riscos decorrentes do uso de derivativos, de oscilação de mercados e de precificação de ativos, o que pode afetar negativamente o desempenho do Fundo e do investimento realizado pelos Cotistas. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de Ativos Alvo em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade e/ou falta de disposição de pagamento das contrapartes nas operações integrantes da carteira do Fundo, o Fundo poderá sofrer perdas, podendo inclusive incorrer em custos para conseguir recuperar os seus créditos.

Riscos Relacionados ao recebimento da receita de locação pelo Fundo

A inadimplência no pagamento de aluguéis devido a falência, reorganização ou o aumento de vacância de inquilinos nos imóveis implicarão em não recebimento de receitas, uma vez que os



aluguéis representam uma fonte substancial de receitas para o Fundo. Eventual inadimplência no pagamento dos aluguéis ou vacância de parte dos empreendimentos poderá acarretar temporária redução da receita do Fundo até que novas locações sejam contratadas. Além disso, na ocorrência de tais hipóteses, o Fundo poderá não ter condições de pagar todos os compromissos nas datas acordadas (i.e. parcelas da dívida que lastreia os CRI com garantia real), o que poderá provocar (i) a necessidade dos Cotistas serem convocados a arcarem com esses encargos; ou (ii) execução das garantias reais constituídas sobre os Imóveis que compõem a carteira do Fundo, outorgadas no âmbito dos CRI.

Risco de aquisições de novos imóveis

Os investimentos no mercado imobiliário podem ser ilíquidos, e esta iliquidez pode dificultar a compra e a venda de suas propriedades, impactando adversamente o preço dos imóveis. Aquisições podem expor o adquirente a passivos e contingências incorridos anteriormente à aquisição do imóvel. O processo de análise (due diligence) realizado pelo Fundo nos imóveis a serem adquiridos, bem como quaisquer garantias contratuais ou indenizações que o Fundo possa vir a receber dos vendedores, podem não ser suficientes para precavê-lo, protegê-lo ou compensá-lo por eventuais contingências que surjam após a efetiva aquisição do respectivo imóvel. Por esta razão, considerando esta limitação do escopo da diligência, pode haver débitos dos antecessores na propriedade do Imóvel que podem recair sobre o próprio Imóvel, ou ainda pendências de regularidade do Imóvel que não tenham sido identificados ou sanados, o que poderia (a) acarretar ônus ao Fundo, na qualidade de proprietário do Imóvel; (b) implicar em eventuais restrições ou vedações de utilização e exploração do Imóvel pelo Fundo; ou (c) desencadear discussões quanto à legitimidade da aquisição do Imóvel pelo Fundo, incluindo a possibilidade de caracterização de fraude contra credores e/ou fraude à execução, sendo que estas três hipóteses poderiam afetar os resultados auferidos pelo Fundo e, consequentemente, os rendimentos dos cotistas e o valor das cotas.

Risco de vacância

O Fundo poderá não ter sucesso na prospecção de locatários e/ou arrendatários do(s) empreendimento(s) imobiliário(s) integrantes do seu patrimônio, 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 do(s) empreendimento(s). Adicionalmente, os custos a serem despendidos com o pagamento de taxas de condomínio e tributos, dentre outras despesas relacionadas ao(s) empreendimento(s) (os quais são atribuídos aos locatários dos imóveis) poderão comprometer a rentabilidade do Fundo.

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

Os rendimentos do Fundo decorrentes da exploração de imóveis estão sujeitos ao risco de eventuais prejuízos decorrentes de casos fortuitos e eventos de força maior, os quais consistem em acontecimentos inevitáveis e involuntários relacionados aos imóveis. 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.

Riscos ambientais

Os Imóveis estão sujeitos a riscos inerentes a: (i) observância à legislação, regulamentação e demais questões ligadas ao meio ambiente, tais como falta de licenciamento ambiental e/ou autorização ambiental para operação e atividades correlatas (como, por exemplo, estação de tratamento de efluentes, antenas de telecomunicações, geração de energia, entre outras), uso de recursos hídricos por meio de poços artesianos, saneamento, manuseio de produtos químicos controlados (emitidas pelas Polícia Civil, Polícia Federal e Exército), supressão de vegetação e descarte de resíduos sólidos; (ii) eventuais passivos ambientais decorrentes de contaminação de solo e águas subterrâneas, bem como eventuais responsabilidades administrativas, civis e penais daí advindas, com possíveis riscos à imagem do Fundo; (iii) eventuais ocorrência de problemas ambientais, anteriores ou supervenientes à aquisição dos Imóveis que pode acarretar a perda de valor dos Imóveis e/ou a imposição de penalidades administrativas, civis e penais ao Fundo; e (iv) consequências indiretas da regulamentação ou de tendências de negócios, incluindo a submissão a restrições legislativas relativas a questões urbanísticas, tais como



metragem de terrenos e construções, restrições a metragem e detalhes da área construída, e suas eventuais consequências. A eventual ocorrência destes eventos pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas. Adicionalmente, as agências governamentais ou outras autoridades podem também editar novas regras mais rigorosas ou buscar interpretações mais restritivas das leis e regulamentos existentes, que podem obrigar os locatários ou proprietários de imóveis a gastar recursos adicionais na adequação ambiental, inclusive 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 tenham dificuldade em honrar com os aluguéis dos imóveis. Ainda, em função de exigências dos órgãos competentes, pode haver a necessidade de se providenciar reformas ou alterações em tais imóveis cujo custo poderá ser imputado ao Fundo. A ocorrência dos eventos acima pode afetar negativamente o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas.

Riscos relacionados à regularidade de área construída

A existência de eventual área construída edificada sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal competente, ou em desacordo com o projeto aprovado, poderá acarretar riscos e passivos para os Imóveis e para o Fundo, caso referida área não seja passível de regularização e venha a sofrer fiscalização pelos órgãos responsáveis. Dentre tais riscos, destacam-se: (i) a aplicação de multas pela administração pública; (ii) a impossibilidade da averbação da construção; (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento; (iv) a recusa da contratação ou renovação de seguro patrimonial; (v) a interdição dos Imóveis; e (vi) a não individualização dos cadastros de imóveis junto a Prefeitura Municipal competente, 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 Novas Cotas.

Risco de não renovação de licenças necessárias ao funcionamento dos imóveis e relacionados à regularidade de Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros (“AVCB”)

Não é possível assegurar que todas as licenças exigidas para o funcionamento de cada um dos imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo, tais como as licenças de funcionamento expedidas pelas municipalidades e de regularidade de AVCB, atestando a adequação do respectivo empreendimento às normas de segurança da construção, estejam sendo regularmente mantidas em vigor ou tempestivamente renovadas junto às autoridades públicas competentes podendo tal fato acarretar riscos e passivos para os imóveis que venham a compor o portfólio do Fundo e para o Fundo, notadamente: (i) a recusa pela seguradora de cobertura e pagamento de indenização em caso de eventual sinistro; (ii) a responsabilização civil dos proprietários por eventuais danos causados a terceiros; e (iii) a negativa de expedição da licença de funcionamento.

Ademais, a não obtenção ou não renovação de tais licenças pode resultar na aplicação de penalidades que variam, a depender do tipo de irregularidade e tempo para sua regularização, de advertências e multas até o fechamento dos respectivos estabelecimentos. Nessas hipóteses, o Fundo, a sua rentabilidade e o valor de negociação de suas Novas Cotas poderão ser adversamente afetados.

Riscos decorrentes da estrutura de exploração dos imóveis na forma de condomínio edilício

A estrutura concebida para a exploração dos Imóveis envolve a interação de entes despersonalizados, como condomínios, nos quais o Fundo, na qualidade de proprietário, é parte integrante. Por essa razão, caso os condomínios venham a ser demandados judicialmente em função de atos e fatos anteriores à aquisição dos Imóveis pelo Fundo, o pagamento de eventuais condenações pode ser atribuído ao Fundo e não exclusivamente aos condôminos integrantes dos referidos entes à época do fato. Adicionalmente, o Fundo estará sujeito às respectivas



convenções de condomínio e eventuais consequências por inobservância, além das decisões tomadas em assembleias gerais dos condomínios, podendo haver matérias cuja aprovação dependa de quórum superior à participação do Fundo (em conjunto com o coproprietário) nos Imóveis, dependendo do voto afirmativo de outros condôminos, de forma que o Fundo poderá não ter controle sobre sua aprovação e devendo submeter-se às deliberações da maioria, as quais poderão não ser aderentes aos interesses do Fundo.

Risco de exposição associados à locação

A atuação do Fundo em atividades do mercado imobiliário pode influenciar a demanda por locações dos imóveis e o grau de interesse de locatários e potenciais compradores dos Ativos Alvo 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 Alvo que integram o seu patrimônio.

Além disso, os bens imóveis podem ser afetados pelas condições do mercado imobiliário local ou regional, tais como o excesso de oferta de espaço para imóveis residenciais 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 Novas Cotas poderão ter sua rentabilidade reduzida.

Risco de revisão ou rescisão dos contratos de locação

O Fundo terá na sua carteira de investimentos Imóveis alugados cujos rendimentos decorrentes dos referidos aluguéis é 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 aos cotistas/acionistas dos veículos investidos pelo Fundo e, consequentemente, ao Fundo e aos seus Cotistas.

Riscos relativos à aquisição dos imóveis

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, ou não haver deliberação, se necessário for, por parte dos atuais proprietários diretos ou indiretos deste bem, o que poderá dificultar a transmissão da propriedade do bem ao Fundo. 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 Novas Cotas.

Riscos relativos ao pré-pagamento

Os Ativos Alvo do Fundo poderão conter em seus documentos constitutivos cláusulas de pré-pagamento. Tal situação pode acarretar o desenquadramento da carteira do Fundo em relação aos critérios de concentração, caso o Fundo venha a investir parcela preponderante do seu patrimônio em determinado ativo. Nesta hipótese, poderá haver dificuldades na identificação pela Gestora de Ativos Alvo e/ou imóveis 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 Novas Cotas, não sendo devida pelo Fundo, pelo Administrador, pela Gestora ou pelo Custodiante, todavia, qualquer multa ou penalidade, a qualquer título, em decorrência deste fato.



Riscos de despesas extraordinárias

O Fundo, na qualidade de proprietário dos Imóveis, 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 Novas Cotas.

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.

Propriedade das Novas Cotas e não dos Ativos Alvo

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

Não existência de garantia de eliminação de riscos

As aplicações realizadas no Fundo não contam com garantia do Administrador, da Gestora ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do Administrador 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, consequentemente, aos quais os Cotistas também poderão estar sujeitos. Em condições adversas de mercado, o sistema de gerenciamento de riscos aplicado pelo Administrador 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.

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

Os custos incorridos com os procedimentos necessários à cobrança dos ativos integrantes da carteira do próprio Fundo e à salvaguarda dos direitos, interesses e prerrogativas do Fundo são de responsabilidade do Fundo, devendo ser suportados até o limite total de seu patrimônio líquido, sempre observado o que vier a ser deliberado pelos Cotistas reunidos em Assembleia Geral de Cotistas. 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 Novas 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 pelo Administrador antes do recebimento integral do aporte acima referido e da assunção pelos Cotistas do compromisso de prover os recursos necessários ao pagamento da verba de sucumbência, caso o Fundo venha a ser condenado. O Administrador, a Gestora, o Escriturador, o Custodiante e/ou qualquer de suas afiliadas não são responsáveis, em conjunto ou isoladamente, pela adoção ou manutenção dos referidos procedimentos e por eventuais danos ou prejuízos, de qualquer natureza, sofridos pelo Fundo e pelos Cotistas em decorrência da não propositura (ou prosseguimento) de medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias à salvaguarda de seus direitos, garantias e prerrogativas, caso os Cotistas deixem de aportar os recursos necessários para tanto, nos termos do Regulamento. Dessa forma, o Fundo poderá não dispor de recursos suficientes para efetuar a amortização e, conforme o caso, o resgate, em moeda corrente nacional, de suas Novas Cotas, havendo,



portanto, a possibilidade de os Cotistas até mesmo perderem, total ou parcialmente, o respectivo capital investido.

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 necessária deliberação pelos Cotistas acerca do aporte de capital no Fundo, sendo certo que determinados Cotistas poderão não aceitar aportar novo capital no Fundo. Não há como mensurar o montante de capital que os Cotistas podem vir a ser chamados a aportar e não há como garantir que após a realização de tal aporte o Fundo passará a gerar alguma rentabilidade aos Cotistas.

Risco Relativo ao Prazo de Duração Indeterminado do Fundo

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

Riscos Relacionados a Passivos Contingentes ou Não Identificados

Faz parte da Política de Investimento a aquisição, direta ou indiretamente, de Imóveis do setor de complexos residenciais. No processo de aquisição de tais Ativos Alvo, há risco de não serem identificados em auditoria todos os passivos ou riscos atrelados a tais 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 Alvo poderá ser adversamente afetado e, conseqüentemente, a rentabilidade do Fundo.

Risco da não aquisição dos Ativos Alvo

Não há como garantir que o Fundo irá comprar todos os Ativos Alvo, o que dependerá da conclusão satisfatória da auditoria dos Ativos Alvo. A incapacidade de aquisição do(s) Ativo(s) Alvo em parte ou no todo nos termos do Estudo de Viabilidade constante deste Prospecto Preliminar, poderá prejudicar a rentabilidade do Fundo. Adicionalmente, a capacidade do Fundo para adquirir a totalidade dos Ativos Alvo na forma descrita na Seção “Destinação dos Recursos” na página 47 deste Prospecto Preliminar, dependerá da captação total do Montante da Oferta, não considerando a emissão de Lote Adicional.

Riscos relacionados aos eventuais passivos nos Ativos Alvo 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 sejam parte do polo passivo, cujos resultados podem ser desfavoráveis, não estarem adequadamente provisionados e/ou impactem negativamente os Ativos Alvo, 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, conseqüentemente, o patrimônio, a rentabilidade do Fundo e o valor de negociação das Novas 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 Ativos Alvo.

Risco de desapropriação

De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes dos Ativos Alvo do Fundo ou dos veículos em que o Fundo investe, conforme o caso, 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 o(s) Imóvel(is) pertencentes ao Fundo ou a



veículos em que o Fundo invista seja(m) desapropriado(s), este fato poderá afetar adversamente e de maneira relevante as atividades do Fundo, sua situação financeira e resultados. Outras restrições ao(s) Imóvel(is) também podem ser aplicadas pelo Poder Público, limitando, assim, a utilização a ser dada ao(s) Imóvel(is), a exemplo do seu tombamento ou da área de seu entorno, incidência de preempção e ou criação de zonas especiais de preservação cultural, dentre outros.

Risco de Alterações na Lei do Inquilinato

As receitas do Fundo decorrem substancialmente de recebimentos de rendimentos de Ativos Alvo que podem depender de aluguéis. Dessa forma, caso a Lei do Inquilinato 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 ou alteração da periodicidade de reajuste), o patrimônio do Fundo, a rentabilidade e o valor de negociação das Novas Cotas poderão ser afetados negativamente.

Riscos relacionados à realização de obras e expansões que afetem as licenças dos Ativos Alvo

Os Ativos Alvo 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. Nesta hipótese, a rentabilidade do Fundo pode ser adversamente afetada.

Riscos relacionados à copropriedade

O Fundo pode vir a adquirir fração ideal de imóveis, compartilhando a propriedade com terceiros, o que poderá dificultar a alienação dos Imóveis para terceiros, podendo gerar prejuízos ao Fundo e aos Cotistas.

Riscos relacionados aos eventuais conflitos ou divergências que podem surgir entre o Fundo e os coproprietários

O Fundo poderá adquirir imóveis de modo a ter a propriedade dividida com terceiros, que podem ter interesses divergentes daqueles do Fundo. Tendo em vista que a anuência desses coproprietários pode ser necessária para a tomada de decisões significativas que afetem os Imóveis, caso mencionados terceiros, coproprietários, venham a ter interesses econômicos diversos daqueles do Fundo, eles poderão agir de forma contrária à política estratégica e aos objetivos do Fundo. Além disso, disputas entre o Fundo e os coproprietários podem ocasionar litígios judiciais ou arbitrais, o que pode aumentar as despesas do Fundo.

Riscos relativos à Oferta

Risco de não concretização da Oferta

Caso não seja atingido o Montante Mínimo da Oferta, esta será cancelada, os Investidores terão seus pedidos cancelados e o Fundo será liquidado. Nesta hipótese, 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 rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações em Novas Cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, realizadas no período. Não há qualquer obrigação de devolução dos valores investidos com correção monetária, o que poderá levar o Investidor a perda financeira e/ou de oportunidades de investimento em outros ativos.

Risco de não realização da Oferta Institucional e da Oferta Não Institucional

Caso a totalidade dos Cotistas exerça sua preferência para a subscrição das Novas Cotas objeto da presente Segunda Emissão, a totalidade das Novas Cotas ofertadas poderá ser destinada



exclusivamente ao exercício do Direito de Preferência aos Cotistas, de forma que a Oferta Institucional e a Oferta Não Institucional poderão vir a não ser realizadas.

Risco de falha de liquidação pelos Investidores

Caso na Data de Liquidação os Investidores não integralizem as Novas Cotas, o Montante Mínimo da Oferta poderá não ser atingido, podendo, assim, resultar em não concretização da Oferta e liquidação do Fundo. Nesta hipótese, os Investidores incorrerão nos mesmos riscos apontados em caso de não concretização da Oferta.

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

Conforme previsto Seção “Termos e Condições da Oferta – Características da Oferta – Negociação no mercado secundário” na página 60 deste Prospecto Preliminar, as Novas Cotas ficarão bloqueadas para negociação no mercado secundário até a integralização das Novas Cotas do Fundo, o encerramento da Oferta e a divulgação de comunicado ao mercado de início da negociação das Novas Cotas, conforme procedimentos estabelecidos pela B3. 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.

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. As estimativas e declarações futuras têm por embasamento, em grande parte, as expectativas atuais, estimativas das projeções futuras e tendências que afetam ou podem potencialmente vir a afetar o Fundo. Essas estimativas e declarações futuras estão baseadas em premissas razoáveis e estão sujeitas a diversos riscos, incertezas e suposições e são feitas com base nas informações públicas de que a Gestora atualmente dispõe. As estimativas e declarações futuras podem ser influenciadas por diversos fatores, incluindo, exemplificativamente:

- intervenções governamentais, resultando em alteração na economia, tributos, tarifas ou ambiente regulatório no Brasil;
- as alterações na conjuntura social, econômica, política e de negócios do Brasil, incluindo flutuações na taxa de câmbio, de juros ou de inflação, e liquidez nos mercados financeiros e de capitais;
- alterações nas leis e regulamentos aplicáveis ao setor imobiliário e fatores demográficos e disponibilidade de renda e financiamento para aquisição de imóveis;
- alterações na legislação e regulamentação brasileiras, incluindo, mas não se limitando, as leis e regulamentos existentes e futuros;
- implementação das principais estratégias do Fundo; e
- outros fatores de risco apresentados nesta seção “Fatores de Risco”.

Risco Relacionado à Extensa Regulamentação a que está Sujeito o Setor Imobiliário

O setor imobiliário brasileiro está sujeito a uma extensa regulamentação expedida por diversas autoridades federais, estaduais e municipais, dentre elas, mas não se limitando, aquela relacionada ao zoneamento urbano. A alteração de tal regulamentação após a aquisição dos Imóveis, pelo Fundo, poderá acarretar empecilhos e/ou alterações nos Imóveis, cujos custos deverão ser arcados pelo Fundo. Nessa hipótese, os resultados do Fundo e, por conseguinte, a rentabilidade dos Cotistas, poderão ser impactados adversamente.

Risco de 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 consequente



cancelamento de todos Pedidos de Reserva e boletins de subscrição feitos perante tais Participantes Especiais

Caso haja descumprimento ou indícios de descumprimento, por quaisquer dos Participantes Especiais, de qualquer das obrigações previstas no respectivo instrumento de adesão ao Contrato de Distribuição ou em qualquer contrato celebrado no âmbito da Oferta, ou, ainda, de qualquer das normas de conduta previstas na regulamentação aplicável à Oferta, tal Participante Especial, a critério exclusivo do Coordenador Líder 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, o(s) Participante(s) Especial(is) em questão deverá(ão) cancelar todos os Pedidos de Reserva e boletins de subscrição que tenha(m) recebido e informar imediatamente os respectivos investidores sobre o referido cancelamento, os quais não mais participarão da Oferta, sendo que os valores depositados serão devolvidos acrescidos dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do Fundo, sem juros ou correção monetária adicionais, sem reembolso de custos incorridos e com dedução dos valores relativos aos tributos e encargos incidentes, se existentes, no prazo de 5 (cinco) Dias Úteis contados do descredenciamento.

Participação de Pessoas Vinculadas na Oferta

Conforme descrito neste Prospecto Preliminar, Pessoas Vinculadas poderão adquirir Novas Cotas do Fundo. A participação de Pessoas Vinculadas na Oferta poderá: 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 Novas Cotas fora de circulação, influenciando a liquidez. O Administrador 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.

Demais riscos

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

Essa lista de fatores de risco não é exaustiva e outros riscos e incertezas que não são nesta data do conhecimento do Administrador podem causar resultados que podem vir a ser substancialmente diferentes daqueles contidos nas estimativas e perspectivas sobre o futuro.

Informações contidas neste Prospecto Preliminar

Este Prospecto Preliminar contém informações acerca do Fundo, bem como perspectivas de desempenho do Fundo que envolvem riscos e incertezas.

Não há garantia de que o desempenho futuro do Fundo seja consistente com essas perspectivas. Os eventos futuros poderão diferir das tendências aqui indicadas.

Adicionalmente, as informações contidas neste Prospecto Preliminar em relação ao Brasil e à economia brasileira são baseadas em dados publicados pelo BACEN, 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.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



7. PERFIL DO ADMINISTRADOR, DO COORDENADOR LÍDER E DA GESTORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Administrador

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, a qual está devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 e autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002.

Em maio de 1991, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A. foi adquirida pelos atuais controladores, com o objetivo específico de dar continuidade aos trabalhos dedicados ao mercado de capitais, em especial ao mercado primário e secundário de valores mobiliários.

A evolução da empresa levou à prestação de outros serviços ligados a esta atividade, destacando-se o de agente fiduciário, *trustee* em operações estruturadas de securitização de recebíveis, administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento e consultor na reestruturação de emissões de debêntures.

A Oliveira Trust atua, desde 2001, na administração de fundos estruturados, atuando principalmente na Administração, Custódia, Controladoria e Escrituração de Fundos de Investimento, em especial Fundos de Investimento em Direitos Creditórios – FIDCs, Fundos Imobiliários - FII e Fundos de Investimento em Participações – FIPs,

A principal característica da administração fiduciária de fundos de investimento é a gestão não discricionária da carteira, devendo o administrador respeitar as regras de regulamento e dos contratos da estrutura, verificando o cumprimento das obrigações de todos os prestadores de serviços.

A empresa é administrada pelos diretores José Alexandre Costa de Freitas, Carlos Henrique Correa Sismil, Antonio Amaro Ribeiro de Oliveira e Silva e Alexandre Lodi de Oliveira, os quais fazem parte da equipe permanente de mais de 200 (duzentos) profissionais, dedicados às atividades de agente fiduciário, *trustee* em operações de securitização de recebíveis e administrador e prestador de serviços qualificados para fundos de investimento em condomínio aberto ou fechado.

Coordenador Líder

A Genial Investimentos é uma plataforma completa de investimentos servindo clientes individuais e institucionais em todas as suas necessidades no mercado financeiro.

Como parte do Grupo Genial desde 2014, a Genial conta atualmente com mais de 350 colaboradores e está presente em São Paulo, Rio de Janeiro e Nova York, ofertando ampla variedade de serviços e produtos de investimentos, tanto próprios como de terceiros.

A Genial atua digitalmente a partir de seu app e website (www.genialinvestimentos.com.br) como também por meio de sua rede de parceiros credenciados (AAIs, Gestoras, Consultorias, Bancos e Cooperativas de Crédito) e em junho de 2020 contava com cerca de 280 mil clientes e mais de R\$35 bilhões de ativos sob custódia.

Por meio de sua Corretora, a Genial atende desde o cliente de varejo iniciante até aos mais sofisticados investidores institucionais estrangeiros, nos mercados de ações, futuros, fundos imobiliários, tesouro direto, ETFs e outros, sempre embarcando tecnologia e estabilidade em sua oferta de serviços. Além disto, por meio de seus parceiros internacionais, possibilita acesso ao mercado de investimentos offshore. No 1º semestre de 2020, a Genial ocupou a 8ª posição no ranking corretagem de Renda Variável e 6ª posição no Ranking de Futuros, com 4,9% e 6,0%



de participação de mercado respectivamente, além de contar com R\$ 6,6 bi de ações e títulos de dívida sob custódia.

Embora a Genial se caracterize por ser uma plataforma de investimentos com arquitetura aberta, ela também se destaca como gestora de fundos abertos, com mais de R\$14,7 bi de ativos sob gestão em fundos de Renda Fixa, Crédito Privado, Renda Variável e Multimercados oferecidos em sua própria plataforma e em plataformas de terceiros.

A Genial acredita que o desenvolvimento saudável do Mercado Brasileiro de Capitais passa necessariamente por um aprofundamento da educação financeira do grande público, e para isso produz uma vasta quantidade de conteúdos gratuitos distribuídos pelas suas páginas e canais nas redes sociais, que contam no total com mais de 350 mil seguidores.

Desde que passou a fazer parte do Grupo Genial, a Genial vem crescendo consistentemente sua atividade em Mercado de Capitais, atuando de forma relevante como coordenador de Ofertas Primárias nos mais diversos segmentos como Ações, Debêntures, Produtos Estruturados e Fundos Imobiliários, sendo que neste último encerrou o ano de 2019 na 3ª (terceira) posição no Ranking de Distribuição e o Plural (atualmente Banco Genial), seu grupo controlador, na 2ª (segunda) posição no Ranking de Originação, ambos divulgados pela ANBIMA.

Gestora

A Alianza Gestão de Recursos Ltda. (“**Alianza**”) é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente em investimentos imobiliários no Brasil. Atualmente, conta com aproximadamente R\$ 1,0 bilhão em patrimônio líquido e aproximadamente R\$ 2,0 bilhões em ativos imobiliários sob gestão, alocados em edifícios comerciais, galpões logísticos, imóveis de varejo big box e fundos imobiliários. Hoje, seus investidores somam mais de 83.000 pessoas físicas, fundos de fundos imobiliários, entidades de previdência complementar, family offices brasileiros e investidores institucionais globais.

Desde sua fundação, a Alianza já desenvolveu e adquiriu, com recursos de seus investidores, cerca de R\$ 2,8 bilhões em ativos imobiliários, majoritariamente por meio de fundos de investimento imobiliários (FIIs).

Como exemplo, em 2018, a Alianza realizou uma das maiores transações do mercado imobiliário do ano, por meio da aquisição de um portfólio de galpões logísticos de alta qualidade no Nordeste, composto por 5 imóveis com aproximadamente 200.000 m² de área bruta locável (ABL), locados para empresas de grande porte, como GPA, Via Varejo, Fedex, Martin Brower, JBS e Magneti Marelli. Em apenas um ano, a Alianza concluiu o desinvestimento integral desse portfólio para um investidor profissional relevante do mercado por cerca de R\$ 540 milhões, alcançando resultado expressivo para seus investidores.

Outra transação de destaque no histórico da Alianza foi a aquisição de um portfólio de 12 edifícios corporativos localizados em São Paulo e no Rio de Janeiro, compreendendo aproximadamente 120.000 m² de área bruta locável, junto a uma importante empresa de propriedades atuante no Brasil. Ressalta-se que 6 destes 12 imóveis são de propriedade do Fundo MultiOffices.

Também relevante no track-record da Gestora é o Alianza Trust Renda Imobiliária FII, fundo imobiliário sob sua gestão, listado na B3 sob o ticker ALZR11, com 3 (três) ofertas públicas realizadas e atualmente com aproximadamente R\$ 580 milhões de valor de mercado. Este fundo tem como objetivo prover renda imobiliária com baixa volatilidade por meio de um portfólio diversificado de imóveis, locatários com alta qualidade de crédito e contratos de locação atípicos. Desde seu início, em 04/01/2018, acumula retorno total de 47,9%, comparado a 28,1% do IFIX.

As principais linhas de negócios da Gestora bem como principais informações do Fundo ALZR11 são apresentadas de forma resumida, abaixo:



ATIVOS SOB GESTÃO Acima de R\$ 1,9 bilhão EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS	TRACK-RECORD R\$ 2,5 bilhões EM ATIVOS IMOBILIÁRIOS	
INVESTIDORES Mais de 85.000 pessoas físicas e investidores profissionais Fundos de Fundos Imobiliários Entidades de previdência complementar Family Offices brasileiros Investidores institucionais globais	PORTFÓLIO OFFICES 12 edifícios corporativos em São Paulo e Rio de Janeiro 120.000 m² de ABL – Imóveis 100% performados	
EQUIPE 7 PROFISSIONAIS DE INVESTIMENTO 13 PROFISSIONAIS NAS ÁREAS DE LEASING, PROPERTY MANAGEMENT, JURÍDICO, ENGENHARIA E CORPORATIVA BACKGROUND EM IMPORTANTES EMPRESAS BR Properties, São Carlos, HSI, Pátia, Gafisa, GR Properties, Stocche Forbes, CSRE, ILL, PDG, FAMA, Orbe, Kondor, Safra, Bozano, Clarion, TRX, GWI, Prologis, Log CP e GLP.	ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA FII (ALZR11) 3 ofertas realizadas, valor de mercado de mais de R\$ 580 milhões Retorno acumulado de 47,9% vs. 28,1% do IFIX ¹	
	ALIANZA FOF FII (AFOF11) FOF Imobiliário listado na B3, com foco prioritário em renda Retorno acumulado de 30,5% vs. 6,9% do IFIX ¹	
	PORTFÓLIO DE GALPÕES LOGÍSTICOS Uma das maiores transações do mercado em 2018 200.000 m² de ABL locados para grandes empresas	

Data Base: Jan/2021 / ¹ De 04/01/2018 até 31/05/2021

	ALZR11	AFOF11	REAL ESTATE II	DIGITAL REALTY	OFFICES	URBAN HUB
DESTINADO A	Mercado em geral	Mercado em geral	Investidores Profissionais	Investidores Profissionais	Mercado em geral e Investidores Profissionais	Investidores Profissionais
DATA DE INÍCIO	Dez/17	Mar/20	Set/19	Mar/21	Dez/19	Dez/20
MODALIDADE PRINCIPAL	Sale&Leaseback	-	Built-to-Suit	Sale&Leaseback	Aquisição	Desenvolvimento e Aquisição
MANDATO	Renda	Ganho de Capital e Renda	Ganho de Capital	Renda	Renda	Ganho de Capital e Renda
SEGMENTO	Híbrido	Fundo de Fundos	Híbrido	Data Centers e Estruturas de Telecom	Edifícios Corporativos	Logístico
VALOR DOS ATIVOS	R\$ 670 milhões	R\$ 40 milhões	R\$ 150 milhões	R\$ 50 milhões	R\$ 790 milhões	R\$ 300 milhões

Case: Alianza Trust Renda Imobiliária FII (ALZR11)

Um dos principais FIs de tijolo para renda na B3



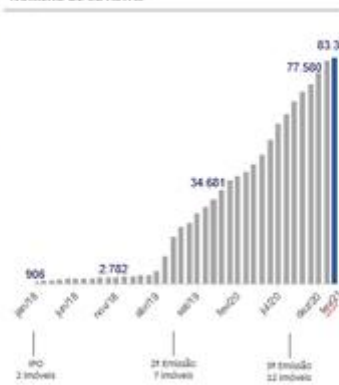
Quantidade de Cotistas
83 mil

Imóveis
12

Valor Patrimonial
R\$ 459 milhões

Valor de Mercado
R\$ 580 milhões

NÚMERO DE COTISTAS



PERFORMANCE



Fonte: Alianza; Data Base: Jan/2021; Site do Fundo: <https://gpf11.alianza.com.br>

Na opinião da Alianza, seu principal diferencial competitivo são as pessoas. A empresa conta com uma equipe multidisciplinar, focada tanto em investimentos como em real estate, somando 7 profissionais de investimento, com média de 14 anos de mercado cada, e outros 13 profissionais nas áreas de gestão de propriedades, engenharia, locações, relações com



investidores, jurídico, compliance e backoffice. A equipe acumula experiência relevante em investimentos imobiliários, com passagens por importantes empresas do setor, como BR Properties, São Carlos, HSI, Pátria, Gafisa, GR Properties, Stocche Forbes, CBRE, JLL, PDG, FAMA, Orbe, Kondor, Safra, Bozano, Clarion, TRX, GWI, Prologis, Log CP e GLP.

Abaixo, apresentamos os currículos resumidos dos profissionais da Alianza envolvidos no Fundo, direta ou indiretamente:

Fabio Carvalho: Diretor de Finanças e Investimentos e membro do Comitê de Investimento do Fundo, possui 23 anos de experiência profissional, sendo 6 na Alianza. Trabalha com gestão de investimentos desde 1995, tendo começado a carreira na FAMA e posteriormente fundado a Orbe e a TRX. É graduado em administração de empresas pela Mackenzie/SP, pós-graduado em administração de empresas pela FGV/SP, tem MBA com ênfase em finanças pela FIA/USP e concluiu os cursos OPM pela Harvard Business School e Especialização em Finanças Comportamentais pela Universidade de Chicago.

Ricardo Madeira: Diretor de Novos Negócios e membro do Comitê de Investimento do Fundo, possui 22 anos de experiência profissional, sendo 10 na Alianza, onde é sócio-fundador. Anteriormente, ocupou cargos de gestão em empresas de destaque no mercado imobiliário, como Perkins+Will, Bracor, São Carlos e TRX. É graduado em arquitetura e urbanismo pela FAAP, pós-graduado em urbanismo pela UPC/Barcelona e em Administração (CBA) pelo IBMEC (atual Insper/SP).

Rogério Cardoso: Diretor de Novos Negócios e membro do Comitê de Investimento do Fundo, possui 20 anos de experiência profissional, sendo 2 na Alianza. Anteriormente, ocupou cargos de gestão na CBRE, BR Properties, Pátria e Prologis, esta última onde atuou como Presidente no Brasil. É graduado em Engenharia Civil pela Escola Politécnica - USP e obteve MBA em Real Estate and Construction pela Reading University - College of Estate Management (CEM) na Inglaterra.





8. RELACIONAMENTO ENTRE AS PARTES ENVOLVIDAS COM O FUNDO E COM A OFERTA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



Além do relacionamento decorrente da Oferta, as instituições envolvidas na Emissão mantêm relacionamento comercial, de acordo com as práticas usuais do mercado financeiro e de capitais, com o Administrador, com a Gestora, com o Coordenador Líder, com os Coordenadores Contratados, com o Auditor Independente ou com sociedades de seu conglomerado econômico, podendo, no futuro, ser contratadas por estes para assessorá-las, inclusive na realização de investimentos ou em quaisquer outras operações necessárias para a condução de suas atividades.

Relacionamento entre o Administrador com o Coordenador Líder

O Administrador e o Coordenador Líder não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado. O Administrador e o Coordenador Líder não identificaram Conflitos de Interesses decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao Fundo.

Relacionamento do Administrador com o Banco Genial

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Banco Genial, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Administrador com o Inter DTVM

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e o Inter DTVM, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento do Administrador com a Gestora

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o Administrador e a Gestora, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado, além do relacionamento decorrente do fato de a Gestora ter sido contratado pelo Administrador para a gestão da carteira do Fundo.

Relacionamento da Gestora com o Coordenador Líder

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre a Gestora e o Coordenador Líder, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento da Gestora com o Banco Genial

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o a Gestora e o Banco Genial, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.

Relacionamento da Gestora com o Inter DTVM

Na data deste Prospecto Preliminar, não há qualquer relação ou vínculo societário entre o a Gestora e o Inter DTVM, bem como qualquer relacionamento ou situação entre si que possa configurar conflito de interesses no âmbito da Oferta, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação como contrapartes de mercado.



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXOS

- ANEXO I** - INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO
- ANEXO II** - INSTRUMENTO DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO E QUE APROVOU A 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO
- ANEXO III** - REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO
- ANEXO IV** - DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO V** - DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400
- ANEXO VI** - ESTUDO DE VIABILIDADE
- ANEXO VII** - INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

INSTRUMENTO DE CONSTITUIÇÃO DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



4ºRTD-RJ - 975623

Emi: 1003,18;Chargo: 18,66;E:11106:50,
MIA: 12,34;FETJ: 200,04;E:8381:40,00
Lei 4: 664/05:50,00 / Tot.Emi: (R\$): 1372
PARAM: Vies: 2 / Norm(S): 1 / Page: 44
Proc. Eletr. N: / Averb: S / Data:



REGULAMENTO DO FUNDO

TRONIC- FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII

4ºRTD - RJ
CÓPIA EM CD-R

deputado designado
deputado Silva - 93680

Artigo 1º - O TRONIC - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII é um fundo de investimento imobiliário constituído de acordo com a Lei n.º 8.668, de 25 de junho de 1993 ("Lei n.º 8.668/93"), a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") n.º 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 472"), e a Instrução CVM n.º 206, de 14 de janeiro de 1994 ("Instrução CVM n.º 206"), bem como pelas disposições contidas neste regulamento ("Regulamento"), sob a forma de condomínio fechado. O FUNDO será administrado e gerido pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91 ("**ADMINISTRADOR**").

Parágrafo Único - As cotas de emissão do FUNDO são destinadas exclusivamente a investidores qualificados, nos termos do artigo 109 da Instrução CVM n.º 409, de 18 de agosto de 2004, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 409"), observadas as especificidades previstas no artigo 4º da Instrução CVM n.º 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM n.º 476").

DO OBJETO

Artigo 2º - O FUNDO tem por objeto a realização de investimentos imobiliários de longo prazo, por meio da aquisição e posterior gestão patrimonial de imóveis performados, de natureza não residencial, nos termos da Política de Investimento, constante no Anexo I, que é parte integrante e inseparável deste Regulamento, de forma a proporcionar a seus cotistas uma remuneração para o investimento realizado, por meio do pagamento de rendimentos mensais advindos da exploração comercial dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

DAS COTAS

Artigo 3º - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio, não serão resgatáveis e terão a forma nominativa e escritural.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR prestará ao FUNDO os serviços de escrituração de cotas.



1



623



Parágrafo 2º - A cada cota corresponderá um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO, independentemente da emissão ou série, conferem a seus titulares iguais direitos patrimoniais e políticos.

Parágrafo 3º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO, relativamente a cotas de suas respectivas titularidades: (a) o ADMINISTRADOR; (b) os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR; (c) empresas ligadas ao ADMINISTRADOR, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do FUNDO, inclusive seus sócios, diretores e funcionários.

Parágrafo 4º - Não se aplica o disposto no parágrafo acima quando: (i) os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos itens (a) e (b); ou (ii) houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral em que se dará a permissão de voto.

Parágrafo 5º - Os cotistas do FUNDO:

- I. Não poderão exercer direito real sobre os imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO; e
- II. Não respondem pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual relativa aos imóveis e empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever.

Parágrafo 6º - De acordo com o disposto no artigo 2º da Lei n.º 8.668/93 e no artigo 9º da Instrução CVM n.º 472, o cotista não poderá, em qualquer hipótese, requerer o resgate de suas cotas.

Parágrafo 7º - Nos termos da Instrução CVM n.º 476, as cotas somente poderão ser negociadas entre investidores qualificados depois de 90 (noventa) dias da respectiva data de subscrição.

Parágrafo 8º - Todo cotista que ingressar no FUNDO, por meio de operação de compra e venda de cotas, deverá atender aos requisitos descritos no parágrafo único do artigo 1º, sob pena de nulidade da operação de compra e venda de cotas em questão.





DA EMISSÃO, SUBSCRIÇÃO E INTEGRALIZAÇÃO DAS COTAS



Artigo 4º - O montante total da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será de até R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais) ("Valor Total da Oferta"), divididos em até 250.000 (duzentas e cinquenta mil) cotas, no valor de R\$ 1.000,00 (mil reais) cada uma, observado o disposto no parágrafo 7º abaixo.

Parágrafo 1º - A oferta pública das cotas da 1ª (primeira) emissão de cotas do FUNDO será realizada com esforços restritos de colocação, nos termos da Instrução CVM n.º 476.

Parágrafo 2º - A subscrição das cotas será realizada mediante a assinatura do boletim de subscrição, que especificará as condições da subscrição e integralização e serão autenticados pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 3º - Quando de seu ingresso no FUNDO, cada cotista deverá assinar o termo de adesão a ser disponibilizado pelo ADMINISTRADOR, onde indicará um representante responsável pelo recebimento das comunicações a serem enviadas pelo ADMINISTRADOR, nos termos deste Regulamento, fornecendo os competentes dados cadastrais, incluindo endereço completo, bem como endereço eletrônico para correspondência (*e-mail*). Caberá a cada cotista informar imediatamente ao ADMINISTRADOR a alteração ou atualização de seus dados cadastrais.

Parágrafo 4º - Somente as cotas subscritas e integralizadas farão jus aos dividendos relativos ao exercício em que forem emitidas, calculados *pro rata die* a partir do momento de sua integralização.

Parágrafo 5º - Farão jus aos resultados distribuídos pelo FUNDO, em cada mês, somente os cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas até o último dia do mês imediatamente anterior ao da distribuição de resultados, observado, ainda, o disposto neste Regulamento.

Parágrafo 6º - Não será cobrada taxa de ingresso dos subscritores das cotas do FUNDO.





Parágrafo 7º - Caso não seja subscrito o montante mínimo da 1ª (primeira) emissão, qual seja, de R\$ 50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), o FUNDO não entrará em funcionamento, ficando a instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO, observadas as instruções transmitidas pelo ADMINISTRADOR, obrigada a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas da 1ª (primeira) emissão subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO e, se for caso, os rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações desses recursos no período. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.



Artigo 5º - Por proposta do Comitê de Investimento, o ADMINISTRADOR poderá, encerrado o processo de emissão previsto no artigo 4º acima, realizar novas emissões de cotas, mediante prévia aprovação da Assembleia Geral de cotistas, inclusive com o fim de adquirir novos imóveis, bens e direitos, de acordo com a sua Política de Investimento e observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (a) o valor patrimonial das cotas do FUNDO, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, (b) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO e/ou (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Aos cotistas em dia com suas obrigações para com o FUNDO fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, por prazo não inferior a 05 (cinco) dias, contados da data de início da oferta de distribuição das novas cotas pela CVM, sem levar em consideração o percentual das cotas ainda não integralizadas;
- III. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros; e
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas existentes.

Parágrafo 1º - Conforme descrito no inciso I do *caput* deste artigo, o valor patrimonial das cotas do FUNDO será apurado, na abertura de cada dia útil, pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas e em circulação na data de apuração do valor da cota, devendo ainda ser observadas as normas contábeis estabelecidas pela CVM.





Parágrafo 2º - A Assembleia Geral de cotistas poderá autorizar a subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO ofertadas publicamente, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da Instrução CVM n.º 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterações posteriores ("Instrução CVM n.º 400"), bem como as demais estipulações regulamentares aplicáveis.



Parágrafo 3º - Caso a Assembleia Geral de cotistas autorize oferta com subscrição parcial e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida oferta pública de distribuição de cotas será cancelada. Caso haja integralização e a oferta seja cancelada, fica o ADMINISTRADOR obrigado a ratear entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, os recursos financeiros captados pelo FUNDO acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período e deduzidos de eventuais encargos do FUNDO. Dessa forma, não serão restituídos aos cotistas os recursos despendidos com pagamento devidos, tais como, pagamento de tributos incidentes sobre eventuais aplicações financeiras, por exemplo, imposto de renda, IOF e outros, os quais serão arcados pelos investidores, na proporção dos valores subscritos e integralizados.

Artigo 6º - A integralização das Cotas deverá ser feita mediante as chamadas de capital, a serem realizadas pelo Administrador, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do FUNDO mantida junto ao CUSTODIANTE. No ato da integralização, o cotista receberá comprovante da respectiva integralização, autenticado pelo Administrador.

Parágrafo 1º - A integralização de cotas do FUNDO se dará por meio de crédito dos respectivos valores em recursos disponíveis diretamente na conta de titularidade do FUNDO, mediante ordem de pagamento, débito em conta corrente, documento de ordem de crédito, ou outro mecanismo de transferência de recursos autorizado pelo Banco Central do Brasil...

Parágrafo 2º - As chamadas de capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR na medida em que forem verificadas novas oportunidades de investimento para o FUNDO. As chamadas de Capital serão realizadas pelo ADMINISTRADOR e deverão ocorrer nos 12 (doze) meses subsequentes à data da Subscrição de Cotas do Fundo.

Parágrafo 3º - Ao receberem a chamada de capital, os cotistas serão obrigados a integralizar parte ou a totalidade de suas cotas, no prazo máximo de 15 (quinze) Dias úteis contados do recebimento da chamada de capital, conforme solicitado pelo ADMINISTRADOR e de acordo com o disposto nos respectivos compromissos de investimento

Artigo 7º - Não há limitação à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica, brasileira ou estrangeira.





Parágrafo Único - Não obstante o disposto no *caput* deste artigo, nos termos da Lei n.º 9.779, de 23 de Janeiro de 1999 ("Lei n.º 9.779/99"), o percentual máximo que o empreendedor, o incorporador, o consultor ou sócio de empreendimentos imobiliários investidos pelo FUNDO poderá subscrever ou adquirir no mercado, individualmente ou em conjunto com pessoa a eles ligadas, é de 25% (vinte e cinco por cento).



DO ADMINISTRADOR E DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 8º – As atividades de administração do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 9º – Observados os termos e condições constantes do presente Regulamento, as atividades de gestão mobiliária do FUNDO serão exercidas pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 10º - As decisões de investimento e desinvestimento e demais questões estratégicas do FUNDO, observadas as demais estipulações constantes deste Regulamento, serão tomadas pelo Comitê de Investimento.

DO ADMINISTRADOR

Artigo 11 - Compete ao ADMINISTRADOR, observados os termos e condições da Lei n.º 8.668/93, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento ou da deliberação da Assembleia Geral de cotistas e demais disposições aplicáveis:

- I. Administrar o fundo, fixando a orientação geral de seus negócios e praticando todos os atos necessários ao adequado funcionamento e manutenção do FUNDO;
- II. Convocar e presidir a Assembleia Geral, sem prejuízo do disposto neste Regulamento; e
- III. Contratar o auditor independente do FUNDO.

Parágrafo Único – O exercício da atividade de Auditor Independente no âmbito do mercado de valores mobiliários será realizado pela Crowe Horwath Bendoraytes & Cia. – Auditores Independentes com sede na Avenida das Américas, nº. 4200, bloco 4, grupo 206, Barra da Tijuca, Cep. 22.640-102, Estado do Rio de





Janeiro, Cidade do Rio de Janeiro, inscrita no CNPJ sob o nº 42.170.852/0001-77, sociedade devidamente autorizada pela CVM a exercer as atividades de auditoria independente, para a prestação de serviços de auditoria das demonstrações financeiras do Fundo, a qual fará jus a uma remuneração de R\$ 14.000,00 ao ano.



Artigo 12 - No uso de suas atribuições, o ADMINISTRADOR tem poderes para:

- I. Administrar o FUNDO, inclusive para realizar todas as operações e praticar todos os atos que se relacionem com o objeto do FUNDO, observadas as orientações do Comitê de Investimento;
- II. Exercer todos os direitos inerentes à propriedade dos bens e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive o de ações, recursos e exceções;
- III. Abrir e movimentar contas bancárias do FUNDO;
- IV. Adquirir, gravar e alienar ativos pertencentes ao FUNDO, uma vez obtida a prévia autorização do Comitê de Investimento;
- V. Representar o FUNDO em assembleia de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento;
- VI. Transigir e praticar, em juízo e fora dele, todos os atos necessários à administração do FUNDO, observadas as limitações legais e regulamentares em vigor, bem como as orientações do Comitê de Investimento; e
- VII. Substituir, a seu exclusivo critério, o CUSTODIANTE, se houver, desde que o Custodiante substituído faça jus a remuneração igual ou menor à anteriormente prevista para o Custodiante substituído.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR 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, exercer suas atividades com boa fé, transparência e diligência em relação ao FUNDO e aos cotistas.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR será, nos termos e condições previstos na Lei nº 8.668/93, o proprietário fiduciário dos bens imóveis adquiridos com os recursos do FUNDO, administrando e dispondo dos bens na forma e para os fins estabelecidos na legislação, neste Regulamento e, em especial, às deliberações tomadas pelo Comitê de Investimento.





Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR proverá o FUNDO dos seguintes serviços, quando aplicáveis, prestando-os diretamente, caso seja habilitado para tanto, ou mediante terceiros contratados, nos termos do parágrafo 4º abaixo, devidamente habilitados para a prestação dos serviços a seguir listados:

- 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 das cotas;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente;
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do FUNDO; e
- VII. Consultoria Imobiliária e Gestão para administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, bem como a recomendação ao Comitê de Investimento aquisição de novos imóveis ou bens e direitos.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR poderá, em nome do FUNDO, contratar junto a terceiros devidamente habilitados a prestação dos serviços indicados no parágrafo 3º acima.

DAS OBRIGAÇÕES DO ADMINISTRADOR

Artigo 13 - Constituem obrigações e responsabilidades do ADMINISTRADOR do FUNDO:

- I. Proceder à aquisição e negociação dos bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a Política de Investimento, e em observância às orientações do Comitê de Investimento;





- II. Providenciar, às expensas do Fundo, a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis onde estiverem matriculados os imóveis objeto do FUNDO, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei n.º 8.668/93, fazendo constar que tais bens:
- a) não integram o patrimônio do ADMINISTRADOR;
 - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
 - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
 - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
 - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser; e
 - 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 presença e atas das Assembleias Gerais;
 - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações e patrimônio do FUNDO;
 - d) os registros contábeis referentes às operações e patrimônio do FUNDO; e
 - e) o arquivo dos pareceres e relatórios do auditor independente e se for o caso dos profissionais ou empresa contratados nos termos deste Regulamento.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento 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. Administrar os recursos do FUNDO, cuidando, de forma judiciosa, da tesouraria, da controladoria e da contabilidade, sem onerá-lo com despesas desnecessárias e acima do razoável, bem como do recebimento de quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VIII. Agir sempre no único e exclusivo benefício do FUNDO e dos cotistas, empregando, na defesa de seus direitos, a diligência necessária exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos, judiciais ou extrajudiciais, necessários a assegurá-los;
- IX. Manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO, nos termos da regulamentação vigente;
- X. 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;
- XI. Dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM n.º 472 e no presente Regulamento;
- XII. Manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XIII. Observar as disposições constantes deste Regulamento e as deliberações da Assembleia Geral;
- XIV. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, se algum; e
- XV. Fornecer ao investidor, obrigatoriamente, no ato de subscrição de cotas, contra recibo:
 - a) exemplar do Regulamento do FUNDO; e
 - b) documento discriminando as despesas com comissões ou taxas de subscrição, distribuição e outras que o investidor tenha que arcar.





Parágrafo Único – Em decorrência da previsão do inciso IV deste artigo 12, o ADMINISTRADOR deverá exercer, ou diligenciar para que sejam exercidos, os direitos de voto do FUNDO decorrente de eventuais investimentos em participações societárias ou em cotas de fundo de investimento na seguinte forma:

(a) participando e votando em todas as suas reuniões de sócios, assembleias gerais e especiais, de qualquer natureza ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do Fundo, os quais poderão ser realizados sem a prévia anuência dos cotistas; e

(b) o ADMINISTRADOR poderá, caso a caso, delegar poderes de representação do FUNDO ao Gestor, a ser contratado pelo ADMINISTRADOR, por conta e ordem do FUNDO, sem prejuízo do dever de informação ao ADMINISTRADOR, para que pratique diretamente o ato indicado no item acima, sempre com procuração específica fornecida pelo ADMINISTRADOR.

Artigo 14 - É vedado ao ADMINISTRADOR, no exercício de suas atividades e utilizando recursos ou ativos do FUNDO:

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir crédito aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar-se ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- IV. Aplicar no exterior, recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VI. Vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;





- VIII. Realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, ou entre o FUNDO e o empreendedor, salvo se previamente aprovados pela Assembleia Geral na forma do Art 34 da Instrução CVM 472/08 e do Art 28 Inciso IX deste Regulamento; ;
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis do patrimônio do FUNDO;
- X. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM n.º 472;
- XI. 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;
- XII. Praticar qualquer ato de liberalidade; e
- XIII. Realizar operações com derivativos.

Artigo 15 - É vedado, ainda, ao ADMINISTRADOR:

- I. Receber, sob qualquer forma e em qualquer circunstância, vantagens ou benefícios de qualquer natureza, pagamentos, remunerações ou honorários relacionados às atividades ou investimentos do FUNDO, aplicando-se esta vedação a seus sócios, administradores, empregados e empresas a eles ligadas; e
- II. Valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das cotas do FUNDO.

DA RESPONSABILIDADE DO ADMINISTRADOR

Artigo 16 - O ADMINISTRADOR será responsável por quaisquer danos causados ao patrimônio do FUNDO decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO, desde que tenha sido efetivamente comprovado erro ou má-fé de sua parte; e (ii) atos de qualquer natureza que configurem violação





da lei, da Instrução CVM n.º 472, deste Regulamento, da deliberação dos representantes dos cotistas, ou ainda, de determinação da Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - O ADMINISTRADOR não será responsabilizado nos casos de força maior, assim entendidas as contingências que possam causar redução do patrimônio do FUNDO ou de qualquer outra forma, prejudicar o investimento dos cotistas e que estejam além de seu controle, tornando impossível o cumprimento das obrigações contratuais por ele assumidas, tais como atos governamentais, moratórios, greves, locautes e outros similares.

Parágrafo 2º - Fica esclarecido que não poderá ser imputada ao ADMINISTRADOR qualquer responsabilidade decorrente de:

- I. Prejuízos advindos de todo e qualquer investimento ou desinvestimento indicado pelo Comitê de Investimento, e de acordo com o disposto neste Regulamento e na legislação em vigor, por tratar-se de risco inerente ao negócio, aceito pelos cotistas do FUNDO; e
- II. Eventual depreciação dos bens ou ativos integrantes da carteira, ou prejuízos em caso de liquidação do FUNDO, posto que tais riscos são assumidos pelos cotistas como riscos inerentes ao tipo de investimento objeto do FUNDO.

Artigo 17 - O ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados e prepostos, salvo nas hipóteses previstas no artigo 15 acima, não serão responsáveis por eventuais reclamações de terceiros decorrentes de atos relativos à gestão do FUNDO (entendendo-se que tal atuação se verifica sempre no interesse do FUNDO), devendo o FUNDO ressarcir imediatamente o valor de tais reclamações e de todas as despesas legais razoáveis incorridas pelo ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos, relacionados com a defesa em tais processos.

Parágrafo 1º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo abrangerá qualquer responsabilidade de ordem comercial, tributária e/ou de outra natureza, bem como de multas, juros de mora, custas e honorários advocatícios decorrentes de qualquer procedimento judicial ou administrativo.

Parágrafo 2º - O disposto neste artigo prevalecerá até a execução de decisão judicial definitiva.





Parágrafo 3º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, está condicionada a que o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos notifiquem o FUNDO e os representantes dos cotistas acerca de qualquer reclamação e tomem as providências a ela relacionadas, de acordo com o que o FUNDO, através dos representantes dos cotistas ou de deliberação de Assembleia Geral, venha razoavelmente requerer, ficando o ADMINISTRADOR desde logo autorizado a constituir *ad referendum*, a previsão necessária e suficiente para o FUNDO cumprir essa obrigação, ouvido previamente o Comitê de Investimento.



Parágrafo 4º - A obrigação de ressarcimento imediato prevista neste artigo, no caso de o ADMINISTRADOR, seus administradores, empregados ou prepostos pretender firmar acordo judicial ou extrajudicial, dependerá de prévia manifestação do Comitê de Investimento e da anuência da Assembleia Geral de cotistas.

DA REMUNERAÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 18 - Será devida pelo FUNDO uma Taxa de Administração pela prestação dos serviços de administração e gestão mobiliária do FUNDO, que será paga, diretamente, ao ADMINISTRADOR, até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente, remuneração mensal equivalente ao maior valor entre: (i) 0,20% (vinte centésimos por cento) ao ano, à razão de 1/12 (um doze avos), apurada diariamente, com base nos últimos 252 (duzentos e cinquenta e dois) dias úteis e calculado sobre o patrimônio líquido do FUNDO do último dia útil do mês anterior ao pagamento, ou (ii) R\$ 12.000,00 (doze mil reais).

Parágrafo 1º - O equivalente a 80% (oitenta por cento) da parcela da Taxa de Administração devida exclusivamente ao ADMINISTRADOR, após serem deduzidos os valores devidos aos demais terceiros contratados, será paga, conforme o disposto na Instrução CVM 472, diretamente pelo FUNDO à Oliveira Trust Servicer S.A., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 02.150.453/0001-20, na qualidade de prestadora de serviços ao ADMINISTRADOR, nas mesmas datas de pagamento da Taxa de Administração, sem quaisquer custos adicionais para o FUNDO. Tal valor será deduzido da Taxa de Administração devida ao ADMINISTRADOR. A Oliveira Trust Servicer S.A. prestará ao Administrador serviços auxiliares à administração do FUNDO, incluindo, mas não se limitando, aos serviços de (i) controle e cobrança da documentação necessária à administração do FUNDO, inclusive elaboração dos relatórios gerenciais devidos à CVM que sejam de responsabilidade do ADMINISTRADOR; e (ii) elaboração e atualização do website onde serão disponibilizadas aos cotistas todas as informações pertinentes ao FUNDO.





Parágrafo 2º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como auditoria, fiscalização ou assessoria legal ao FUNDO, entre outros.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração.

Parágrafo 4º - Os valores em reais definidos no Caput do Artigo 17 serão atualizados pelo ADMINISTRADOR e informado ao CUSTODIANTE a cada período de 12 (doze) meses, contado a partir da data da primeira integralização de cotas, ou, na menor periodicidade admitida em lei, pela variação acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado ("IGP-M/FGV"), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas, ou outro índice que venha a substituí-lo, conforme prescrito no parágrafo 2º do artigo 47 da Instrução CVM n.º 472.

A GESTÃO MOBILIÁRIA

Artigo 19 - Pelos serviços de gestão mobiliária, compete ao ADMINISTRADOR:

- I. Realizar todos os atos relacionados à gestão da parcela da carteira do FUNDO aplicada em valores mobiliários, observadas as limitações deste Regulamento e a regulamentação em vigor; e
- II. Negociar, em nome do FUNDO, os referidos valores mobiliários, observando as limitações impostas pelo presente Regulamento e pela regulamentação em vigor.

DO COMITÊ DE INVESTIMENTO

Artigo 20 - O FUNDO contará com um Comitê de Investimento composto por 03 (três) membros, sendo os 03 (três) indicados pelos cotistas do FUNDO, sendo estes últimos eleitos pela Assembleia Geral.

Parágrafo 1º - Os membros do Comitê de Investimento e seus respectivos suplentes não receberão qualquer tipo de remuneração pelo desempenho de suas funções, sendo que as eventuais despesas decorrentes da participação nas reuniões do Comitê de Investimento serão arcadas pelos respectivos responsáveis por suas indicações.





Parágrafo 2º - O mandato dos membros do Comitê de Investimento é de 02 (dois) anos, sendo permitida a reeleição.

Artigo 21 - Constituem obrigações e responsabilidades do Comitê de Investimento:

- I. Determinar as diretrizes gerais de investimento do FUNDO;
- II. Discutir, avaliar e complementar a Política de Investimento do FUNDO, em consonância com o disposto neste Regulamento;
- III. Indicar e aprovar a aquisição, alienação ou qualquer outra forma de negociação de imóveis, bens ou direitos, de acordo com a Política de Investimento, que integrem, ou venham a integrar, o patrimônio do FUNDO;
- IV. Acompanhar as atividades do ADMINISTRADOR no cumprimento de suas obrigações referentes ao FUNDO; e
- V. Aprovação de todas as despesas extraordinárias e benfeitorias realizadas nos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 1º - As decisões de investimento, desinvestimento e demais questões estratégicas tomadas pelo Comitê de Investimento relativas ao FUNDO deverão ser prontamente adotadas pelo ADMINISTRADOR.

Parágrafo 2º - Os membros do Comitê de Investimento terão poder de veto em relação à aprovação das operações descritas no item IV da seção POLÍTICA DE INVESTIMENTO presente no Anexo I deste Regulamento.

Artigo 22 - O Comitê de Investimento reunir-se-á sempre que os interesses do FUNDO assim o exigirem.

Parágrafo 1º - As reuniões do Comitê de Investimento serão convocadas, por escrito, por meio de comunicação física ou eletrônica, pelo ADMINISTRADOR ou por qualquer de seus membros do Comitê de Investimento, com antecedência mínima de 05 (cinco) dias, sendo dispensada tal convocação quando estiverem presentes todos os seus membros.





Parágrafo 2º – Os membros do Comitê de Investimento poderão renunciar a seu cargo mediante comunicação por escrito encaminhada com 05 (cinco) dias de antecedência ao ADMINISTRADOR, que deverá informar a todos os demais membros do Comitê de Investimento, bem como aos cotistas do FUNDO, sobre tal renúncia.

Parágrafo 3º - O Comitê de Investimento se reunirá, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada ano e, extraordinariamente, sempre que assim exigirem os interesses sociais do FUNDO, sempre na sede do ADMINISTRADOR.

Parágrafo 4º - O secretário de cada reunião do Comitê de Investimento (i) lavrará ata da reunião, a qual deverá ser obrigatoriamente assinada por todos os membros presentes à reunião; (ii) disponibilizará cópia de ata ao ADMINISTRADOR em até 02 (dois) Dias Úteis da data de realização da respectiva reunião; e (iii) encaminhará cópia de ata a todos os membros do Comitê de Investimento dentro de até 30 (trinta) dias corridos a contar da data da realização da respectiva reunião. O ADMINISTRADOR deverá arquivar as atas de cada reunião do Comitê de Investimento durante todo o prazo de vigência do FUNDO.

Artigo 23 - As deliberações do Comitê de Investimento serão tomadas pela maioria simples dos membros presentes nas reuniões.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Artigo 24 - A Assembleia Geral de cotistas a ser realizada anualmente até 04 (quatro) meses após o término do exercício deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo, conforme dispõe o inciso I do artigo 28 do presente Regulamento, sempre considerando o disposto no Artigo 25 abaixo.

Parágrafo Único - Entende-se por resultado do FUNDO, o produto decorrente do recebimento direto ou indireto dos valores das receitas de locação, ou arrendamento, venda ou cessão dos direitos reais dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, bem como os eventuais rendimentos oriundos de aplicações em ativos de renda fixa, excluídos (i) as despesas operacionais, (ii) a Reserva de Contingência, abaixo definida, e (iii) as demais despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, em conformidade com a regulamentação em vigor.

Artigo 25 - O FUNDO deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) do resultado líquido financeiramente realizado no mês anterior, apurado segundo regime de caixa, a ser pago na forma deste Regulamento.





Parágrafo 1º - Os rendimentos auferidos pelo FUNDO serão distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 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 no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, após a realização da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 2º - Farão jus aos rendimentos de que trata o parágrafo anterior os titulares de cotas do FUNDO no fechamento do último dia de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição responsável pela prestação de serviços de escrituração das cotas do FUNDO.

Artigo 26 - Para arcar com eventuais despesas extraordinárias decorrentes dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, será constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência") pelo ADMINISTRADOR, por meio da retenção de até 5% (cinco por cento) ao mês do resultado líquido mensal apurado segundo regime de caixa, até que se atinja o montante correspondente a 1% (um por cento) do valor do patrimônio do FUNDO. Entendem-se por "despesas extraordinárias" aquelas despesas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção dos imóveis, e que sejam de responsabilidade do proprietário do imóvel, nos termos dos respectivos contratos de locação, exemplificativamente enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada, a saber:

- I. Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;
- II. Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;
- III. Obras destinadas a repor as condições de habitação do edifício;
- IV. Indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação;
- V. Instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;
- VI. Despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum; e
- VII. Constituição de fundo de reserva.





Parágrafo Único – Os recursos existentes na Reserva de Contingência poderão ser utilizados pelo ADMINISTRADOR para o pagamento das despesas necessárias para a liquidação do FUNDO, na hipótese de deliberação pela Assembleia Geral neste sentido, devendo ser observados os termos e condições estabelecidos no presente Regulamento para a realização da referida liquidação, especialmente aqueles descritos no artigo 48 e seguintes deste instrumento.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



Artigo 27 - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. Mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês:
 - a) o valor do patrimônio do FUNDO, o valor patrimonial da cota e a rentabilidade auferida no período;
e
 - b) o valor dos investimentos do FUNDO, incluindo a discriminação dos bens e direitos integrantes de seu patrimônio.
- II. Trimestralmente, até 30 (trinta) dias após o encerramento de cada trimestre, (i) informações sobre o andamento das obras eventualmente existentes e sobre o valor total dos investimentos já realizados, até a conclusão e entrega da construção e (ii) relatórios de desempenho do FUNDO, não auditado, via correio eletrônico;
- III. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento de cada semestre, relação das demandas judiciais ou extrajudiciais propostas na defesa dos direitos dos cotistas ou desses contra o ADMINISTRADOR, indicando a data de início e a da solução final, se houver;
- IV. Até 60 (sessenta) dias após o encerramento do primeiro semestre, a demonstração dos fluxos de caixa do período e o relatório do ADMINISTRADOR, elaborado de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472, o qual deverá conter, no mínimo:
 - a) descrição dos negócios realizados no semestre, especificando, em relação a cada um, os objetivos, os montantes dos investimentos feitos, as receitas auferidas, a origem dos recursos investidos, bem como a rentabilidade apurada no período;





b) programa de investimentos para o semestre seguinte;



c) informações, baseadas em premissas e fundamentos devidamente explicitados, sobre:

(i) a conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário em que se concentram as operações do FUNDO;

(ii) as perspectivas da administração para o semestre seguinte; e

(iii) o valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO, incluindo o percentual médio de valorização ou desvalorização apurado no período, com base em análise técnica especialmente realizada para esse fim, em observância aos critérios de orientação usualmente praticados para avaliação dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, critérios estes que deverão estar devidamente indicados no relatório. O valor de mercado dos bens e direitos integrantes do FUNDO será estimado com base em relatório emitido por empresa de consultoria especializada, contratada às expensas do FUNDO, para prestar, exclusivamente, o serviço de avaliação dos empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

d) relação das obrigações contraídas no período;

e) a rentabilidade dos últimos 04 (quatro) semestres calendário;

f) o valor patrimonial da cota, por ocasião dos balanços, nos últimos 04 (quatro) semestres calendário; e

g) a relação dos encargos debitados ao FUNDO em cada um dos 02 (dois) últimos exercícios, especificando valor e percentual em relação ao patrimônio líquido médio semestral em cada exercício.

V. Anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício, as demonstrações financeiras e o relatório de desempenho do FUNDO, elaborados pelo ADMINISTRADOR, de acordo com o disposto no parágrafo 2º, artigo 39, da Instrução CVM n.º 472 e no inciso IV anterior e o parecer do auditor independente;

VI. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;





- VII. Enviar à cada cotista, no prazo de até 08 (oito) dias após a data de sua realização, resumo das decisões tomadas pela Assembleia Geral;
- VIII. Enviar a cada cotista, semestralmente, no prazo de até 30 (trinta) dias a partir do encerramento do semestre, o extrato da conta de depósito acompanhado do valor do patrimônio do FUNDO no fim do período, o valor patrimonial da cota, e a rentabilidade apurada no período, bem como de saldo e valor das cotas no início e no final do período e a movimentação ocorrida no mesmo intervalo, se for o caso;
- IX. Enviar a cada cotista, anualmente, até 30 de março de cada ano, informações sobre a quantidade de cotas de sua titularidade e respectivo valor patrimonial, bem como o comprovante para efeitos de declaração de imposto de renda; e
- X. Divulgar, ampla e tempestivamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao FUNDO ou às suas operações, de modo a garantir aos cotistas e demais investidores, acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar cotas do FUNDO.



Parágrafo 1º - A publicação de informações referidas no *caput* do artigo 26 acima deve ser feita na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores e mantida disponível aos cotistas em sua sede.

Parágrafo 2º - As informações referidas nos incisos VII, VIII e IX do artigo 26 acima serão enviadas pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, via correio eletrônico.

Parágrafo 3º - O ADMINISTRADOR deverá manter sempre disponível em sua página na rede mundial de computadores o presente Regulamento do FUNDO, em sua versão vigente e atualizada.

Parágrafo 4º - Os documentos ou informações antes mencionados estarão disponíveis nos endereços físicos e eletrônicos do ADMINISTRADOR, (i) na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, e (ii) <http://www.oliveiratrust.com.br>.

Parágrafo 5º - O ADMINISTRADOR deverá, ainda, disponibilizar aos cotistas, nos endereços previstos no parágrafo anterior, bem como enviar ao mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA, onde as cotas do FUNDO poderão ser admitidas à negociação, como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores, simultaneamente, as seguintes informações:





- I. Edital de convocação e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. Até 08 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral; e
- III. Fatos relevantes relativos ao FUNDO e/ou ao interesse dos cotistas.



Parágrafo 6º - O ADMINISTRADOR 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 exercer suas atividades com boa-fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e seus cotistas.

DA ASSEMBLEIA GERAL

Artigo 28 – Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. Exame, anual, das contas relativas ao FUNDO, deliberar sobre as demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR, bem como deliberar sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício findo;
- II. Alteração do Regulamento do FUNDO;
- III. Destituição do ADMINISTRADOR e/ou eleição de seus substitutos, nos casos de renúncia, destituição, descredenciamento ou decretação de sua liquidação extrajudicial;
- IV. Autorização para a emissão de novas cotas do FUNDO, nos termos do artigo 5º deste Regulamento;
- V. Deliberação sobre a fusão, incorporação, cisão, dissolução e liquidação do FUNDO;
- VI. Eleição e destituição dos representantes dos cotistas junto ao Comitê de Investimentos;
- VII. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do FUNDO;





- VIII. Aumento das despesas e encargos do FUNDO previstos no artigo 47 da Instrução CVM n.º 472;
- IX. Deliberação sobre as situações de conflitos de interesses; e
- X. Prorrogação do prazo de duração do FUNDO.



Parágrafo 1º - A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 04 (quatro) meses após o término do exercício.

Parágrafo 2º - O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado independentemente de Assembleia Geral, ou de consulta aos cotistas, sempre que tal alteração decorra, exclusivamente, da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a indispensável comunicação aos cotistas.

Artigo 29 – Compete ao ADMINISTRADOR convocar a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - A Assembleia Geral também pode ser convocada por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR deve colocar todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto, em sua página na rede mundial de computadores, na data de convocação da Assembleia Geral, e mantê-los lá até a sua realização.

Artigo 30 - A convocação da Assembleia Geral de cotistas deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista e divulgada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores.

Parágrafo 1º - 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 Geral.

Parágrafo 2º - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita com 10 (dez) dias de antecedência, no mínimo, da data de sua realização.

Parágrafo 3º - Da convocação constarão, obrigatoriamente, dia hora e local em que será realizada a Assembleia Geral, bem como a ordem do dia.





Parágrafo 4º - 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 Geral.

Parágrafo 5º - A presença da totalidade de cotistas supre a falta de convocação.



Artigo 31 - As deliberações da Assembleia Geral serão registradas em ata lavrada em livro próprio.

Artigo 32 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas, independentemente de convocação, mediante processo de consulta, formalizada por carta, correio eletrônico ou telegrama dirigido pelo ADMINISTRADOR aos cotistas, para resposta no prazo de 30 (trinta) dias, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício de voto.

Artigo 33 - A Assembleia Geral se instalará com a presença de qualquer número de cotistas.

Artigo 34 - As deliberações das Assembleias Gerais regularmente convocadas e instaladas ou através de consulta, serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, não se computando os votos em branco, ressalvadas as hipóteses de *quorum* qualificado previstas no artigo 35 abaixo.

Artigo 35 - Dependerão da aprovação de cotistas que representem a maioria absoluta das cotas emitidas, as deliberações referentes às matérias previstas nos incisos II, V, VII e IX do artigo 28 deste Regulamento.

Artigo 36 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 01 (um) ano.

Parágrafo Único - Os cotistas também poderão votar por meio de comunicação escrita ou eletrônica, observado o disposto neste Regulamento e a legislação e normativos vigentes.

Artigo 37 - O pedido de procuração, encaminhado pelo ADMINISTRADOR mediante correspondência ou anúncio publicado, deverá satisfazer aos seguintes requisitos:

- I. Conter todos os elementos informativos necessários ao exercício do voto pedido;
- II. Facultar que o cotista exerça o voto contrário à proposta, por meio da mesma procuração; e





III. Ser dirigido a todos os cotistas.

Parágrafo 1º - É facultado a qualquer cotista que detenha 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas solicitar relação de nome e endereços, físicos e eletrônicos, dos demais cotistas do FUNDO para remeter pedido de procuração, desde que sejam obedecidos os requisitos estabelecidos na Instrução CVM n.º 472.

Parágrafo 2º - O ADMINISTRADOR do FUNDO que receber a solicitação de que trata o parágrafo 1º pode:

- I. Entregar a lista de nomes e endereços dos cotistas ao cotista solicitante, em até 02 (dois) dias úteis da solicitação; ou
- II. Mandar, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração, conforme conteúdo e nos termos determinados pelo cotista solicitante, em até 05 (cinco) dias úteis da solicitação.

Parágrafo 3º - O cotista que utilizar a faculdade prevista no parágrafo 1º deverá informar o ADMINISTRADOR do FUNDO do teor de sua proposta.

Parágrafo 4º - O ADMINISTRADOR do FUNDO pode cobrar do cotista que solicitar a lista de que trata o parágrafo 1º os custos de emissão de referida lista, nos termos do parágrafo 2º, inciso I, caso existam.

Parágrafo 5º - Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR do FUNDO, em nome de cotistas, nos termos do parágrafo 2º, inciso II, acima, serão arcados pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Artigo 38 - A Assembleia Geral de cotistas pode nomear um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos cotistas.

Artigo 39 - Somente pode exercer as funções de representante dos cotistas, pessoa natural ou jurídica, que atenda aos seguintes requisitos:

- I. Ser cotista, ou profissional especialmente contratado para zelar pelos interesses do cotista;





- II. Não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza; e
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora do empreendimento imobiliário que constitua objeto do FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza.

DA SUBSTITUIÇÃO DO ADMINISTRADOR

Artigo 40 - O ADMINISTRADOR será substituído nas hipóteses de sua destituição pela Assembleia Geral, de sua renúncia ou de seu descredenciamento, nos termos do artigo 36 e seguintes da Instrução CVM n.º 472, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação judicial ou extrajudicial e insolvência.

Parágrafo 1º - Na hipótese de renúncia, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a: (i) convocar imediatamente Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto e sucessor ou deliberar a liquidação do FUNDO a qual deverá ser efetuada pelo ADMINISTRADOR, 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 que eleger seu substituto e sucessor na propriedade fiduciária desses bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

Parágrafo 2º - É facultada aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas, a convocação da Assembleia Geral, caso o ADMINISTRADOR não convoque a Assembleia Geral de que trata o parágrafo acima, no prazo de 10 (dez) dias contados da renúncia.

Parágrafo 3º - Na hipótese de descredenciamento para o exercício da atividade de administração de carteira, por decisão da CVM, ficará o ADMINISTRADOR obrigado a convocar imediatamente a Assembleia Geral de cotistas para eleger seu substituto, a se realizar no prazo de até 15 (quinze) dias, sendo também facultado aos cotistas que detenham ao menos 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral.

Parágrafo 4º - No caso de descredenciamento, a CVM deverá nomear administrador temporário até a eleição de nova administração.





Parágrafo 5º - Após a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do *caput* deste artigo, os cotistas eximirão o ADMINISTRADOR de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 41 - No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, sem prejuízo do disposto no artigo 36 da Instrução CVM n.º 472, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 05 (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 do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

Parágrafo 1º - Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do FUNDO, até ser procedida a averbação referida no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40 deste instrumento.

Parágrafo 2º - Aplica-se o disposto no parágrafo 1º, inciso "ii", do artigo 40, 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.

Parágrafo 3º - Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis, contados da data de publicação no Diário Oficial da União do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO, ficando a instituição liquidante obrigada a arcar com os custos de remuneração do administrador assim nomeado.

Artigo 42 - Nas hipóteses referidas nos artigos 40 e 1 anteriores, 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, constituirá documento hábil para averbação, no Cartório de Registro de Imóveis, da sucessão da propriedade fiduciária dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO.

Parágrafo Único - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio do FUNDO não constitui transferência de propriedade.

Artigo 43 - Caso o ADMINISTRADOR 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.





DAS DESPESAS E ENCARGOS DO FUNDO



Artigo 44 - Constituem encargos do FUNDO:

- I. A remuneração devida ao ADMINISTRADOR, nos termos do presente Regulamento;
- II. As taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas, as despesas ordinárias de condomínio e manutenção dos imóveis, que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO, enquanto os imóveis não estiverem locados, e as despesas extraordinárias de condomínio;
- III. Os gastos com correspondência e outros expedientes de interesse do FUNDO, inclusive comunicações aos cotistas, previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472;
- IV. Os gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. Os honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. As comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, à venda, à locação ou ao arrendamento dos imóveis que compõem seu patrimônio;
- VII. Os honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. Os honorários e despesas relacionadas às atividades de consultoria especializada, envolvendo a análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos para integrarem a carteira do FUNDO; e empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis;





- IX. Os gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do FUNDO, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR no exercício de suas funções;
- X. Os gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral;
- XI. A taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. Os gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM n.º 472;
- XIII. Os gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia Geral; e
- XIV. As taxas de ingresso e saída dos fundos de que o FUNDO seja cotista, se for o caso.

Parágrafo Único - Quaisquer despesas não expressamente previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM n.º 472 como encargos do FUNDO correrão por conta única e exclusiva do ADMINISTRADOR.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Artigo 45 - O FUNDO terá escrituração contábil destacada daquela relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e serão auditadas semestralmente por auditor independente.

Parágrafo 1º - O exercício do FUNDO terá duração de 01 (um) ano, com término em 30 de junho de cada ano.

Parágrafo 2º - As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos empreendimentos imobiliários e das demais aplicações em que serão investidos os recursos do FUNDO.

Artigo 46 - Nos termos da Política de Investimento do FUNDO, os bens imóveis integrantes de seu patrimônio são destinados primordialmente à obtenção de renda, por meio da locação ou arrendamento dos referidos bens, por prazo superior a um período de 01 (um) ano.





Parágrafo 1º - As aplicações em imóveis para renda serão avaliadas de acordo com as normas contábeis aplicáveis, devendo constar nas notas explicativas as informações relevantes sobre os referido bens, nos termos da Instrução CVM n.º 206.

Parágrafo 2º - Os custos dos bens do ativo imobilizado do FUNDO serão reconhecidos como ativo, se, e apenas se, (a) for provável que futuros benefícios econômicos associados aos bens serão aproveitados pelo FUNDO; e (b) o custo do bem puder ser mensurado de forma confiável.

Artigo 47 - A avaliação dos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO deverá ser realizada anualmente, de forma a assegurar que o valor contábil dos ativos não apresente divergência relevante em relação ao valor justo do bem.

Parágrafo 1º - Sem prejuízo da avaliação ordinária dos ativos do patrimônio do FUNDO, nos termos do *caput* deste artigo, caso os ativos do FUNDO tenham sofrido mudanças significativas de seu valor, poderá ser determinada, pelo Comitê de Investimento a realização de avaliação extraordinária dos ativos que compõem o patrimônio do FUNDO.

Parágrafo 2º - Quando da realização da avaliação de quaisquer bens do ativo imobilizado, a depreciação acumulada na data da avaliação deve ser: (a) atualizada proporcionalmente à variação no valor contábil bruto do ativo, para que esse valor, após a avaliação, seja igual ao valor reavaliado do ativo; ou (b) eliminada contra o valor contábil bruto do ativo, atualizando-se o valor líquido pelo valor reavaliado do ativo.

Parágrafo 3º - Todo e qualquer custo decorrente da avaliação ordinária dos ativos do FUNDO, será suportado exclusivamente pelo FUNDO.

DOS CONFLITOS DE INTERESSE

Artigo 48 - Os atos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada da Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 1º - As seguintes hipóteses são exemplos de situação de conflito de interesses:

1. A aquisição, locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do ADMINISTRADOR ou de pessoas a ele ligadas;





- II. A alienação, locação ou arrendamento ou exploração do direito de superfície de imóvel integrante do patrimônio do FUNDO tendo como contraparte o ADMINISTRADOR ou pessoas a ele ligadas;
- III. A aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade de devedores do ADMINISTRADOR, uma vez caracterizada a inadimplência do devedor; e
- IV. A contratação, pelo FUNDO, de pessoas ligadas ao ADMINISTRADOR, para prestação dos serviços mencionados no Art. 31 da Instrução CVM 472 DE 2008..

Parágrafo 2º - Consideram-se pessoas ligadas:

- I. As sociedades controladoras ou sob controle do ADMINISTRADOR, de seus administradores e acionistas;
- II. As sociedades cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos do ADMINISTRADOR, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno do ADMINISTRADOR, desde que seus titulares não exerçam funções executivas, ouvida previamente a CVM; e
- III. Parentes até segundo grau das pessoas naturais referidas nos incisos acima.

Parágrafo 3º - Os atos que caracterizam conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR dependem de aprovação prévia, específica e informada a Assembleia Geral de cotistas.

Parágrafo 4º - Não configura situação de conflito a aquisição, pelo FUNDO, de imóvel de propriedade do empreendedor, desde que não seja pessoa ligada ao ADMINISTRADOR.

Parágrafo 5º - As demais operações entre o FUNDO e o empreendedor estão sujeitas à avaliação e responsabilidade do ADMINISTRADOR sempre que for possível a contratação em condições equitativas ou idênticas às que prevaleçam no mercado, ou que o FUNDO contrataria com terceiros.

DA CUSTÓDIA

Artigo 49 - Caso o FUNDO invista parcela superior a 5% (cinco por cento) de seu patrimônio em valores mobiliários, será contratada, por conta e ordem do FUNDO, a Oliveira Trust Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários S.A, sociedade por ações com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de





Janeiro, na Avenida das Américas, n.º 500, Bloco 13, Grupo 205, Barra da Tijuca, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 36.113.876/0001-91, para a prestação dos serviços de custódia de ativos ("CUSTODIANTE").

Parágrafo Único - O CUSTODIANTE, somente poderá acatar ordens assinadas pelo Diretor responsável pelo ADMINISTRADOR ou por procurador legalmente constituído, devidamente credenciado junto a ele.

DOS FATORES DE RISCO

Artigo 50 - Tendo em vista a natureza dos investimentos a serem realizados pelo FUNDO, os Cotistas devem estar cientes dos riscos a que estão 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

1) **Riscos relacionados à liquidez:** A aplicação em cotas de um fundo de investimento imobiliário apresenta algumas características particulares quanto à realização do investimento. O investidor deve observar o fato de que os fundos de investimento imobiliário são constituídos na forma de condomínios fechados, não admitindo o resgate convencional de suas cotas, fator que pode influenciar na liquidez das cotas no momento de sua eventual negociação no mercado secundário.

Sendo assim, os fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, podendo os titulares de cotas de fundos de investimento imobiliário ter dificuldade em realizar a negociação de suas cotas, inclusive correndo o risco de permanecer indefinidamente com as cotas adquiridas. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas deverá estar consciente de que o investimento no FUNDO consiste em investimento de longo prazo.

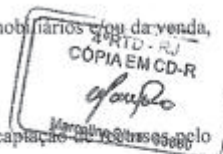
2) **Riscos relativos à rentabilidade do investimento.** O investimento em cotas de um fundo de investimento imobiliário é uma aplicação em valores mobiliários de renda variável, o que pressupõe que a rentabilidade das Cotas dependerá do resultado da administração dos investimentos realizados pelo FUNDO. No caso em questão, os valores a serem distribuídos aos Cotistas dependerão do resultado do FUNDO, que por sua vez, dependerá preponderantemente das receitas provenientes da exploração ativos imobiliários integrantes da sua carteira.

Os Cotistas do FUNDO farão jus ao recebimento de resultados que lhes serão pagos a partir da percepção, pelo FUNDO, dos valores pagos pelos locatários dos ativos imobiliários pertencentes ao FUNDO, a título de





locação, assim como pelos resultados obtidos a partir da eventual venda dos ativos imobiliários e/ou da venda, resgate e/ou rentabilidade dos Ativos de Renda Fixa.



Adicionalmente, vale ressaltar que poderá haver um lapso de tempo entre a data de captação de recursos pelo FUNDO e a data de aquisição dos ativos imobiliários, desta forma, os recursos captados pelo FUNDO, enquanto não investidos nos ativos imobiliários, serão aplicados nos Ativos de Renda Fixa, o que poderá impactar negativamente na rentabilidade do Fundo.

3) **Risco relativo à concentração e pulverização.** Poderá ocorrer situação em que um único Cotista venha a integralizar parcela substancial da emissão ou mesmo a totalidade das Cotas do FUNDO, passando tal Cotista a deter uma posição expressivamente concentrada, fragilizando, assim, a posição dos eventuais Cotistas minoritários.

Nesta hipótese, há possibilidade de: (i) que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do FUNDO e/ou dos Cotistas minoritários; e (ii) alteração do tratamento tributário do FUNDO e/ou dos Cotistas.

4) **Risco de diluição.** Na eventualidade de novas emissões do FUNDO, os Cotistas incorrerão no risco de terem a sua participação no capital do FUNDO diluída.

5) **Não existência de garantia de eliminação de riscos.** As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia do ADMINISTRADOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado do ADMINISTRADOR ou com qualquer mecanismo de seguro ou, ainda do Fundo Garantidor de Créditos - FGC.

6) **Risco de desapropriação.** Por se tratar de investimento preponderante nos ativos imobiliários, há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO. Tal desapropriação pode acarretar a interrupção, temporária ou definitiva, do pagamento dos aluguéis decorrentes da locação de tais imóveis, bem como a perda da propriedade, podendo impactar a rentabilidade do Fundo.

Em caso de desapropriação, o poder público deve pagar ao FUNDO, na qualidade de proprietário do imóvel desapropriado, uma justa indenização definida levando em conta os parâmetros do mercado. Tal evento culminará na amortização proporcional das Cotas do FUNDO.





Adicionalmente, vale ressaltar que não existe garantia de que a indenização seja equivalente ao valor de mercado do imóvel desapropriado.

7) **Risco de sinistro.** No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis objeto de investimento pelo FUNDO, os recursos obtidos pela cobertura do seguro dependerão da capacidade de pagamento da companhia seguradora contratada, nos termos da apólice exigida, bem como as indenizações a serem pagas pelas seguradoras poderão ser insuficientes para a reparação do dano sofrido, observadas as condições gerais das apólices. Na hipótese de os valores pagos pela seguradora virem a não ser suficientes para reparar o dano sofrido, deverá ser convocada Assembleia Geral de Cotistas para que os Cotistas deliberem o procedimento a ser adotado.



8) **Risco de despesas extraordinárias.** O FUNDO, na qualidade de proprietário dos ativos imobiliários, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como rateios de obras e reformas, pintura, decoração, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis integrantes do patrimônio do Fundo. O pagamento de tais despesas pode ensejar uma redução na rentabilidade das Cotas do FUNDO. 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, tais como tributos, despesas condominiais, bem como custos para reforma ou recuperação de imóveis.

Adicionalmente, o FUNDO está sujeito ao risco dos locatários reterem os valores de aluguel em razão de obras ou benfeitorias necessárias que venham a ser realizadas nos ativos imobiliários às expensas dos locatários, no todo ou em parte,...

9) **Risco das contingências ambientais.** Por se tratar de investimento em imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO e eventualmente na rescisão dos contratos de locação, circunstâncias que afetam a rentabilidade do FUNDO.

10) **Riscos relativos à atividade empresarial.** É característica das locações sofrerem variações em seus valores em função do comportamento da economia como um todo. Deve ser destacado que alguns fatores podem ocasionar o desaquecimento de diversos setores da economia, principalmente em decorrência de crises econômicas, sejam elas oriundas de outros países ou mesmo do nosso, com reflexos na redução do poder aquisitivo em geral, ou até mesmo pela falta de segurança na localidade onde se situam os imóveis objeto de





investimento pelo FUNDO, podendo acarretar redução nos valores das locações, após o término da vigência dos contratos de locação, entre outras situações.

11) **Risco de concentração da carteira do Fundo.** O FUNDO destinará os recursos destinados para a aquisição de Ativos, que integrarão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a sua Política de Investimento.

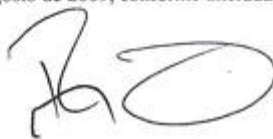


Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos ativos imobiliários pelo FUNDO, não há qualquer indicação na Política de Investimento sobre a quantidade de ativos imobiliários que o FUNDO deverá adquirir ou do número mínimo de ativos imobiliários que deverá integrar a carteira de investimentos do FUNDO, inclusive após o término da vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, quando poderá ser alienada a totalidade ou parte dos ativos imobiliários. Tal situação poderá gerar uma concentração da carteira do FUNDO, estando o FUNDO exposto aos riscos inerentes a essa situação (vacância, risco de crédito dos locatários, desvalorização etc.).

12) **Riscos tributários.** A Lei n.º 8.668/93 e a Lei n.º 9.779/99, estabelecem que os fundos de investimento imobiliário são isentos de imposto sobre a renda e proventos de qualquer natureza em sua receita operacional, desde que (i) distribuam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano; e (ii) apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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 mesma Lei, os dividendos distribuídos aos cotistas, quando distribuídos, e os ganhos de capital auferidos são tributados na fonte pela alíquota de 20% (vinte por cento). Não obstante, de acordo com o artigo 3º, parágrafo único, inciso II, da Lei n.º 11.033/04, conforme alterada pela Lei n.º 11.196, de 21 de novembro de 2005, ficam isentos do imposto de renda na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas, os rendimentos distribuídos pelo FUNDO desde que: (i) as Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) o FUNDO possua, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas; e (iii) o Cotista pessoa física titular de Cotas que possua menos de 10% (dez por cento) das Cotas do FUNDO.

Os rendimentos das aplicações de renda fixa e variável realizadas pelo Fundo estarão sujeitas à incidência do Imposto de Renda Retido na Fonte a alíquota de 20% (vinte por cento), nos termos da Lei n.º 9.779/99, circunstância que poderá afetar a rentabilidade esperada para as cotas do FUNDO. Não estão sujeitos a esta tributação a remuneração produzida por Letras Hipotecárias, Certificados de Recebíveis Imobiliários e Letras de Crédito Imobiliário, nos termos da Lei n.º 12.024, de 27 de agosto de 2009, conforme alterada.



Ainda, embora as regras tributárias dos fundos estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, inclusive por ocasião da instalação de um novo mandato presidencial, existe o risco de tal regra ser modificada no contexto de uma eventual reforma tributária.

Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação de isenções vigentes, sujeitando o FUNDO ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.



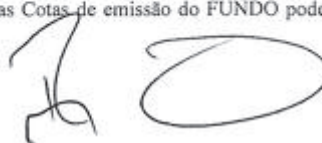
13) **Risco institucional.** A economia brasileira apresentou diversas alterações desde a implementação do Plano Real. Tais ajustes têm implicado na realização de reformas constitucionais, administrativas, previdenciárias, sociais, fiscais, políticas, trabalhistas, e outras, as quais, em princípio têm dotado o País de uma estrutura mais moderna, de forma a alcançar os objetivos sociais e econômicos capazes de torná-lo mais desenvolvido e competitivo no âmbito da economia mundial, atraindo dessa forma os capitais de que necessita para o seu crescimento.

Nesse processo, acredita-se no fortalecimento dos instrumentos existentes no mercado de capitais, dentre os quais, destacam-se os fundos de investimento imobiliário. Não obstante, a integração das economias acaba gerando riscos inerentes a este processo. Evidentemente, nessas circunstâncias, a economia brasileira se vê obrigada a promover os ajustes necessários, tais como alteração na taxa básica de juros praticada no País, aumento na carga tributária sobre rendimentos e ganhos de capital dos instrumentos utilizados pelos agentes econômicos, e outras medidas que podem provocar mudanças nas regras utilizadas no nosso mercado.

O FUNDO desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelos Governos Federal, Estaduais e Municipais.

14) **Riscos macroeconômicos gerais.** O FUNDO está sujeito, direta ou indiretamente, às variações e condições dos mercados de capitais, especialmente dos mercados de câmbio, juros, bolsa e derivativos, que são afetados principalmente pelas condições políticas e econômicas nacionais e internacionais.

O Governo Federal frequentemente intervém na economia do País e ocasionalmente realiza modificações significativas em suas políticas e normas. As medidas tomadas pelo Governo Federal para controlar a inflação, além de outras políticas e normas, frequentemente implicaram aumento das taxas de juros, mudança das políticas fiscais, controle de preços, desvalorização cambial, controle de capital e limitação às importações, entre outras medidas, poderão resultar em perdas para os Cotistas. As atividades do FUNDO, situação financeira, resultados operacionais e o preço de mercado das Cotas de emissão do FUNDO podem vir a ser

A large, stylized handwritten signature in black ink.



prejudicados de maneira relevante por modificações nas políticas ou normas que envolvam ou afetem certos fatores, tais como: (i) política monetária, cambial e taxas de juros; (ii) políticas governamentais aplicáveis às atividades e ao setor de atuação dos Locatários ou de terceiros locatários; (iii) greve de portos, alfândegas e receita federal; (iv) inflação; (v) instabilidade social; (vi) liquidez dos mercados financeiros e de capitais domésticos; (vii) política fiscal e regime fiscal estadual e municipal; (viii) racionamento de energia elétrica; (ix) e outros fatores políticos, sociais e econômicos que venham a ocorrer no Brasil.

As políticas futuras do Governo Federal podem contribuir para uma maior volatilidade no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro e dos títulos e valores mobiliários emitidos no exterior por empresas brasileiras. Adicionalmente, eventuais crises políticas podem afetar a confiança dos investidores e do público consumidor em geral, resultando na desaceleração da economia e prejudicando o preço de mercado das ações das companhias listadas para negociação no mercado de títulos e valores mobiliários brasileiro.

Considerando que é um investimento de longo prazo e voltado à obtenção de renda, pode haver alguma oscilação do valor de mercado das Cotas para negociação no mercado secundário no curto prazo podendo, inclusive, acarretar perdas no capital aplicado para o investidor que pretenda negociar sua Cota no mercado secundário no curto prazo.

15) **Riscos do prazo.** Considerando que a aquisição de Cotas do FUNDO é um investimento de longo prazo, pode haver alguma oscilação do valor da Cota, havendo a possibilidade, inclusive, de acarretar perdas do capital aplicado ou ausência de demanda na venda das Cotas em mercado secundário.

16) **Risco jurídico.** Toda a arquitetura do modelo financeiro, econômico e jurídico deste Fundo considera um conjunto de rigores e obrigações de parte a parte estipuladas através de contratos públicos ou privados tendo por diretrizes a legislação em vigor. Entretanto, em razão da pouca maturidade e da falta de tradição e jurisprudência no mercado de capitais brasileiro, no que tange a este tipo de operação financeira, em situações de estresse, poderá haver perdas por parte dos Investidores em razão do dispêndio de tempo e recursos para manutenção do arcabouço contratual estabelecido.

17) **Riscos de crédito.** Os Cotistas do FUNDO terão direito ao recebimento de rendimentos que serão, basicamente, decorrentes dos valores pagos a título de aluguel dos imóveis objeto de investimento pelo Fundo. Dessa forma, tendo em vista que a totalidade dos ativos imobiliários será, ao menos em um primeiro momento, locada aos locatários, mediante a celebração dos contratos de locação, o Fundo estará exposto a riscos de crédito concentrados em poucos devedores, ou seja, os riscos de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação





Adicionalmente, na hipótese de rescisão ou término do prazo dos contratos de locação, sem que a renovação seja realizada junto aos locatários, o Fundo poderá estar sujeito ao risco de não pagamento ou não cumprimento de outras obrigações decorrentes dos contratos de locação a serem firmados, por parte dos terceiros que venham a locar os ativos imobiliários.



18) **Risco de amortização extraordinária após a aquisição dos ativos imobiliários.** Caso venham recursos no caixa do FUNDO após a realização de emissões de Cotas e posterior aquisição dos ativos imobiliários, será realizada amortização antecipada das Cotas no montante de tal saldo de caixa, resguardadas eventuais provisões e/ou reservas preestabelecidas no Regulamento, e este fato poderá impactar negativamente na rentabilidade esperada pelo investidor, uma vez que não existe a garantia de que o investidor conseguirá reinvestir tais recursos à mesma rentabilidade esperada do FUNDO.

19) **Risco Imobiliário.** É o risco de desvalorização de um imóvel, ocasionado por e não se limitando a fatores como: (i) fatores macroeconômicos que afetem toda a economia, (ii) mudança de zoneamento ou regulatórios que impactem diretamente o local do imóvel, seja possibilitando a maior oferta de imóveis (e, consequentemente, deprimindo os preços dos aluguéis no futuro) ou que eventualmente restrinjam os possíveis usos do imóvel limitando sua valorização ou potencial de revenda, (iii) mudanças socioeconômicas que impactem exclusivamente a microrregião, afetando a área de influência para uso comercial, (iv) alterações desfavoráveis do trânsito que limitem, dificultem ou impeçam o acesso ao imóvel, (v) restrições de infraestrutura e serviços públicos no futuro como capacidade elétrica, telecomunicações, transporte público entre outros, e (vi) a expropriação (desapropriação) do imóvel em que o pagamento compensatório não reflita o ágio e/ou a apreciação histórica.

20) **Riscos decorrentes do término da vigência dos Contratos :** Não há garantias de que após a vigência dos contratos de locação ou arrendamento mercantil, o FUNDO consiga realizar a alienação outra locação convencional ou atípica ou arrendar os ativos imobiliários, aos locatários ou a terceiros, em valores satisfatórios ou suficientes para a manutenção da rentabilidade apresentada pelo FUNDO até então..

21) **Demais riscos.** O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos, tais como moratória, guerras, revoluções, mudanças nas regras aplicáveis aos Ativos de Renda Fixa, mudanças impostas aos Ativos de Renda Fixa integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.



DO PRAZO, DA DISSOLUÇÃO E DA LIQUIDAÇÃO DO FUNDO

Artigo 51 - O FUNDO terá prazo de duração indeterminado, sendo que sua dissolução e liquidação dar-se-á exclusivamente por meio de Assembleia Geral, por deliberação da maioria simples das cotas emitidas.

Parágrafo 1º - Caberá à Assembleia Geral de cotistas deliberar a dissolução do FUNDO e determinar a forma de sua liquidação, podendo, ainda, autorizar, que, antes de ultimada a liquidação e depois de quitadas todas as obrigações, se façam rateios entre cotistas, na proporção que se forem liquidando os ativos do FUNDO, dos recursos apurados no curso da liquidação.

Parágrafo 2º - Os cotistas participarão dos rateios autorizados e de todo e qualquer outro pagamento feito por conta da liquidação do FUNDO, na proporção de suas respectivas participações no patrimônio do FUNDO quando deliberada a dissolução.

Parágrafo 3º - No caso de dissolução ou liquidação, o valor do patrimônio do FUNDO será partilhado entre os cotistas, após a alienação dos ativos do FUNDO, na proporção de suas cotas, após o pagamento de todas as dívidas e despesas inerentes ao FUNDO.

Parágrafo 4º - O FUNDO poderá amortizar parcialmente as suas cotas.

Parágrafo 5º - Na liquidação do Fundo, todos os ativos financeiros integrantes de sua carteira deverão ser realizados e o produto da liquidação do Fundo deverá ser distribuído aos Cotistas, na proporção de suas Cotas, dentro de 90 (noventa) dias contados da liquidação do Fundo, em moeda corrente nacional e/ou em ativos imobiliários, pelos meios admitidos pela legislação aplicável, após o pagamento de todas as despesas do Fundo.

Artigo 52 - Nas hipóteses 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 das eventuais amortizações sido ou não efetuadas 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.





Artigo 53 - Após a partilha de que trata o parágrafo 3º do artigo 51 deste Regulamento, os cotistas passarão a ser os únicos responsáveis pelos processos judiciais e administrativos do FUNDO, eximindo o ADMINISTRADOR e quaisquer outros prestadores de serviço do FUNDO de qualquer responsabilidade ou ônus, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa do ADMINISTRADOR.



Parágrafo 1º - Nas hipóteses de liquidação ou dissolução do FUNDO, renúncia ou substituição do ADMINISTRADOR, os cotistas se comprometem a providenciar imediatamente a respectiva substituição processual nos eventuais processos judiciais e administrativos de que o FUNDO seja parte, de forma a excluir o ADMINISTRADOR do respectivo processo.

Parágrafo 2º - Os valores provisionados em relação aos processos judiciais ou administrativos de que o FUNDO é parte não serão objeto de partilha por ocasião da liquidação ou dissolução prevista no parágrafo 1º do artigo 51 deste Regulamento, até que a substituição processual nos respectivos processos judiciais ou administrativos seja efetivada, deixando o ADMINISTRADOR de figurar como parte dos processos.

Artigo 54 - O ADMINISTRADOR, em nenhuma hipótese, após a partilha, substituição ou renúncia, será responsável por qualquer depreciação dos ativos do FUNDO, ou por eventuais prejuízos verificados no processo de liquidação do FUNDO, exceto em caso de comprovado dolo ou culpa.

Artigo 55 - Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR 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 pelo ADMINISTRADOR 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 a que se refere o o Artigo 52 deste Regulamento, acompanhada do parecer do auditor independente; e
- III. O comprovante do protocolo do pedido de baixa de registro no CNPJ - Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.





ALTERAÇÃO DE TRATAMENTO TRIBUTÁRIO

Artigo 56 - A Lei n.º 9.779/99, estabelece que os fundos de investimento imobiliário são isentos de tributação sobre a sua receita operacional, desde que:



- I Distribuíam, pelo menos, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço ou balancete semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano, observados os termos do artigo 21 deste Regulamento; e
- II Apliquem recursos em empreendimentos imobiliários que não 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.

Parágrafo Único - O presente Regulamento estabelece e garante a distribuição prevista no inciso I do artigo 56 acima, sendo obrigação do ADMINISTRADOR fazer cumprir tal disposição.

Artigo 57 - De acordo com o inciso II, do parágrafo único, do artigo 3º da Lei n.º 11.033/04, não haverá incidência do Imposto de Renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas com relação aos rendimentos distribuídos pelo FUNDO ao cotista pessoa física, observado cumulativamente os seguintes requisitos:

- I. O cotista pessoa física seja titular de menos de 10% (dez por cento) do montante de cotas emitidas pelo FUNDO, e cujas cotas lhe derem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO;
- II. O FUNDO conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) cotistas; e
- III. As cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.





Parágrafo Único – Não há nenhuma garantia ou controle efetivo por parte do ADMINISTRADOR, no sentido de manter o FUNDO com as características previstas nos incisos I e II do artigo 54 acima; já quanto ao inciso III, o ADMINISTRADOR manterá as cotas registradas para negociação secundária única e exclusivamente no mercado de balcão organizado administrado pela BM&FBOVESPA.



DO FORO

Artigo 58 - Fica eleito o foro da Comarca do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, com expressa renúncia a outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.

Rio de Janeiro, 06 de julho de 2015.

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

ADMINISTRADOR

José Alexandre Costa de Freitas
Diretor

Raphael Magalhães Morgado
Procurador



ANEXO I AO REGULAMENTO DO TRONIC – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO – FII

Para fins do disposto neste Anexo I, os termos e expressões indicados em letra maiúscula, no singular ou no plural, terão os significados a eles atribuídos no Regulamento, do qual este Anexo I é parte integrante e inseparável, se de outra forma não estiverem aqui definidos.

POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Os recursos do FUNDO serão aplicados pelo ADMINISTRADOR, sob a indicação do Comitê de Investimento, na aquisição de imóveis, bens ou direitos, especialmente em imóveis não residenciais performados e com “habite-se” (salas, andares, prédios, lojas, galpões etc.) localizados, preferencialmente, nos estados do Rio de Janeiro e São Paulo (“Política de Investimento”).

Legislação de Títulos e Documentos
4º Ofício - RJ
Anexo ao Documento Arquivado

(I) A Política de Investimento a ser adotada pelo ADMINISTRADOR consistirá na aplicação de recursos do FUNDO em investimentos imobiliários de longo prazo, objetivando, fundamentalmente, auferir renda a partir da exploração comercial de bens imóveis ou de direitos a eles relacionados (compra e venda, locação, arrendamento etc.) de que trata o *caput* deste artigo.

(II) Os imóveis, bens e direitos que venham a ser adquiridos pelo FUNDO deverão ser objeto de prévio laudo de avaliação (“Laudo de Avaliação”), o qual deverá ser elaborado por uma empresa especializada e independente, de acordo com o Anexo I à Instrução CVM n.º 472. O Laudo de Avaliação deverá ser aprovado pelo Comitê de Investimento, observadas as demais condições estabelecidas neste Regulamento.

(III) Os empreendimentos imobiliários objeto de investimento pelo FUNDO restringem-se a imóveis já performados, assim considerados aqueles imóveis cujas obras de construção estejam concluídas e que possuam o respectivo “habite-se” expedido pela autoridade administrativa competente.

(IV) Competirá exclusivamente ao Comitê de Investimento a indicação e a decisão sobre a aquisição, alienação, celebração, prorrogação, renegociação ou rescisão de contratos de locação, arrendamento, ou qualquer outra forma de exploração dos imóveis de propriedade do FUNDO, observado o quanto disposto neste Regulamento.

(V) As disponibilidades financeiras do FUNDO poderão ser aplicadas, obedecendo aos critérios de liquidez, segurança e rentabilidade, a critério do ADMINISTRADOR, em cotas de fundos de investimento, títulos de renda fixa, públicos ou privados, de modo a atender as necessidades de liquidez do FUNDO (“Ativos de Renda Fixa”).





(VI) Caso os investimentos do FUNDO em valores mobiliários ultrapassem 50% (cinquenta por cento) de seu patrimônio líquido, deverão ser respeitados os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos na Instrução CVM n.º 409, observadas as exceções previstas no parágrafo 6º do artigo 45 da Instrução CVM n.º 472.

(VII) O objeto do FUNDO e sua Política de Investimento somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral de cotistas, observados os termos e condições estabelecidos neste Regulamento.

(VIII) A aquisição de bens e direitos pelo FUNDO observará as condições estabelecidas na legislação e regulamentação vigentes e as disposições contidas no presente Regulamento.

INVESTIMENTOS DO FUNDO, COMPOSIÇÃO E DIVERSIFICAÇÃO DA CARTEIRA

Poderão constar do patrimônio do FUNDO, para consecução de seu objeto e de sua Política de Investimento:

(I) Bens imóveis, não residenciais, performados e com “habite-se”, tais como, lajes corporativas e conjuntos comerciais; lojas; galpões, armazéns e centros de distribuição, localizados preferencialmente no Estado do Rio de Janeiro;

(II) Direitos sobre imóveis com as características listadas no inciso I deste artigo; e

(III) Cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, adquiridos com a parcela do patrimônio do FUNDO que, temporariamente, não estiver aplicada em imóveis.

Derivativos. É vedada ao FUNDO a realização de operações com derivativos.



ANEXO II

INSTRUMENTO DE TERCEIRA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO FUNDO
E QUE APROVOU A 2ª (SEGUNDA) EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO I

REGULAMENTO DO ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 22.862.226/0001-34

DO FUNDO

Art. 1º. - O ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (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) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>

§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:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>



§3º - A gestão do **FUNDO** será realizada de forma ativa pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.523, expedido em 01 de outubro de 2015 (doravante simplesmente denominado "**GESTOR**"), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** ("**Contrato de Gestão**").

§ 4º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e "Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09", o **FUNDO** é classificado como "FII de Renda Gestão Ativa", segmento "Lajes Corporativas".

DO OBJETO

Art. 2º. - O objeto do **FUNDO** é o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade (os "**Ativos Alvo**"):

- I. diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
- II. indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.

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

- (i) Os Ativos Alvo não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Os Ativos Alvo não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e



(iii) Os Ativos Alvo não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, pelo gestor ou por terceiro independente, 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 472.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** podem estar situados em qualquer área do território brasileiro.

DO PÚBLICO ALVO

Art. 3º. As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4º. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

§ 1º - O **FUNDO** não tem o compromisso formal de seguir quaisquer limites de aplicação nos Ativos Alvo, sendo certo que não há limite máximo de investimento por imóvel pelo **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** não terá qualquer requisito de concentração nos Ativos Alvo, podendo, portanto, haver apenas um único imóvel no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 4º - O **FUNDO** poderá adquirir fração ou a totalidade dos imóveis nos quais investir.





§5º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

§6º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§7º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** deverão cumprir as regras de enquadramento previstas na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão convocar uma Assembleia Geral, conforme definida abaixo, para deliberar sobre eventual amortização de Cotas (conforme abaixo definido) para reenquadrar a carteira.

§8º - A **ADMINISTRADORA** observará a política de investimento do **FUNDO**, de acordo com as instruções do **GESTOR**.

Art. 5º. O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º. Uma vez integralizadas as Cotas do **FUNDO**, a parcela do patrimônio líquido que não estiver aplicada, investida e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo **GESTOR**, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

§1º - Considera-se como ativos financeiros, para efeito do presente Regulamento, os seguintes títulos e valores mobiliários: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos imobiliários; (ii) cotas de outros fundos 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; (iii) certificados de recebíveis imobiliários; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; (vi) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (vii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (viii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (ix) letras hipotecárias; (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e (xi) 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 ("**Ativos Financeiros**").

Art. 7º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 8º. A **ADMINISTRADORA** poderá, sempre por recomendação do **GESTOR**, 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 Alvo 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**;
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o **FUNDO**; e
- V. Contratar instituição financeira que atue como Formador de Mercado para as cotas do **FUNDO**.

§1º - Nos termos do art. 1.368-D da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento da **ADMINISTRADORA**, cada prestador de serviço do **FUNDO** é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o **FUNDO** e respondem exclusivamente perante o **FUNDO**, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo a **ADMINISTRADORA**



responsável solidária pela cumprimento e/ou descumprimento das obrigações dos demais prestadores de serviço do FUNDO.

§2º – Não obstante os cuidados a serem empregados pela ADMINISTRADORA, e/ou pelo GESTOR, conforme o caso, na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do FUNDO, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do FUNDO, conforme aplicável, não podendo a ADMINISTRADORA, o GESTOR e/ou os demais prestadores de serviços do FUNDO, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do FUNDO ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 9º. 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.

§ 2º - A exploração comercial dos Ativos Alvo do FUNDO será baseada em recomendação a ser elaborada pelo GESTOR que deverá estabelecer os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do FUNDO, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 10º. As cotas do FUNDO correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural ("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**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 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**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 11º. 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 ato próprio da **ADMINISTRADORA**, ou em ata de Assembleia Geral e no boletim de subscrição ou outro documento hábil ou em eventual instrumento particular de compromisso de investimento e outras avenças a ser celebrado entre o cotista e o **FUNDO**.

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta pública de 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** quanto à **ADMINISTRADORA**.

§ 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, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão**”), para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 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.

Art. 12º. 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 E DO CAPITAL AUTORIZADO

Art. 13º. Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de Cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de Cotas que sejam aprovadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 14º. o **GESTOR** definirá todas as demais características da oferta, inclusive definição dos custos e prestadores de serviço a serem contratados na oferta e as características, além do montante máximo da emissão, sejam aprovadas por meio de ato próprio da **ADMINISTRADORA** ou por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) o valor patrimonial das cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas, ou (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, conforme modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, para início do período de exercício de tal direito de preferência. O exercício do direito de preferência aqui previsto deverá observar, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais da B3, sendo certo que os prazos mencionados acima poderão sofrer alterações em decorrência deste fato;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, caso tal possibilidade seja aprovada no ato da **ADMINISTRADORA** ou na Assembleia Geral de Cotistas;



- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. A cada nova emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou (h) outros custos relacionados às ofertas ("**Taxa de Distribuição Primária**"), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas;
- VI. 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 no Artigo 11 da Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- VII. É admitido que nas novas emissões de Cotas, seja prevista a distribuição parcial das cotas caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de (a) 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("**Instrução CVM 400**"), ou (b) 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de envio do comunicado de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("**Instrução CVM 476**"). 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 400;
- VIII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.
- IX. 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 ou outro documento hábil, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos



termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) 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), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;

- X. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, 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, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (a) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;
- XI. 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** autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas;

Art. 15º. Para fins deste Regulamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 16º. 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 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 17º. O **FUNDO** não possui taxa de saída. A cada emissão, o **FUNDO** poderá, conforme alinhado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, contratar prestador de



serviços para a distribuição das Cotas, o qual receberá a Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 18º. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 29 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 15º (décimo quinto) 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 apurado no balanço semestral, porém não distribuído como antecipação, será pago em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento dos meses de fevereiro e agosto, respectivamente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**, 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, (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**.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Alvo, 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 Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência, se e quando constituído, será correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo



regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 5º - Para arcar com as despesas e encargos ordinárias do **FUNDO** previstas no artigo 53 abaixo, será formada pela **ADMINISTRADORA** uma reserva de caixa equivalente ao maior entre (i) 1% (um por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, e (ii) em valor suficiente para atender à estimativa das despesas e encargos do **FUNDO** por um período de 4 (quatro) meses ("Reserva de Caixa"). Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Caixa.

§ 6º - A Reserva de Caixa estabelecida conforme parágrafo 4º acima deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 6º (sexto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 19º. 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**, sempre observando a recomendação do **GESTOR**, 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 ou outro documento hábil, 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, observadas as recomendações de **GESTOR**.

Art. 20º. 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;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da contratação do **GESTOR** para a administração da carteira de Ativos Financeiros do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo 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 ("BACEN") 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 E DO GESTOR

Art. 21º. 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 investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as orientações do **GESTOR**;

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: **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, dos representantes de cotistas e do Consultor Especializado, conforme o caso.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos atos que podem ser realizados diretamente pelo **GESTOR**, nos termos deste regulamento, ou da eventual outorga de procuração ao **GESTOR** para que possa realizar tais atos;

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;

- a) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando (i) os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e (ii) o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos 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 e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- b) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- c) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (b) política de investimento do **FUNDO**; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- d) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos



Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;

- e) Observar única e exclusivamente as recomendações do **GESTOR**, conforme o caso, para o exercício da política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que, independente de qualquer recomendação, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos imóveis;
- f) Conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- g) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- h) Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**.

§ 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 solicitará ao **GESTOR** que compareça e exerça o direito de voto.

Art. 22º. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

- I. Identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Alvo e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, recomendando e instruindo a **ADMINISTRADORA**, ressalvada sua discricionariedade, para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. sem prejuízo da competência atribuída à **ADMINISTRADORA** nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do



Fundo, 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;

- III. Auxiliar a ADMINISTRADORA no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do FUNDO;
- IV. Monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- V. Recomendar à ADMINISTRADORA modificações a este Regulamento;
- VI. Prestar consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a ADMINISTRADORA 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;
- VII. Prestar serviços de 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;
- VIII. Orientar a ADMINISTRADORA a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- IX. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO em imóveis, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- X. Representar o FUNDO, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;



- XII. Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos I e II supra;
- XIII. Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis;
- XIV. Monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XV. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- XVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XVIII. Quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;
- XIX. Encaminhar à **ADMINISTRADORA** proposta de realização de emissão de novas Cotas para ser submetida à aprovação da Assembleia Geral; e
- XX. Votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://alianza.com.br/wp-content/uploads/2020/03/PoliticaVotos.pdf>

O GESTOR 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23º. É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**;



24



- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;
- IV. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- V. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;
- VI. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- VIII. Ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do **FUNDO** quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA** ou **GESTOR**, 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.
- IX. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- X. Realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XI. 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;
- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§1º - O inciso IX 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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso VIII 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. 24º. O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma Taxa de Administração, equivalente à soma das componentes abaixo:

(i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano serão devidos pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração do **FUNDO**, incidentes sobre (i.1) o Patrimônio Líquido do **FUNDO**; ou (i.2) caso o **FUNDO** deixe de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e 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\$10.000,00 (dez mil reais) mensais;

(ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo **FUNDO** ao Custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais;

(iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo **FUNDO** ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais; e

(iv) O **FUNDO** pagará ao **GESTOR**, a título de taxa de gestão, 0,75% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do **FUNDO**, caso o **FUNDO** faça parte do índice de mercado (IFIX), sendo certo que tal taxa só será aplicável a partir do 2º (segundo) ano contado a partir da primeira oferta pública de Cotas do **FUNDO** nos termos do Instrução CVM 400 ("**Taxa de Gestão**").



§1º - A Taxa de Administração (a) prevista no artigo 23, incisos (i) a (iii) acima será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes; e (b) prevista no artigo 23, inciso (iv), será apropriada e paga mensalmente ao **GESTOR**, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços. O montante devido nos termos do inciso (v) do artigo 23 acima será pago no Dia Útil imediatamente seguinte à data de primeira integralização de cotas do Fundo.

§2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada no Artigo 23 acima.

§3º - Os valores fixos e montantes mínimos da Taxa de Administração previstos no Artigo 23 acima serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses a contar da data de primeira integralização de cotas do **FUNDO**, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo ("IPCA"), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

§4º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25º. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão ser substituídos nos casos de (i) destituição pela Assembleia Geral com ou sem justa causa, (ii) renúncia, ou (iii) descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Art. 26º. Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem Justa Causa, o **GESTOR** receberá uma remuneração de descontinuidade que será devida pelo **GESTOR** 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 parcela da remuneração da Taxa de Administração a que o **GESTOR** faz jus, e calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o



primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

§1º - A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao **GESTOR**, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do **GESTOR** devida no prazo de pagamento estabelecido acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição 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.

Art. 27º. Em caso de destituição do **GESTOR** com justa causa, não será devida nenhuma indenização ou remuneração adicional.

Art. 28º. Para fins do Regulamento considera-se como “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta **má-fé, negligência, conduta dolosa, ato intencional de omissão**, e/ou desvio de função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) alteração do controle da Gestora, sem prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (iii) liquidação e/ou falência da Gestora; ou (iv) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Art. 29º. 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.



§ 1º - 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.

§ 2º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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 nova administradora e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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 da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 5º - Se a assembleia de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova administradora, 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**.

§ 7º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 8º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES



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

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 34º. Compete privativamente à Assembleia Geral de cotistas (“**Assembleia Geral**”) deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo no caso da previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472, respeitado o Capital Autorizado previsto na página 14 deste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver prevista e disciplinada neste Regulamento;



- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a 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 decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas.



Art. 35º. 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. 36º. 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 somente se instalará, em primeira ou segunda convocação, com a presença de cotistas que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 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 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 e dos percentuais previstos no artigo 31, §1º, no artigo 32, § 3º e no artigo 37, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 37º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38º. 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, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472; (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 bens e direitos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado, 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; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 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. 39º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Art. 40º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 41º. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, 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; e) 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**.



34



Art. 42º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou outro documento hábil, 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 da **ADMINISTRADORA** 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.

Art. 43º. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à **ADMINISTRADORA** por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da **ADMINISTRADORA**, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“**CICORP**”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 44º. 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 31, § 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 472; 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 472.

Art. 45º. 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 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;
- I. Exercer essas atribuições durante a liquidação do **FUNDO**; e
- II. 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 arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 46º. 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. 47º. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 48º. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 49º. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de Dezembro de cada ano.

Art. 50º. 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. 51º. 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. 52º. 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. 53º. 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. 54º. 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. 55º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 56º. 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 consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 57º. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil 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.



ENCARGOS DO FUNDO

Art. 58º. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do **FUNDO**;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao **FUNDO**;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;



- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do **FUNDO**.

Art. 59º. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DO FORO

Art. 60º. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do São Paulo, com expressa renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que possa ser, para dirimir quaisquer dúvidas ou questões decorrentes deste Regulamento.





ANEXO II

REGULAMENTO DO

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 22.862.226/0001-34

DO FUNDO

Art. 1º - O MULTIOFFICES 1 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, 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 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo, sendo certo que, (i) até que o **FUNDO** seja objeto de oferta pública nos termos da instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), ou (ii) até que o **FUNDO** apresente Prospecto, nos termos do parágrafo segundo do artigo 15 da instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada ("Instrução CVM 476") somente poderão participar do **FUNDO**, na qualidade de cotistas (a) investidores profissionais, conforme definidos no artigo 9º-A da instrução da CVM nº 539, conforme alterada ("Instrução CVM 539"), e (b) investidores qualificados, conforme definidos no artigo 9º-B da Instrução CVM 539, única e exclusivamente nos termos dos artigos 13 e 15 da Instrução CVM 476, mediante negociação no mercado secundário.

§ 1º - O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (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) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>

§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:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>

§3º - A gestão da carteira de Ativos Financeiros do **FUNDO** será realizada de forma ativa pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.523, expedido em 01 de outubro de 2015 (doravante simplesmente denominado “**GESTOR**”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços a ser firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** (“Contrato de Gestão”).

§ 4º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o **FUNDO** é classificado como “FII de Híbrido Gestão Ativa”, segmento “Híbrido”.

DO OBJETO

Art. 2º - O objeto do **FUNDO** é o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, nos ativos descritos abaixo (os “Ativos Alvo”):

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 fundos imobiliários;

III – ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários;

IV – cotas de outros fundos imobiliários;

V – certificados de recebíveis imobiliários;

VI – letras de crédito imobiliário; e

VII – letras imobiliárias garantidas.



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

- (i) Os Ativos Alvo não poderão integrar o ativo do Administrador, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de sua responsabilidade;
- (ii) Os Ativos Alvo não comporão a lista de bens e direitos do **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilégios que sejam; e
- (iii) Os Ativos Alvo não poderão ser dados em garantia de débito de operação do Administrador.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos, direta ou indiretamente, 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 472.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** podem estar situados em qualquer área do território brasileiro.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 3º - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

§ 1º - O **FUNDO** não tem o compromisso formal de seguir quaisquer limites de aplicação nos Ativos Alvo, sendo certo que não há limite máximo de investimento por imóvel pelo **FUNDO**, podendo, portanto, haver apenas um único imóvel no patrimônio do **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir fração ou a totalidade dos imóveis nos quais investir.

§ 4º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

§ 5º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§ 6º - Para os imóveis em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por modalidade, nos termos do § 6º do art. 45 da Instrução CVM 472, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do **FUNDO**, ou qualquer limite de



concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos imóveis.

§7º - Não obstante o disposto acima, deverá ser observado o limite de investimento por emissor previsto na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada ("Instrução CVM 555"), nos termos do §5º do art. 45 da Instrução 472, na hipótese do **FUNDO** investir preponderantemente em Ativos Financeiros. Adicionalmente, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** deverão cumprir as regras de enquadramento previstas na Instrução CVM 555, sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão convocar uma Assembleia Geral, conforme definida abaixo, para deliberar sobre eventual amortização de Cotas (conforme abaixo definido) para reenquadrar a carteira.

§8º - Deve ser considerado como investimento preponderante em Ativos Financeiros aquele superior a mais da metade do patrimônio líquido do **FUNDO**.

§9º - A **ADMINISTRADORA** observará a política de investimento do **FUNDO**, de acordo com as instruções do **GESTOR**.

Art. 4º - A aquisição, a alienação e o laudo de avaliação dos ativos deverão ser previamente aprovados pela assembleia de cotistas.

Art. 5º - O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente, observada prévia aprovação prévia dos quotistas reunidos em Assembleia Geral.

Art. 6º - Uma vez integralizadas as Cotas do **FUNDO**, a parcela do patrimônio líquido que não estiver aplicada ou investida nos Ativos Alvo e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo **GESTOR**, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

Parágrafo Único – Considera-se como ativos financeiros, para efeito do presente Regulamento, os seguintes títulos e valores mobiliários: (i) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (ii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso "i" acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; e (iii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa



com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores (“Ativos Financeiros”).

Art. 7º - Os resgates de recursos da aplicação de renda fixa só serão permitidos para os eventos abaixo relacionados: a) pagamento de taxa de administração e taxa de performance do **FUNDO**; b) pagamento de custos administrativos, despesas ou encargos devidos pelo **FUNDO**, inclusive de despesas com aquisição, venda, locação, arrendamento, manutenção, *tenant allowance*, revitalização, administração e/ou avaliação de Ativos que componham o patrimônio do **FUNDO**; c) investimentos em novos Ativos Alvo; d) pagamento de distribuição de rendimentos aos Cotistas; e e) demais despesas ou encargos permitidos na política de investimento do **FUNDO**.

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

Art. 8º - A **ADMINISTRADORA** poderá, sempre por recomendação do **GESTOR**, e, com aprovação prévia dos Cotistas reunidos em assembleia no que tange aos itens (I), (II), (III) e (IV) abaixo 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 Alvo 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 Alvo para o **FUNDO**.

Parágrafo Único – Não obstante os cuidados a serem empregados pela **ADMINISTRADORA**, pelo **GESTOR**, conforme o caso, na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do **FUNDO**, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e/ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS



Art. 9º – 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.

§ 2º - A exploração comercial dos Ativos Alvo do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo **GESTOR** que deverá (i) estabelecer os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do **FUNDO**, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento; e (ii) ser aprovada por cotistas reunidos em Assembleia Geral.

DA EMISSÃO DE COTAS PARA CONSTITUIÇÃO DO FUNDO

Art. 10. A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá na primeira emissão de Cotas (conforme abaixo definidas) o total de até 300.000 (trezentas mil) cotas, no valor de até R\$ 1.000,00 (mil reais) cada, no montante total de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais), em série única.

§ 1º - As demais condições para emissões de Cotas serão definidas por meio de ato do administrador ou pela deliberação de cotistas reunidos em assembleia geral de cotistas, conforme o caso, nos termos do artigo 29 e seguintes abaixo, observada a hipótese de novas emissões de Cotas.

§ 2º - A primeira emissão de Cotas do Fundo será realizada de acordo com o Suplemento contido no Anexo I deste Regulamento.

DAS COTAS

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

§ 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 em mercado de bolsa ou de balcão organizado e operacionalizado pela B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão (“B3”), observados os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 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.

§ 7º - A integralização das cotas deverá ser feita mediante chamadas de capital, a serem realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, mediante orientação do Gestor, em moeda corrente nacional, na conta de titularidade do **FUNDO** (“Chamadas de Capital”), observado o disposto no respectivo Compromisso de Investimento.

§ 8º - As Chamadas de Capital serão realizadas pelo **ADMINISTRADOR**, mediante orientação do Gestor, observado o disposto no respectivo Compromisso de Investimento.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 12 - 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 e no boletim de subscrição ou outro documento hábil ou no respectivo instrumento particular de compromisso de investimento e outras avenças a ser celebrado entre o cotista e o **FUNDO** (“Compromisso de Investimento”).

§ 1º - No ato de subscrição das cotas o subscritor assinará, conforme necessário, o documento hábil, que será autenticado pela **ADMINISTRADORA** ou pela instituição



autorizada a processar a subscrição e integralização das cotas, observado o disposto na legislação aplicável, respeitando os prazos e procedimentos operacionais da B3.

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

§ 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.

Art. 13 – 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:

III. 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;

IV. 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



50



alteração na legislação tributária aplicável ao **FUNDO**, a seus cotistas e/ou aos investimentos no **FUNDO**.

DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS

Art. 14 – Por proposta do **GESTOR**, o **FUNDO** poderá, encerrado o processo de distribuição da primeira emissão, realizar novas emissões de cotas, assegurado o direito de preferência, desde que: (a) a emissão seja no montante máximo de até R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais); (b) não prevejam a integralização das Cotas da nova emissão em bens e direitos; (c) o **GESTOR** definirá todas as demais características da oferta, inclusive definição dos custos e prestadores de serviço a serem contratados na oferta; e (d) as características, além do montante máximo da emissão, sejam aprovadas por meio de Assembleia Geral de Cotista. A Assembleia Geral de Cotista que delibere sobre uma nova emissão de cotas, deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado que:

- XII. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: (a) 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, (b) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (c) o valor de mercado das cotas já emitidas;
- XIII. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, conforme modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, para início do período de exercício de tal direito de preferência. O exercício do direito de preferência aqui previsto deverá observar, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais da B3;
- XIV. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros;
- XV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;



- XVI. 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 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- XVII. Salvo se houver aprovação de distribuição parcial pela Assembleia Geral, 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 captados na oferta 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;
- XVIII. Previamente à subscrição das Cotas, os Cotistas deverão firmar um Compromisso de Investimento, conforme modelo a ser fornecido pelo **ADMINISTRADOR**. As Cotas deverão ser integralizadas pelo preço de emissão em moeda corrente nacional, conforme as condições previstas no boletim de subscrição e no Compromisso de Investimento, no prazo estipulado pela chamada de capital correspondente, realizada pelo **ADMINISTRADOR**, conforme orientado pelo **GESTOR**, com, no mínimo, 15 (quinze) dias corridos de antecedência da data limite para depósito, mediante o envio de correspondência dirigida para os Cotistas através de carta ou correio eletrônico, aos endereços de contato constantes no cadastro mantido pelo Cotista junto a instituição escrituradora das Cotas. Para todos os fins, será considerada como data de integralização de Cotas a data em que efetivamente os recursos estiverem disponíveis na conta corrente do Fundo.
- XIX. 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 ou outro documento hábil ou no Compromisso de Investimento, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, (i) 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), bem como (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;
- XX. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, 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, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (a) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado



exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

XXI. 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** autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada ("Código Civil"), poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas;

XXII. Se à data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral coincidir com um dia não útil, a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. É considerado dia útil: qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

XXIII. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a Assembleia Geral, 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 (i) 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 400, ou (ii) 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de envio do comunicado de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM 476. 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 400; e

XXIV. Na hipótese de realização de emissão nos termos da Instrução CVM 400, o valor da referida emissão deverá ser equivalente, no mínimo, ao saldo da dívida decorrente do "Compromisso de Compra e Venda de Bens Imóveis e Outras Avenças", celebrado em 07 de novembro de 2019, conforme aditado ("Contrato de Compra e Venda"), devendo o Fundo utilizar os recursos da referida emissão na seguinte ordem de prioridade (a) pagamento integral do saldo da dívida decorrente do Contrato de Compra e Venda; (b) outras destinações, nos termos do presente Regulamento.

§1º - 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 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.



§2º - No caso de nova emissão com integralização em bens e direitos será observado o direito de preferência descrito acima.

§3º - Após recebimento da proposta do GESTOR, a ADMINISTRADORA convocará a Assembleia Geral nos termos do artigo 30 do Regulamento.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 15 - Não será cobrada taxa de ingresso e de saída dos subscritores das cotas nos mercados primário ou secundário, exceto eventual custo unitário de distribuição no caso de novas ofertas públicas conforme possa ser estipulado no seu respectivo ato de aprovação.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 16 - A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 29 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 15º (décimo quinto) 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 apurado no balanço semestral, porém não distribuído como antecipação, será pago em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento dos meses de fevereiro e agosto, respectivamente, podendo referido saldo ter outra destinação dada pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**, 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, (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**.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Alvo, 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 Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.





§ 4º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 5º - Para arcar com as despesas e encargos ordinárias do **FUNDO** previstas no artigo 53 abaixo, será formada pela **ADMINISTRADORA** uma reserva de caixa equivalente ao maior entre (i) 1% (um por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, e (ii) em valor suficiente para atender à estimativa das despesas e encargos do **FUNDO** por um período de 4 (quatro) meses ("Reserva de Caixa"). Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Caixa.

§ 6º - A Reserva de Caixa estabelecida conforme parágrafo 4º acima deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 6º (sexto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 17 - 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 ou outro documento hábil, 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. 18 - 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**.

Parágrafo único - Nos termos do art. 1.368-D da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, sem prejuízo dos deveres de monitoramento e acompanhamento da **ADMINISTRADORA**, cada prestador de serviço do **FUNDO** é o único responsável por suas ações e/ou omissões decorrentes do cumprimento e/ou descumprimento de suas obrigações perante o **FUNDO** e respondem exclusivamente perante o **FUNDO**, os Cotistas, terceiros e as autoridades por todos os danos e prejuízos que delas decorram, não sendo a **ADMINISTRADORA** responsável solidária pelo cumprimento e/ou descumprimento das obrigações dos demais prestadores de serviço do **FUNDO**.

Art. 19 - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

- VII. Manutenção de departamento técnico habilitado a prestar serviços de análise e acompanhamento de projetos imobiliários;





- VIII. Atividades de tesouraria, de controle e processamento dos títulos e valores mobiliários;
- IX. Escrituração de cotas;
- X. Custódia de ativos financeiros;
- XI. Auditoria independente; e
- XII. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da contratação do **GESTOR** para a administração da carteira de Ativos Financeiros do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo 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 ("BACEN") 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 E DO GESTOR

Art. 20 - 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 investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as orientações do **GESTOR**;

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: 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, dos representantes de cotistas e do Consultor Especializado, conforme o caso.
- IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo de eventual procuração pública para que o **GESTOR** possa realizar tais atos;
- 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;
- i) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando **(a)** os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e **(b)** o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos 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 e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- j) Celebrar, observada a prévia recomendação do **GESTOR**, os instrumentos relacionados à alienação ou à aquisição dos imóveis, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento, observado as sugestões e instruções dadas pelo **GESTOR**;
- k) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;



- l) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: (a) da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; (b) política de investimento do **FUNDO**; e (c) dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- m) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;
- n) Observar única e exclusivamente as recomendações do **GESTOR**, conforme o caso, para o exercício da política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que, independente de qualquer recomendação, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos imóveis;
- o) Conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- p) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- q) Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**.

§ 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 solicitará ao **GESTOR** que compareça e exerça o direito de voto.

Art. 21 - Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR do FUNDO:

XXI. Identificar, selecionar, avaliar, acompanhar, Ativos Alvo e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, recomendando e instruindo a **ADMINISTRADORA**, ressalvada sua discricionariedade, para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;



- XXII. Auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros;
- XXIII. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- XXIV. Recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações a este Regulamento;
- XXV. Prestar consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** 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**;
- XXVI. Prestar serviços de 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;
- XXVII. Orientar a **ADMINISTRADORA**, conforme previamente aprovado em Assembleia Geral, a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XXVIII. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em imóveis, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XXIX. Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XXX. Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XXXI. Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos I e II supra;
- XXXII. Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis;
- XXXIII. Monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XXXIV. Conduzir e executar estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos



respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;

XXXV. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;

XXXVI. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de gestor do **FUNDO**;

XXXVII. Quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;

XXXVIII. encaminhar à **ADMINISTRADORA** proposta de realização de emissão de novas Cotas para ser submetida a aprovação da Assembleia Geral; e

XXXIX. Votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://alianza.com.br/wp-content/uploads/2019/04/Politica-de-Voto.pdf>

O GESTOR DESTES FUNDOS 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 22 - É vedado à ADMINISTRADORA e ao GESTOR, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando os recursos ou ativos do FUNDO:

XIV. Receber depósito em sua conta corrente;

XV. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;

XVI. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo **FUNDO**;

XVII. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;

XVIII. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio **FUNDO**;



- XIX. Vender à prestação cotas do **FUNDO**, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- XX. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- XXI. Ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral nos termos do art. 34 da Instrução CVM 472, realizar operações do fundo quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o fundo e o administrador ou gestor, 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
- XXII. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XXIII. Realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XXIV. 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;
- XXV. Realizar operações com derivativos;
- XXVI. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - O inciso IX 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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso VIII 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 - O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma Taxa de Administração, equivalente à soma das componentes abaixo:

- (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano serão devidos pelo **FUNDO** à Administradora pelos serviços de administração do **FUNDO**, incidentes sobre (i.1) o Patrimônio Líquido do **FUNDO**; ou (i.2) caso o **FUNDO** deixe de ser destinado



exclusivamente a investidores qualificados e 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\$10.000,00 (dez mil reais) mensais;

(ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo Fundo ao Custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais;

(iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo Fundo ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais;

(iv) O Fundo pagará ao Gestor, a título de taxa de gestão: (a) o montante fixo de até R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais), devido uma única vez, a partir da data de primeira integralização de cotas do Fundo, limitada ao valor necessário, conforme venha a ser informado pelo assessor legal do Fundo na aquisição dos Imóveis, para que sejam efetuados os registros dos contratos nos Cartórios de Títulos e Documentos e Registro Geral de Imóveis ("Taxa de Gestão Inicial"); e (b) uma remuneração mensal equivalente a 5% (cinco por cento) da receita de aluguéis do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais) ("Taxa de Gestão Mensal"), sendo certo que, na hipótese em que o valor dos imóveis detidos pelo FUNDO seja superior a R\$750.000.000,00 (setecentos e cinquenta milhões de reais), a Taxa de Gestão Mensal será reduzida em 20% (vinte por cento), limitada ao montante mínimo de R\$125.000,00 (cento e vinte e cinco mil reais), sempre observado o disposto no Contrato de Gestão; e

(v) O montante fixo de R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais), devido uma única vez, a partir da data de primeira integralização de cotas do Fundo, será pago pelo Fundo ao Administrador pelos serviços de distribuição primária de cotas.

§1º - A Taxa de Administração (a) prevista no artigo 23, incisos (i) a (iii) acima será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes; e (b) prevista no artigo 23, inciso (iv), será apropriada e paga mensalmente ao Gestor, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços. O montante devido nos termos do inciso (v) do artigo 23 acima será pago no Dia Útil imediatamente seguinte à data de primeira integralização de cotas do Fundo.

§2º - A Administradora pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo Fundo aos prestadores de serviços contratados, desde que o



somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada no Artigo 23 acima.

§3º - Os valores fixos e montantes mínimos da Taxa de Administração previstos no Artigo 23 acima serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses a contar da data de primeira integralização de cotas do **FUNDO**, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Geral de Preços do Mercado – IGP-M, divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV.

§4º - Não serão cobradas dos Cotistas quaisquer outras taxas, tais como taxa de performance, taxa de ingresso ou taxa de saída.

§5º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros.

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 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:

- 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 BACEN, 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 BACEN 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**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 25 – 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. 26 – 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. 27 – 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. 28 – O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 29 - Compete privativamente à Assembleia Geral de Cotistas (“Assembleia Geral”) deliberar sobre:

- XIII. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- XIV. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- XV. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA**;
- XVI. 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;
- XVII. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- XVIII. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver disciplinado neste Regulamento;
- XIX. Definição ou alteração do mercado em que as cotas são admitidas à negociação;
- XX. Apreciação do laudo de avaliação de bens e direitos utilizados na integralização de cotas do **FUNDO**;
- XXI. 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;
- XXII. Contratação de Formador de Mercado, se for o caso;
- XXIII. Alteração do prazo de duração do **FUNDO**;
- XXIV. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX da Instrução CVM 472;
- XXV. Alteração da Taxa de Administração da **ADMINISTRADORA**;
- XXVI. Aprovação de nova emissão de Cotas ou fazer com que as sociedades investidas pelo **FUNDO** emitam quaisquer participações societárias ou outros valores mobiliários; e
- XXVII. Aprovação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização.



§ 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 decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas

Art. 30 - Compete à **ADMINISTRADORA** convocar a Assembleia Geral, respeitados os seguintes prazos:

- III. No mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias; e
- IV. 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. 31 - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:



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

V. 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

VI. 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 somente se instalará, em primeira ou segunda convocação, com a presença de cotistas que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 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 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 e dos percentuais previstos no artigo 31, §1º, no artigo 32, § 3º e no artigo 37, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 32 - A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 33 - 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, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472; (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 bens e direitos utilizados para integralização de cotas do FUNDO; (vi) deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o fundo e o administrador, gestor ou consultor especializado, 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; e (vii) alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 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. 34 - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Art. 35 - Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 36 - A ADMINISTRADORA poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, 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. 37 - As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou outro documento hábil, 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 da **ADMINISTRADORA** 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. 38 - 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:

- VII. Ser cotista do **FUNDO**;
- VIII. 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;
- IX. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- X. Não ser administrador ou gestor de outros fundos de investimento imobiliário;
- XI. Não estar em conflito de interesses com o **FUNDO**; e
- XII. 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 31, § 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 472; 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 472.

Art. 39 - Compete ao representante dos cotistas:

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

VIII. 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 472 –, transformação, incorporação, fusão ou cisão do **FUNDO**;

IX. 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**;

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

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

XII. 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;

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

IV. 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 arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 40 - 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. 41 - Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 42 - Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 43 - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de Dezembro de cada ano.

Art. 44 - 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. 45 - 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. 46 - 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. 47 - 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. 48 - 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:

- IV. 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.
- V. A demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.
- VI. O comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.

Art. 49 - O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 50 - 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





consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 51 - Caso o FUNDO efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil 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.

ENCARGOS DO FUNDO

Art. 52 - Além da Taxa de Administração, constituem encargos do Fundo as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do Fundo e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do Fundo, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que compõem o patrimônio do Fundo;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do Fundo, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao Fundo;
- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do Fundo, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo do Administrador no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do fundo e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do Fundo;



- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que Fundo seja cotista, se for o caso;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do Fundo.

Art. 53 - Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DO FORO

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





ANEXO III

SUPLEMENTO RELATIVO À SEGUNDA EMISSÃO DE COTAS DO FUNDO

Os termos e expressões em maiúsculas usados neste Suplemento terão os mesmos significados que lhes são atribuídos no Regulamento, do qual este Suplemento faz parte integralmente de forma única e indivisível, exceto se definido de outra forma neste documento.

Termos e Condições da Primeira Emissão e Oferta Restrita de Cotas	
Valor Total da Primeira Emissão	R\$ 180.000.000,00 (cento e oitenta milhões de reais).
Investidores	Serão os Investidores Não Institucionais e Investidores Institucionais, bem como os atuais Cotistas, no exercício de seu Direito de Preferência.
Direito de Preferência	O direito de preferência dos atuais Cotistas para subscrição das Novas Cotas da presente Segunda Emissão, nos termos do Regulamento e da Assembleia Geral de Cotistas, até a proporção do número de Novas Cotas integralizadas e detidas por cada Cotista na data de divulgação do Anúncio de Início, conforme aplicação do Fator de Proporção para Subscrição de Novas Cotas. Será permitido aos Cotistas ceder, a título oneroso ou gratuito, seu Direito de Preferência a outros Cotistas ou a terceiros, total ou parcialmente, a partir da data de início do Período de Exercício do Direito de Preferência, inclusive, por meio dos sistemas operacionalizados pela B3.
Quantidade total de Cotas	Inicialmente, até 1.800.000 (um milhão e oitocentas milhões) Novas Cotas, sem considerar (i) a possibilidade de emissão de Lote Adicional; e (ii) a possibilidade de Distribuição Parcial, desde que observado o Montante Mínimo da Oferta.
Preço de Subscrição (para cada Nova Cota)	O preço de cada Nova Cota do Fundo, objeto da Emissão, equivalente a R\$ 100,00 (cem reais) por Nova Cota, considerando 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.
Regime de Colocação	As Novas Cotas objeto da Oferta serão distribuídas pelas Instituições Participantes da Oferta, sob a liderança do Coordenador Líder, sob o regime de melhores esforços de colocação.
Período de Subscrição	Significa o período que se inicia na data da divulgação do Anúncio de Início e se encerra na data de divulgação do Anúncio de Encerramento, a qual deverá ocorrer (i) em até 6 (seis) meses após a divulgação do Anúncio de Início; ou



	(ii) até a subscrição da totalidade das Novas Cotas, o que ocorrer primeiro.
Distribuição parcial e montante mínimo de colocação	Será admitida a Distribuição Parcial das Novas Cotas, respeitado o montante mínimo de R\$ 40.000.000,00 (quarenta milhões de reais), equivalente a 400.000 (quatrocentas mil) Novas Cotas, nos termos dos artigos 30 e 31 da Instrução CVM 400.
Integralização de Cotas	A integralização de cada uma das Novas Cotas será realizada em moeda corrente nacional, quando da sua liquidação, pelo Preço de Subscrição, não sendo permitida a aquisição de Novas Cotas fracionadas, observado que eventuais arredondamentos serão realizados pela exclusão da fração, mantendo-se o número inteiro (arredondamento para baixo).



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO III

REGULAMENTO CONSOLIDADO E VIGENTE DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE ALTERAÇÃO DO
ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
CNPJ nº 22.862.226/0001-34**

Por este instrumento particular, **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”) devidamente autorizada CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (“ADMINISTRADORA”), do **ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34, resolve, nos termos do Artigo 17-A da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, alterar o Artigo 8º, §1º e o Artigo 22º, inciso I, do atual Regulamento do Fundo, bem como aprovar o inteiro teor da nova versão do Regulamento do Fundo, substancialmente no teor e na forma do documento constante do Anexo I ao presente instrumento, em razão das exigências formulada pela CVM, por meio de Ação de Fiscalização DSEC/SSE/CVM (“Ação de Fiscalização”), datada de 15 de abril de 2021.

Este instrumento está dispensado do registro em cartório nos termos da lei nº 13.874, de 20 de setembro de 2019 e deverá ser enviado ao sistema Fundos.NET, nos termos do artigo 17 da Instrução CVM nº 472/08, do Ofício Circular nº 11/2019/CVM/SIN, de 2 de outubro de 2019 e da Instrução CVM nº 615, de 02 de outubro de 2019.

Rio de Janeiro, 16 de abril de 2021.

DocuSigned by:
Paulo Henrique Assunção SA 11887188762
Assinado por PAULO HENRIQUE ASSUNÇÃO SA 11887188762
CPF: 11887188762
Paper: Preservador
Data/Hora da Assinatura: 2021/04/16 15:44:51 PDT
ICP-Brasil
www.icp.gov.br

DocuSigned by:
Renan Dutra Moreira Teixeira
Assinado por RENAN DUTRA MOREIRA TEIXEIRA
CPF: 12042805/78
Paper: Preservador
Data/Hora da Assinatura: 2021/04/16 15:26:21 PDT
ICP-Brasil
www.icp.gov.br

ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
(por sua administradora OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES
MOBILIÁRIOS S.A.)

**ANEXO I****REGULAMENTO DO
ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO****CNPJ nº 22.862.226/0001-34****DO FUNDO**

Art. 1º. - O **ALIANZA MULTIOFFICES - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, 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 e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, podendo dele participar, na qualidade de cotistas, pessoas físicas e jurídicas, investidores institucionais, residentes e domiciliadas no Brasil ou no exterior, bem como fundos de investimento, que entendam os riscos relacionados aos objetivos e às atividades do **FUNDO** e que busquem retorno de seus investimentos de risco no longo prazo.

§ 1º – O **FUNDO** é administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, inscrita no CNPJ/ME sob nº 36.113.876/0001-91, a qual é autorizada pela CVM a exercer a atividade de custódia de valores mobiliários e escrituração de cotas de fundos de investimento por meio dos Atos Declaratórios nº 11.484, de 27 de dezembro de 2010, e nº 11.485, de 27 de dezembro de 2010, respectivamente, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (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) e no endereço eletrônico da **ADMINISTRADORA**:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>

§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:

<http://www.oliveiratrust.com.br/>

§3º - A gestão do **FUNDO** será realizada de forma ativa pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA**, com sede na cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121, inscrita no CNPJ 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada à prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários por meio do Ato Declaratório CVM nº 14.523, expedido em 01 de outubro de 2015 (doravante simplesmente denominado



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

“GESTOR”), observado o disposto neste Regulamento, na regulamentação aplicável e no contrato de prestação de serviços firmado entre o **FUNDO** e o **GESTOR** (“Contrato de Gestão”).

§ 4º - Para os fins do Código ANBIMA de Regulação e Melhores Práticas para Administração de Recursos de Terceiros e “Diretriz ANBIMA de Classificação do FII nº 09”, o **FUNDO** é classificado como “FII de Renda Gestão Ativa”, segmento “Lajes Corporativas”.

DO OBJETO

Art. 2º. - O objeto do **FUNDO** é o investimento em ativos e negócios imobiliários para fins de geração de renda, obtenção de ganhos de capital e valorização de ativos imobiliários, mediante a aplicação de recursos correspondentes a, no mínimo, 2/3 (dois terços) de seu Patrimônio Líquido, direta ou indiretamente, em empreendimentos imobiliários prontos, predominantemente lajes corporativas, edifícios comerciais e escritórios em qualquer ramo de atividade (os “**Ativos Alvo**”):

- I. diretamente, através de aquisição de imóveis e/ou quaisquer direitos reais sobre bens imóveis; e
- II. indiretamente, através da aquisição de ações e/ou cotas de sociedades, cotas de fundos de investimento imobiliário e/ou cotas de fundos de investimento em participações, que se enquadrem entre as atividades permitidas aos fundos imobiliários.

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

- (i) Os Ativos Alvo não poderão integrar o ativo da **ADMINISTRADORA**, nem responderão, direta ou indiretamente por qualquer obrigação de responsabilidade da **ADMINISTRADORA**;
- (ii) Os Ativos Alvo não comporão a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA** para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial, nem serão passíveis de execução por seus credores, por mais privilegiados que sejam; e
- (iii) Os Ativos Alvo não poderão ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**.

§ 2º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos, direta ou indiretamente, pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação pelo administrador, pelo gestor ou por terceiro independente, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM nº 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 472.

§ 3º - Os imóveis, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** podem estar situados em qualquer área do território brasileiro.



DO PÚBLICO ALVO

Art. 3º. As cotas do Fundo poderão ser subscritas ou adquiridas por investidores em geral, sejam eles pessoas físicas ou pessoas jurídicas, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil, 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, vedado o investimento por investidores não permitidos pela legislação e/ou regulamentação vigentes.

DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

Art. 4º. A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos Alvo.

§ 1º - O **FUNDO** não tem o compromisso formal de seguir quaisquer limites de aplicação nos Ativos Alvo, sendo certo que não há limite máximo de investimento por imóvel pelo **FUNDO**.

§ 2º - O **FUNDO** não terá qualquer requisito de concentração nos Ativos Alvo, podendo, portanto, haver apenas um único imóvel no patrimônio do **FUNDO**.

§ 3º - O **FUNDO** poderá adquirir imóveis sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**.

§4º - O **FUNDO** poderá adquirir fração ou a totalidade dos imóveis nos quais investir.

§5º - O **FUNDO** poderá realizar reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de potencializar os retornos decorrentes de sua exploração comercial ou eventual comercialização.

§6º - O **FUNDO** não poderá realizar operações de *day trade*, assim consideradas aquelas iniciadas e encerradas no mesmo dia, independentemente do **FUNDO** possuir estoque ou posição anterior do mesmo ativo.

§7º - A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** deverão cumprir as regras de enquadramento previstas na Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada (“**Instrução CVM 555**”), sendo que, em caso de não ser realizado o reenquadramento da carteira, a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão convocar uma Assembleia Geral, conforme definida abaixo, para deliberar sobre eventual amortização de Cotas (conforme abaixo definido) para reenquadrar a carteira.

§8º - A **ADMINISTRADORA** observará a política de investimento do **FUNDO**, de acordo com as orientações do **GESTOR**.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

Art. 5º. O **FUNDO** poderá participar de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos, venda ou direito de superfície de imóveis integrantes de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente.

Art. 6º. Uma vez integralizadas as Cotas do **FUNDO**, a parcela do patrimônio líquido que não estiver aplicada, investida e não for objeto de distribuição de resultados, nos termos deste Regulamento, poderá ser aplicada pelo **GESTOR**, observados os termos e condições da legislação e regulamentação vigentes, em Ativos Financeiros, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM 472.

§1º – Considera-se como ativos financeiros, para efeito do presente Regulamento, os seguintes títulos e valores mobiliários: (i) ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos fundos imobiliários; (ii) cotas de outros fundos 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; (iii) certificados de recebíveis imobiliários; (iv) letras de crédito imobiliário; (v) letras imobiliárias garantidas; (vi) títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do Fundo e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (vii) operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “i” acima emitidos por instituições financeiras de primeira linha autorizadas a operar pelo BACEN; (viii) cotas de fundos de investimento referenciados em DI e/ou renda fixa com liquidez diária, com investimentos predominantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores; (ix) letras hipotecárias; (x) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003; e (xi) 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 (“**Ativos Financeiros**”).

Art. 7º. O objeto e a política de investimentos do **FUNDO** somente poderão ser alterados por deliberação da Assembleia Geral, observadas as regras estabelecidas no presente Regulamento.

Art. 8º. A **ADMINISTRADORA** poderá, sempre por recomendação do **GESTOR**, 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**;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Alvo 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**;
- IV. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Alvo para o **FUNDO**; e
- V. Contratar instituição financeira que atue como Formador de Mercado para as cotas do **FUNDO**.

§1º - Sem prejuízo da responsabilidade da **ADMINISTRADORA** e da responsabilidade do diretor designado, bem como dos deveres de monitoramento e acompanhamento da **ADMINISTRADORA**, a responsabilidade dos prestadores de serviços do Fundo, contratados pela **ADMINISTRADORA**, com relação aos atos por eles praticados, ficará limitada, perante o **FUNDO** e entre si, ao cumprimento dos deveres particulares de cada um, sem solidariedade entre si e/ou com o **FUNDO**, conforme artigo 1.368-D, inciso II, da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (“**Código Civil**”), observada a Competência da CVM, conforme §2º, do artigo 1.368-C, dessa mesma Lei.

§2º – Não obstante os cuidados a serem empregados pela **ADMINISTRADORA**, e/ou pelo **GESTOR**, conforme o caso, na implantação da política de investimento descrita neste Regulamento, os investimentos do **FUNDO**, por sua própria natureza, estarão sempre sujeitos, inclusive, mas não se limitando, a variações de mercado, riscos de crédito de modo geral, riscos inerentes ao setor imobiliário, bem como riscos relacionados aos ativos e aplicações integrantes da carteira do **FUNDO**, conforme aplicável, não podendo a **ADMINISTRADORA**, o **GESTOR** e/ou os demais prestadores de serviços do **FUNDO**, em hipótese alguma, ser responsabilizados por qualquer depreciação dos ativos integrantes da carteira do **FUNDO** ou por eventuais prejuízos impostos aos Cotistas.

DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS

Art. 9º. 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.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

§ 2º - A exploração comercial dos Ativos Alvo do **FUNDO** será baseada em recomendação do **GESTOR** que deverá orientar a **ADMINISTRADORA** sobre os critérios a serem observados nas aquisições dos Ativos Alvo do **FUNDO**, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

DAS COTAS

Art. 10º. As cotas do **FUNDO** correspondem a frações ideais de seu patrimônio e terão a forma nominativa e escritural (“**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**.

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 9º, da Instrução CVM 472, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

§ 4º - As Cotas somente poderão ser negociadas e transferidas em mercado organizado secundário por meio dos sistemas de negociação nos mercados de bolsa operados pela B3, sendo que as transferências deverão cumprir as disposições e os procedimentos operacionais estabelecidos pela B3.

§ 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**.

DAS OFERTAS PÚBLICAS DE COTAS DO FUNDO

Art. 11º. 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 ato próprio da **ADMINISTRADORA**, ou em ata de Assembleia Geral e no boletim de subscrição ou outro documento hábil ou em eventual instrumento particular de compromisso de investimento e outras avenças a ser celebrado entre o cotista e o **FUNDO**.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

§ 1º - No ato de subscrição das cotas, o subscritor assinará o boletim individual de subscrição, conforme aplicável, que será autenticado pela sociedade integrante do sistema brasileiro de distribuição de valores mobiliários responsável pela oferta pública de 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** quanto à **ADMINISTRADORA**.

§ 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, dentre outros documentos que vierem a ser exigidos pelos participantes da Oferta, observada a legislação aplicável, o Termo de Ciência de Risco e Adesão ao Regulamento (“**Termo de Adesão**”), para atestar que tomou ciência (i) do teor deste Regulamento; (ii) do teor do prospecto do **FUNDO**, quando existente; (iii) dos riscos associados ao investimento no **FUNDO**; (iv) da Política de Investimento; (v) da possibilidade de ocorrência de Patrimônio Líquido negativo, e, neste caso, de possibilidade de ser chamado a realizar aportes adicionais de recursos.

§ 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.

Art. 12º. 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 E DO CAPITAL AUTORIZADO

Art. 13º. Novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do **GESTOR**, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 2.000.000.000,00 (dois bilhões de reais), sendo certo que fica expressamente excluído deste limite o montante da primeira emissão de Cotas do Fundo, bem como eventuais novas emissões de Cotas que sejam aprovadas por meio de Assembleia Geral de Cotistas.

Art. 14º. o **GESTOR** definirá todas as demais características da oferta, inclusive definição dos custos e prestadores de serviço a serem contratados na oferta e as características, além do montante máximo da emissão, sejam aprovadas por meio de ato próprio da **ADMINISTRADORA** ou por meio de Assembleia Geral de Cotistas, observado que:

- I. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, preferencialmente, tendo em vista: **(a)** o valor patrimonial das cotas em circulação, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do **FUNDO** e o número de cotas já emitidas, ou **(b)** as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, **(c)** o valor de mercado das cotas já emitidas;
- II. Nas futuras emissões de cotas fica assegurado aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas ou adquirido cotas no mercado secundário, sendo considerado como data base a data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, o direito de preferência na subscrição dessas novas cotas, na proporção do número de cotas que possuem, direito este concedido para o exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis, observado o prazo mínimo de 5 (cinco) dias úteis a contar da data de divulgação de fato relevante informando sobre a nova oferta de cotas do Fundo, conforme modalidade de distribuição escolhida e a regulamentação aplicável, para início do período de exercício de tal direito de preferência. O exercício do direito de preferência aqui previsto deverá observar, em qualquer caso, os prazos e procedimentos operacionais da B3, sendo certo que os prazos mencionados acima poderão sofrer alterações em decorrência deste fato;
- III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, caso tal possibilidade seja aprovada no ato da **ADMINISTRADORA** ou na Assembleia Geral de Cotistas;
- IV. As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes;
- V. A cada nova emissão, o **FUNDO** poderá, a exclusivo critério da **ADMINISTRADORA** em conjunto com o **GESTOR**, cobrar a taxa de distribuição no mercado primário, incidente sobre as Cotas objeto de ofertas, com exceção da primeira emissão de Cotas do **FUNDO**, que deverá ser arcada pelos investidores interessados em adquirir as Cotas objeto de ofertas, equivalente a um percentual fixo por Cota a ser fixado a cada emissão de Cota do **FUNDO**, de forma a arcar com os custos de distribuição, entre outros, (a) comissão de coordenação, (b) comissão



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

de distribuição, (c) honorários de advogados externos contratados para atuação no âmbito da oferta, (d) taxa de registro da oferta de Cotas na CVM, (e) taxa de registro e distribuição das Cotas na B3, (f) custos com a publicação de anúncios e avisos no âmbito das Ofertas das Cotas, conforme o caso, (g) custos com registros em cartório de registro de títulos e documentos competente, e/ou (h) outros custos relacionados às ofertas (**“Taxa de Distribuição Primária”**), a qual será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas;

- VI. 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 no Artigo 11 da Instrução CVM 472, o objeto e a política de investimentos do **FUNDO**;
- VII. É admitido que nas novas emissões de Cotas, seja prevista a distribuição parcial das cotas caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo máximo de **(a)** 6 (seis) meses a contar da data de divulgação do anúncio de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (**“Instrução CVM 400”**), ou **(b)** 24 (vinte e quatro) meses a contar da data de envio do comunicado de início de distribuição, no caso de oferta pública realizada nos termos da Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada (**“Instrução CVM 476”**). 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 400;
- VIII. Não poderá ser iniciada nova distribuição de Cotas antes de totalmente subscrita ou cancelada a distribuição anterior, observado o prazo da regulamentação aplicável.
- IX. 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 ou outro documento hábil, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, **(i)** 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), bem como **(ii)** deixará de fazer jus aos rendimentos do **FUNDO** na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas, autorizada a compensação;
- X. Verificada a mora do cotista poderá, ainda, a **ADMINISTRADORA**, a seu exclusivo critério, conforme dispõe o artigo 13, parágrafo único da Lei nº 8.668/93, 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, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas. O resultado apurado com a venda das cotas de cotista inadimplente, bem como das cessões de que trata o item (a) do inciso X deste artigo, reverterá ao **FUNDO** e será destinado exclusivamente ao pagamento das parcelas do preço de aquisição dos Ativos Alvo



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

adquiridos com os recursos provenientes da respectiva série objeto da inadimplência, em conformidade com a política de investimentos do **FUNDO**;

- XI. 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** autorizada, a proceder a venda das cotas de que trata o item (b) do inciso X deste artigo, caucionadas ao **FUNDO**, até o montante do saldo da dívida e, com fundamento no artigo 368 e seguintes da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada (“**Código Civil**”), poderá fazer a compensação do débito em atraso com o crédito do cotista inadimplente, sendo certo que os demais cotistas que estiverem adimplentes com suas obrigações de integralização de cotas para com o **FUNDO** tem o direito de preferência para aquisição de tais cotas;

Art. 15º. Para fins deste Regulamento, considera-se “Dia Útil” qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3.

Art. 16º. 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 472, e aprovado pela Assembleia Geral, bem como deve ser realizada no prazo máximo de 6 (seis) meses contados da data da subscrição.

DA TAXA DE INGRESSO E DE SAÍDA

Art. 17º. O **FUNDO** não possui taxa de saída. A cada emissão, o **FUNDO** poderá, conforme alinhado entre a **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR**, contratar prestador de serviços para a distribuição das Cotas, o qual receberá a Taxa de Distribuição Primária, que será paga pelos subscritores das Cotas no ato da subscrição primária das Cotas. Com exceção da Taxa de Distribuição Primária, a ser eventualmente cobrada em uma determinada emissão, não haverá outra taxa de ingresso a ser cobrada pelo **FUNDO**.

DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RESULTADOS

Art. 18º. A Assembleia Geral ordinária a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 29 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 15º (décimo quinto) 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 apurado no balanço semestral, porém não distribuído como antecipação, será pago em até 10 (dez) Dias Úteis contados do encerramento dos meses de fevereiro e agosto, respectivamente, podendo referido saldo ter outra destinação dada



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

pela Assembleia Geral, com base em eventual proposta e justificativa apresentada pelo **GESTOR**, 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, **(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**.

§ 3º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Alvo, 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 Alvo do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

§ 4º - O valor da Reserva de Contingência, se e quando constituído, será correspondente a 0,5% (cinco décimos por cento) do total do patrimônio líquido do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 5º - Para arcar com as despesas e encargos ordinárias do **FUNDO** previstas no artigo 53 abaixo, será formada pela **ADMINISTRADORA** uma reserva de caixa equivalente ao maior entre (i) 1% (um por cento) do patrimônio líquido do **FUNDO**, e (ii) em valor suficiente para atender à estimativa das despesas e encargos do **FUNDO** por um período de 4 (quatro) meses ("**Reserva de Caixa**"). Os recursos da Reserva de Caixa serão aplicados Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Caixa.

§ 6º - A Reserva de Caixa estabelecida conforme parágrafo 4º acima deverá ser recomposta mensalmente através da retenção do resultado líquido mensal do **FUNDO**, apurado segundo regime de caixa, observados os percentuais mínimos de distribuição de rendimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 7º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

§ 8º - Farão jus aos rendimentos de que trata o item acima os cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 6º (sexto) dia útil anterior à data de distribuição do rendimento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

DA ADMINISTRAÇÃO

Art. 19º. 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



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

demaís direitos inerentes aos bens integrantes do patrimônio do **FUNDO**, sempre observando a recomendação do **GESTOR**, 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 ou outro documento hábil, 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, observadas as recomendações de **GESTOR**.

Art. 20º. 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;
- IV. Custódia de ativos financeiros;
- V. Auditoria independente; e
- VI. Gestão dos valores mobiliários integrantes da carteira do **FUNDO**.

§ 1º - Sem prejuízo da contratação do **GESTOR** para a administração da carteira de Ativos Financeiros do **FUNDO**, a responsabilidade pela gestão dos Ativos Alvo 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



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

registro ou de liquidação financeira autorizado pelo Banco Central do Brasil (“BACEN”) 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 E DO GESTOR

Art. 21º. 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 investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as orientações do **GESTOR**;

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: **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, dos representantes de cotistas e do Consultor Especializado, conforme o caso.

IV. Celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimento do **FUNDO**, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, sem prejuízo dos atos que podem ser orientados pelo **GESTOR**, nos termos deste regulamento;

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**;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

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;

- a) Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando **(i)** os serviços prestados por terceiros, agindo sempre de forma segregada e independente em relação a tais terceiros; e **(ii)** o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos 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 e direito de uso e da comercialização dos respectivos imóveis, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;
- b) Agir sempre no único e exclusivo benefício dos Cotistas, empregando na defesa de seus direitos a diligência exigida pelas circunstâncias e praticando todos os atos necessários a assegurá-los, judicial ou extrajudicialmente;
- c) Empregar, no exercício de suas funções, o cuidado e a diligência que todo agente profissional ativo e probo costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao **FUNDO** e manter reservas sobre seus negócios, praticando todos os seus atos com a estrita observância: **(a)** da lei, das normas regulamentares, em especial aquelas editadas pela CVM, do Regulamento e das deliberações da Assembleia Geral; **(b)** política de investimento do **FUNDO**; e **(c)** dos deveres de diligência, lealdade, informação e salvaguarda da integridade dos direitos dos Cotistas;
- d) Divulgar, ampla e imediatamente, qualquer ato ou fato relevante relativo ao **FUNDO** ou às suas operações, nos termos da regulamentação aplicável, de modo a garantir aos Cotistas e demais investidores acesso a informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir ou alienar Cotas do **FUNDO**, sendo-lhe vedado valer-se da informação para obter, para si ou para outrem, vantagem mediante compra ou venda das Cotas do **FUNDO**;
- e) Observar única e exclusivamente as recomendações do **GESTOR**, conforme o caso, para o exercício da política de investimentos do **FUNDO**, sendo certo que, independente de qualquer recomendação, a **ADMINISTRADORA** deverá sempre agir de forma segregada e independente para a gestão dos imóveis;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- f) Conforme orientação do **GESTOR**, representar o **FUNDO** em juízo e fora dele e praticar todos os atos necessários à administração da carteira do **FUNDO**;
- g) Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao **FUNDO** e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472; e
- h) Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de administrador do **FUNDO**.

§ 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 solicitará ao **GESTOR** que compareça e exerça o direito de voto.

Art. 22º. Constituem obrigações e responsabilidades do **GESTOR** do **FUNDO**:

- I. Identificar, selecionar, avaliar, transigir e acompanhar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Alvo e Ativos Financeiros, existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a sua política de investimento, recomendando e orientando a **ADMINISTRADORA**, ressalvada sua discricionariedade, para aquisição ou alienação, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. sem prejuízo da competência atribuída à **ADMINISTRADORA** nos termos do §2º do artigo 29 da Instrução CVM nº 472/08, orientar à **ADMINISTRADORA** a celebrar os contratos, negócios jurídicos, bem como a realizar as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo; exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do Fundo;
- III. Auxiliar a **ADMINISTRADORA** no controle e supervisão das atividades inerentes à gestão dos Ativos Alvo e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- IV. Monitorar o desempenho do **FUNDO**, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do **FUNDO**;
- V. Recomendar à **ADMINISTRADORA** modificações a este Regulamento;
- VI. Prestar consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar a **ADMINISTRADORA** em suas atividades de análise, seleção e avaliação de



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do **FUNDO**;

- VII. Prestar serviços de 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;
- VIII. Orientar a **ADMINISTRADORA** a ceder os recebíveis originados a partir do investimento em imóveis e optar **(a)** pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou **(b)** pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- IX. Elaborar relatórios de investimento realizados pelo **FUNDO** em imóveis, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- X. Representar o **FUNDO**, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XI. Recomendar a implementação de reformas ou benfeitorias nos imóveis com o objetivo de manter o valor dos imóveis ou potencializar os retornos decorrentes da exploração comercial ou eventual comercialização;
- XII. Indicar empresas para diligência jurídica e elaboração de laudos técnico-estrutural, planialtimétrico, ambiental e de avaliação dos imóveis, entre outros que julgue necessário ao cumprimento adequado dos incisos I e II supra;
- XIII. Validar orçamento anual dos resultados operacionais dos imóveis;
- XIV. Monitorar investimentos realizados pelo **FUNDO**;
- XV. Orientar à **ADMINISTRADORA** quanto a estratégia de desinvestimento do **FUNDO**, observado o disposto nesse Regulamento, e orientar à **ADMINISTRADORA** em relação **(a)** ao reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou **(b)** à realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XVI. Exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao fundo e aos Cotistas, nos termos do artigo 33 da Instrução CVM 472;
- XVII. Transferir ao **FUNDO** qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição de **GESTOR** do **FUNDO**;
- XVIII. Quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- XIX. Encaminhar à **ADMINISTRADORA** proposta de realização de emissão de novas Cotas para ser submetida à aprovação da Assembleia Geral; e
- XX. Votar nas assembleias gerais dos Ativos Alvo detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <https://alianza.com.br/wp-content/uploads/2020/03/PoliticaVotos.pdf>

O GESTOR 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 DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.

DAS VEDAÇÕES DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 23º. É vedado à **ADMINISTRADORA** e ao **GESTOR**, no exercício de suas respectivas atividades e utilizando os recursos ou ativos do **FUNDO**:

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



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- X. Realizar operações com Ativos Financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;
- XI. 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;
- XII. Realizar operações com derivativos;
- XIII. Praticar qualquer ato de liberalidade.

§ 1º - O inciso IX 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 BACEN ou pela CVM ou usá-los para prestar garantias de operações próprias.

§ 3º - As disposições previstas no inciso VIII 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. 24º. O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma Taxa de Administração, equivalente à soma das componentes abaixo:

- (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano serão devidos pelo **FUNDO** à **ADMINISTRADORA** pelos serviços de administração do **FUNDO**, incidentes sobre (i.1) o Patrimônio Líquido do **FUNDO**; ou (i.2) caso o **FUNDO** deixe de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e 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 consideram 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\$10.000,00 (dez mil reais) mensais;
- (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo **FUNDO** ao Custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

(iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo **FUNDO** ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do **FUNDO**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais; e

(iv) O **FUNDO** pagará ao **GESTOR**, a título de taxa de gestão, 0,75% a.a. sobre o Patrimônio Líquido ou valor de mercado do **FUNDO**, caso o **FUNDO** faça parte do índice de mercado (IFIX), sendo certo que tal taxa só será aplicável a partir do 2º (segundo) ano contado a partir da primeira oferta pública de Cotas do **FUNDO** nos termos do Instrução CVM 400 (“Taxa de Gestão”).

§1º - A Taxa de Administração (a) prevista no artigo 23, incisos (i) a (iii) acima será provisionada diariamente à razão de 1/252 (um duzentos e cinquenta e dois avos) sobre o Patrimônio Líquido do Fundo em cada dia útil, pagáveis mensalmente, devida a primeira no último dia útil do mês em que ocorrer a data de primeira integralização de cotas do Fundo e as demais no último dia útil dos meses subsequentes; e (b) prevista no artigo 23, inciso (iv), será apropriada e paga mensalmente ao **GESTOR**, pelo período vencido, até o 2º (segundo) dia do mês subsequente ao mês em que forem prestados os serviços. O montante devido nos termos do inciso (v) do artigo 23 acima será pago no Dia Útil imediatamente seguinte à data de primeira integralização de cotas do Fundo.

§2º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da Taxa de Administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados, desde que o somatório dessas parcelas não exceda o montante total da Taxa de Administração fixada no Artigo 23 acima.

§3º - Os valores fixos e montantes mínimos da Taxa de Administração previstos no Artigo 23 acima serão atualizados a cada período de 12 (doze) meses a contar da data de primeira integralização de cotas do **FUNDO**, ou na menor periodicidade admitida em lei, pela variação positiva acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (“**IPCA**”), calculado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.

§4º - A Taxa de Administração não inclui as despesas com publicações de editais de convocação de Assembleias Gerais. Não estão incluídas na Taxa de Administração, igualmente, despesas com a contratação de especialistas, tais como fiscalização, auditoria ou assessoria legal ao Fundo, dentre outros.

DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Art. 25º. A **ADMINISTRADORA** e o **GESTOR** poderão ser substituídos nos casos de (i) destituição pela Assembleia Geral com ou sem justa causa, (ii) renúncia, ou (iii) descredenciamento, nos termos previstos na Instrução CVM 472 e na Instrução CVM 555, assim como na hipótese de sua dissolução, liquidação extrajudicial ou insolvência.

Art. 26º. Na hipótese de destituição do **GESTOR**, sem Justa Causa, o **GESTOR** 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 parcela da remuneração da Taxa de Administração a que o **GESTOR** faz jus, e



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês de apuração, sendo que o primeiro pagamento será pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês da destituição (“**Remuneração de Descontinuidade**”).

§ 1º - A Remuneração de Descontinuidade será abatida: (i) da parcela da Taxa de Administração que venha a ser atribuída ao novo gestor que venha a ser indicado em substituição ao **GESTOR**; e/ou: (ii) da parcela da Taxa de Administração que seria destinada ao **GESTOR**, caso este não houvesse sido destituído, subtraída a nova taxa de gestão, caso a taxa de gestão devida ao novo gestor não seja suficiente para arcar com os pagamentos relacionados à remuneração do **GESTOR** devida no prazo de pagamento estabelecido acima, sendo certo, desse modo, que a Remuneração de Descontinuidade não implicará: (a) em redução da remuneração da **ADMINISTRADORA** recebida à época da destituição 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.

Art. 27º. Em caso de destituição do **GESTOR** com justa causa, não será devida nenhuma indenização ou remuneração adicional.

Art. 28º. Para fins do Regulamento considera-se como “Justa Causa”, conforme determinado por sentença arbitral ou administrativa, sentença judicial contra a qual não tenha obtido efeito suspensivo no prazo legal, a prática ou constatação dos seguintes atos ou situações: (i) fraude e/ou desvio de conduta má-fé, negligência, conduta dolosa, ato intencional de omissão, e/ou desvio de função no desempenho das respectivas funções, deveres ou no cumprimento de obrigações nos termos deste Regulamento, do Contrato de Gestão e/ou legislação ou regulamentação aplicáveis; (ii) alteração do controle da Gestora, sem prévia aprovação em Assembleia Geral de Cotistas; (iii) liquidação e/ou falência da Gestora; ou (iv) descredenciamento pela CVM como gestor de carteira de valores mobiliários.

Art. 29º. 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.

§ 1º - 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.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

§ 2º - No caso de liquidação extrajudicial da **ADMINISTRADORA**, cabe ao liquidante designado pelo BACEN, 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 nova administradora e a liquidação ou não do **FUNDO**.

§ 3º - 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.

§ 4º - 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 da **ADMINISTRADORA**, cabendo à Assembleia Geral, nestes casos, eleger nova administradora para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 5º - Se a assembleia de cotistas não eleger nova administradora no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da publicação no Diário Oficial do ato que decretar a liquidação extrajudicial, o BACEN nomeará uma instituição para processar a liquidação do **FUNDO**.

§ 6º - Nas hipóteses referidas no caput, bem como na sujeição ao regime de liquidação judicial ou extrajudicial, a ata da assembleia de cotistas que eleger nova administradora, 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**.

§ 7º - A sucessão da propriedade fiduciária de bem imóvel integrante de patrimônio de FII não constitui transferência de propriedade.

§ 8º - A Assembleia Geral que destituir a **ADMINISTRADORA** deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do **FUNDO**.

DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

Art. 30º. 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. 31º. 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**.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

Art. 32º. 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. 33º. O correio eletrônico igualmente será uma forma de correspondência válida entre a **ADMINISTRADORA** e a CVM.

DA ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS

Art. 34º. Compete privativamente à Assembleia Geral de cotistas (“**Assembleia Geral**”) deliberar sobre:

- I. Demonstrações financeiras apresentadas pela **ADMINISTRADORA**;
- II. Alteração do regulamento, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472;
- III. Destituição ou substituição da **ADMINISTRADORA** e escolha de seu substituto;
- IV. Emissão de novas cotas, salvo no caso da previsão sobre a aprovação de emissão de cotas do **FUNDO** pela **ADMINISTRADORA**, nos termos do inciso VIII do art. 15 da Instrução CVM 472, respeitado o Capital Autorizado previsto na Cláusula Art. 13º deste Regulamento;
- V. Fusão, incorporação, cisão e transformação do **FUNDO**;
- VI. Dissolução e liquidação do **FUNDO**, naquilo que não estiver prevista e disciplinada neste Regulamento;
- VII. salvo quando diversamente previsto neste Regulamento, a 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



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

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 decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do fundo sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM, devendo ser providenciada, no prazo de 30 (trinta) dias, a comunicação aos cotistas.

§ 5º - O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorrer exclusivamente da envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance, devendo ser providenciada imediatamente a comunicação aos cotistas.

Art. 35º. 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. 36º. A convocação da Assembleia Geral deve ser feita por correspondência encaminhada a cada cotista, observadas as seguintes disposições:



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- 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 somente se instalará, em primeira ou segunda convocação, com a presença de cotistas que representem ao menos 50% (cinquenta por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO**.

§ 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 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 e dos percentuais previstos no artigo 31, §1º, no artigo 32, § 3º e no artigo 37, § 2º deste Regulamento, será considerado pela **ADMINISTRADORA** os cotistas inscritos no registro de cotistas na data de convocação da Assembleia Geral.

Art. 37º. A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

Art. 38º. 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



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

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 (“**Majoria 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, ressalvado o disposto no art. 17-A da Instrução CVM 472; **(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 bens e direitos utilizados para integralização de cotas do **FUNDO**; **(vi)** deliberação sobre os atos que caracterizem conflito de interesse entre o **FUNDO** e a **ADMINISTRADORA**, **GESTOR** ou consultor especializado, 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; e **(vii)** alteração da taxa de administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

§ 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. 39º. Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral.

Art. 40º. Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Art. 41º. A **ADMINISTRADORA** poderá encaminhar pedido de procuração aos cotistas, 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.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

§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. 42º. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela **ADMINISTRADORA** a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou outro documento hábil, ou, se alterado, conforme informado em documento posterior firmado pelo cotista e encaminhado à **ADMINISTRADORA**, cuja resposta deverá ser enviada com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência, no caso de matérias de Assembleias Gerais ordinárias, e 15 (quinze) dias de antecedência, no caso de matérias de Assembleias Gerais extraordinárias, 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 da **ADMINISTRADORA** 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;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

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.

Art. 43º. Manifestações de Cotistas, tais como voto, ciência, concordância ou quaisquer outras formas dispostas neste Regulamento ou na regulamentação vigente, poderão ser encaminhadas à **ADMINISTRADORA** por meio de correio eletrônico, desde que o endereço eletrônico de origem seja (i) previamente cadastrado pelos Cotistas na base de dados da **ADMINISTRADORA**, ou (ii) assinado digitalmente por meio de assinatura eletrônica e/ou sistema de chave-pública. Também será admitido o exercício de voto à distância por meio de plataformas eletrônicas, como o caso da Central de Inteligência Corporativa (“**CICORP**”), conforme procedimentos descritos nos Ofícios Circulares divulgados pela B3.

DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

Art. 44º. 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 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 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.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

§ 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 31, § 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 472; 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 472.

Art. 45º. 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 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**;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

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;

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

II. 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 arts. 40 e 42 da Instrução CVM 472.

Art. 46º. 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.



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

Art. 47º. Os representantes de cotistas têm os mesmos deveres da **ADMINISTRADORA** nos termos do art. 33 da Instrução CVM 472.

Art. 48º. Os representantes de cotistas devem exercer suas funções no exclusivo interesse do **FUNDO**.

DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

Art. 49º. O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 31 de Dezembro de cada ano.

Art. 50º. 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. 51º. O **FUNDO** estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de demonstrações financeiras editadas pela CVM.

DA DISSOLUÇÃO, LIQUIDACÃO E AMORTIZAÇÃO PARCIAL DE COTAS

Art. 52º. 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. 53º. 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. 54º. 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:



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- 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. 55º. O **FUNDO** poderá amortizar parcialmente as suas cotas quando ocorrer a venda de ativos para redução do seu patrimônio ou sua liquidação.

Art. 56º. 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 consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

Art. 57º. Caso o **FUNDO** efetue amortização de capital os cotistas deverão encaminhar cópia do boletim de subscrição ou outro documento hábil 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.

ENCARGOS DO FUNDO

Art. 58º. Além da Taxa de Administração, constituem encargos do **FUNDO** as seguintes despesas:

- (i) taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais e municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do **FUNDO**;
- (ii) gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do **FUNDO** e dos Cotistas, inclusive comunicações aos Cotistas previstas no Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/08;
- (iii) gastos da distribuição primária das Cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- (iv) honorários e despesas do Auditor Independente;
- (v) comissões e emolumentos, pagos sobre as operações do **FUNDO**, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham o patrimônio do **FUNDO**;
- (vi) honorários advocatícios, custas e despesas correlatas incorridas na defesa dos interesses do **FUNDO**, em juízo ou fora dele, inclusive o valor de eventual condenação que seja eventualmente imposta ao **FUNDO**;



DocuSign Envelope ID: 069BED8E-A1E1-4F01-81DD-974393915722

- (vii) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas nos incisos II, III e IV do Artigo 31 da Instrução CVM nº 472/08;
- (viii) gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do **FUNDO**, bem como a parcela de prejuízos não cobertos por apólices de seguro, desde que não decorrentes diretamente de culpa ou dolo da **ADMINISTRADORA** no exercício de suas funções;
- (ix) gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do **FUNDO** e realização de Assembleia Geral;
- (x) gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias;
- (xi) gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- (xii) taxas de ingresso e saída dos fundos de que **FUNDO** seja cotista, se for o caso;
- (xiii) despesas com o registro de documentos em cartório;
- (xiv) honorários e despesas relacionadas às atividades previstas no artigo 25 da Instrução CVM nº 472/08; e
- (xv) taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários que integrem a carteira do **FUNDO**.

Art. 59º. Quaisquer despesas não expressamente previstas como encargos do **FUNDO** pela regulamentação aplicável aos fundos de investimento imobiliário devem correr por conta da **ADMINISTRADORA**.

DO FORO

Art. 60º. Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do 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, 16 de abril de 2021.

Designed by: Paula Rosângela Escudé, S.A. Assinado por PAULO HENRIQUE AMARAL SA 11881198760 CPF: 11881198760 Pessoa Física Data Hora da Assinatura: 2021/04/16 09:45:01 PDT 	Designed by: Ruan, Dúlio Antonio Tavares Assinado por RUAN DUTRA MORENO TAVARES CPF: 10642925769 Pessoa Física Data Hora da Assinatura: 2021/04/16 09:27:09 PDT 
--	--

OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.
ADMINISTRADORA



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO IV

DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



DocuSign Envelope ID: 9D45773D-ECD2-4CF1-AFB3-7AEC6658CF9D



**DECLARAÇÃO DO COORDENADOR LÍDER
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 400/03**

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIO S.A., sociedade anônima, com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 228, Sala 913 (Parte), Botafogo, CEP 22250-906, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia (“**CNPJ/ME**”) sob o nº 27.652.684/0001-62, neste ato representado na forma de seu Estatuto Social, na qualidade de coordenador líder (“**Coordenador Líder**”) da oferta pública de distribuição de cotas da 2ª (segunda) emissão do **ALIANZA MULTIOFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento em vigor (“**Regulamento**”) e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no CNPJ/ME sob o nº 22.862.226/0001-34 (“**FII**” ou “**Fundo**”), administrado pela **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 36.113.876/0001-91, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 13.486.793/0001-42, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários (“**CVM**”) devidamente autorizada CVM para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 (“**Administradora**”), conforme exigido pelo artigo 56 da Instrução da CVM de nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada (“**Instrução CVM 400**”) declara que:

- (i) o Fundo e o Coordenador Líder constituíram seus respectivos consultores legais para auxiliá-los na implementação da Oferta;
- (ii) foram disponibilizados pelo Fundo, a Administradora e a gestora do Fundo os documentos que estes consideram relevantes para a Oferta;
- (iii) além dos documentos a que se refere o item (ii) acima, foram solicitados pelo Coordenador Líder documentos e informações adicionais relativos ao Fundo, à Administradora e à gestora do Fundo;
- (iv) a Administradora e a gestora do Fundo, em conjunto com o Coordenador Líder, participaram da elaboração do Prospecto Preliminar e participarão da elaboração do Prospecto Definitivo, diretamente e por meio do seu assessor legal; e
- (v) tomou todas as cautelas e agiu com elevados padrões de diligência, respondendo pela falta de diligência ou omissão, para assegurar que (a) as informações prestadas pelo Fundo são verdadeiras, consistentes,





DocuSign Envelope ID: 9D45773D-ECD2-4CF1-AFB3-7AEC6658CF9D



corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (b) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas constantes do Estudo de Viabilidade, que integram o prospecto preliminar da Oferta, inclusive suas respectivas atualizações (“**Prospecto Preliminar**”), e que venham a integrar o prospecto definitivo da Oferta (“**Prospecto Definitivo**” e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, “**Prospectos**”), são suficientes, permitindo aos investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta.

O Coordenador Líder declara, ainda, que (i) o Prospecto Preliminar contém, nas suas respectivas datas de disponibilização, e o Prospecto Definitivo conterá, em cada data de atualização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes ao investimento no Fundo e quaisquer outras informações relevantes, bem como que (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400.

São Paulo, 27 de abril de 2021.

GENIAL INVESTIMENTOS CORRETORA DE VALORES MOBILIÁRIOS S.A.

DocuSign Envelope ID: 9D45773D-ECD2-4CF1-AFB3-7AEC6658CF9D
Assinado por CINTIA SANT'ANA DE OLIVEIRA 000045032
CPF: 000045032
Certificado de Assinatura: 201043021 1-1-03-17-007

Nome: CINTIA SANT'ANA de Oliveira
Cargo: Diretor

DocuSign Envelope ID: 9D45773D-ECD2-4CF1-AFB3-7AEC6658CF9D
Assinado por RODRIGO DE GODOY 000045032
CPF: 000045032
Certificado de Assinatura: 201043021 1-1-03-17-007

Nome: RODRIGO de Godoy
Cargo: Diretor

DS
16



ANEXO V

DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR, NOS TERMOS DO ARTIGO 56
DA INSTRUÇÃO CVM 400



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



**DECLARAÇÃO DO ADMINISTRADOR
PARA FINS DO ARTIGO 56 DA INSTRUÇÃO CVM 400**

A **OLIVEIRA TRUST DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS S.A.**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, CEP 22640-102 inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 36.113.876/0001-91, devidamente credenciada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a prestação dos serviços de administração de carteira de títulos e valores mobiliários através do Ato Declaratório nº 6.696, expedido em 21 de fevereiro de 2002 ("Administradora"), neste ato representada na forma do seu estatuto social, na qualidade de Administradora do **ALIANZA MULTIOFFICES – FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento em vigor ("Regulamento") e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica do Ministério da Economia ("CNPJ/ME") sob o nº 22.862.226/0001-34 ("FII" ou "Fundo"), vem, no âmbito da oferta pública de distribuição das cotas da 2ª (segunda) emissão do Fundo ("Oferta"), conforme exigido pelo artigo 56, da Instrução da CVM nº 400, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada ("Instrução CVM 400"), declarar que (i) o prospecto preliminar da Oferta ("Prospecto Preliminar") contém, e o prospecto definitivo da Oferta ("Prospecto Definitivo" e, em conjunto com o Prospecto Preliminar, "Prospectos") conterá, nas suas respectivas datas de disponibilização, as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos investidores, sobre a Oferta, as cotas do Fundo, o Fundo, suas atividades, situação econômico-financeira, os riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes; (ii) os Prospectos, bem como suas atualizações, incluindo o Estudo de Viabilidade, foram elaborados de acordo com as normas pertinentes, incluindo a Instrução CVM 400; (iii) as informações prestadas, por ocasião do arquivamento dos Prospectos, e fornecidas ao mercado durante a Oferta, são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo aos investidores uma tomada de decisão fundamentada a respeito da Oferta; e (iv) é responsável pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a Oferta.

Rio de Janeiro, 27 de abril de 2021.

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

Designed by
Fidel Borges, Board, Ltd.
Assinado por: FIDEL BORGES, Diretor, S/A
CPF: 114.011.111-11
Papel: Procurador
Inscrição na Assessoria: 2009/0071 / 13-08-02-0071

Nome:

Cargo:

Designed by
Rafael de Paula, Diretor
Assinado por: RAFAEL DE PAULA, Diretor, S/A
CPF: 114.011.111-11
Papel: Procurador
Inscrição na Assessoria: 2009/0071 / 13-08-02-0071

Nome:

Cargo:

Oliveira Trust DTM S/A
Oliveira Trust Servicer S/A
Oliveira Trust Participações S/A

Ouvidoria - 0800 282 9900
Atendimento: das 08h às 18h
www.oliveiratrust.com.br

Rua Joaquim Floriano, 1052 13º andar
Sala 132 Edifício Bertolucci, Itaim Bibi
São Paulo - SP - Cep 04534-004
Tel.: (11) 3504-8100 Fax: 3504-8199

Av. das Américas, 3434 Bl. 7 - 2º andar
CEMHS, Barra da Tijuca
Rio de Janeiro - RJ - Cep 22640-102
Tel.: (21) 3514-0000 Fax: 3514-0099



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VI

ESTUDO DE VIABILIDADE



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)

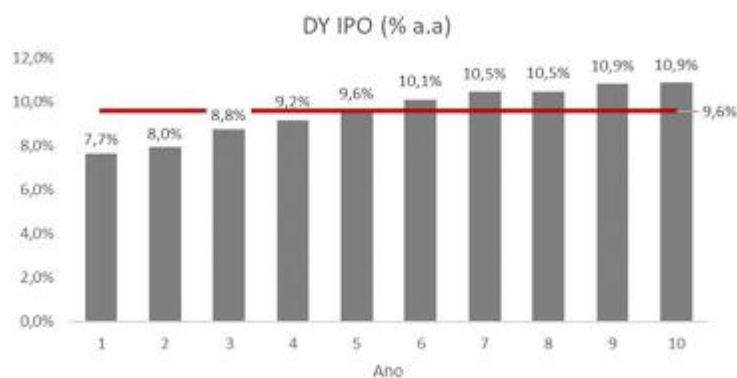


ESTUDO DE VIABILIDADE
SEGUNDA EMISSÃO DO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO
ALIANZA MULTIOFFICES

O Estudo de Viabilidade considerou a captação alvo da oferta, de R\$180.000.000,00. A destinação dos recursos será majoritariamente usada para liquidação da totalidade da alavancagem do Fundo, conforme tabela abaixo:

Fontes e Usos (R\$ mm)		
Captação (Alvo)	180,0	100%
Pré Pagamento CRI e Custos da Oferta	(171,7)	95%
Reserva de Caixa	(8,3)	5%

Nesse cenário, a projeção estimada da distribuição de dividendos para os cotistas em um período de 10 anos está detalhada a seguir:



A taxa interna de retorno foi calculada de acordo com a projeção dos rendimentos distribuídos e considerando a venda dos imóveis do Fundo no 10º ano, conforme segue:

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Captação	(180.000)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Distribuição Rendimentos	13.792	14.326	15.758	16.541	17.224	18.229	18.834	18.905	19.534	19.608
Venda Ativos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	312.726
Custo de Venda	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(7.818)
Fluxo de Caixa Livre	(166.208)	14.326	15.758	16.541	17.224	18.229	18.834	18.905	19.534	324.516

TIR Estimada	15,2%
---------------------	--------------



Para estimar a distribuição de rendimentos, usou-se como base a projeção de resultado do fundo, detalhada a seguir:

Ano	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Resultado Imobiliário	25.207	31.672	34.513	36.075	37.439	39.445	40.653	40.795	42.050	42.198
Receita Financeira	302	349	366	366	366	366	366	366	366	366
Resultado Acumulado	3.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Receitas	28.509	32.021	34.880	36.442	37.805	39.811	41.019	41.161	42.416	42.565
Taxa de Gestão	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)	(2.445)
Desconto Taxa de Gestão	2.445	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Taxa de Administração	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)	(815)
Outros Custos	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)	(164)
Total Despesas	(979)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)	(3.425)
Resultado Fundo	27.529	28.597	31.455	33.017	34.381	36.387	37.594	37.737	38.991	39.140

Todas as premissas usadas para embasar os resultados mostrados anteriormente estão detalhadas no quadro abaixo:

Premissas do Estudo de Viabilidade	
Gerais e Macro	
Inflação	3,55% a.a. no longo prazo (Relatório Focus 15/03/2021)
Selic	6,00% a.a. no longo prazo (Relatório Focus 15/03/2021)
Rendimento Financeiro	98% CDI
Imposto sobre Receita Financeira	Alíquota de 22,5%
Receitas	
Distribuição de Rendimentos	Primeira distribuição no mês subsequente ao da oferta
Premissas de receita	Manutenção dos contratos vigentes e reajustes de acordo com as premissas de Aluguel de Mercado e Inflação
Aluguel de Mercado por imóvel	Alexandre Dumas: R\$ 60,0/m²; São Pedro: R\$ 53,0/m²; Santo Antônio: R\$ 60,0/m² Barra Funda: R\$ 55,5/m²; Indaiatuba: R\$ 43,5/m²; Bolsa RJ: R\$ 100,0/m²
Crescimento real	Taxa de crescimento real de 0,0% a.a. em todos os imóveis para todos os anos
Resultado Acumulado	R\$3.000.000,00, provenientes de períodos anteriores ao da Oferta
Despesas	
Custo de vacância	R\$ 24,0/m²
Taxa de Administração, Escrituração, Custódia e Gestão	1,00% a.a. (Administração, Escrituração e Custódia: 0,25%; Gestão 0,75%)



Desconto na Taxa de Gestão 100% no primeiro ano

Taxa de Performance Não há

Perpetuidade e Fluxo de Caixa

Cap Rate de Saída Yield to Maturity da NTN-B de 2035 (12/03/2021) + prêmio de 300 bps

Custo de Venda 2,0% taxa de corretagem + 0,5% custos legais

FABIO FIGUEIREDO CARVALHO:28539034867
34867

Assinado de forma digital por
FABIO FIGUEIREDO
CARVALHO:28539034867
Dados: 2021.04.30 15:37:24
+03'00'

Alianza Gestão de Recursos LTDA

Fabio Figueiredo Carvalho

Sócio-Diretor

fabio.carvalho@alianza.com.br



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



ANEXO VII

INFORME ANUAL DO FUNDO



(Esta página foi intencionalmente deixada em branco)



23/04/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

[Imprimir](#)

Informe Anual

Nome do Fundo:	MULTIOFFICES 1 - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO	CNPJ do Fundo:	22.862.226/0001-34
Data de Funcionamento:	18/11/2019	Público Alvo:	Investidor Qualificado
Código ISIN:	BRMTOFCTF003	Quantidade de cotas emitidas:	163.000,00
Fundo Exclusivo?	Não	Cotistas possuem vínculo familiar ou societário familiar?	Não
Classificação autorregulação:	Mandato: Títulos e Valores Mobiliários Segmento de Atuação: Híbrido Tipo de Gestão: Ativa	Prazo de Duração:	Indeterminado
Data do Prazo de Duração:		Encerramento do exercício social:	31/12
Mercado de negociação das cotas:	Bolsa e MBO	Entidade administradora de mercado organizado:	BM&FBOVESPA
Nome do Administrador:	OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	CNPJ do Administrador:	36.113.876/0001-91
Endereço:	Avenida das Américas, 3434, Bloco 07, sala 201- Barra da Tijuca- Rio de Janeiro- RJ- 22640-102	Telefones:	(21) 3514-0000
Site:	www.oliveiratrust.com.br	E-mail:	ger2.fundos@oliveiratrust.com.br
Competência:	12/2020		

1. Prestadores de serviços	CNPJ	Endereço	Telefone
1.1 Gestor: ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA	21.95.0.3/66/0-00	Cidade e estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, 960, 12º andar, conjunto 121	55 (11) 3073-1516
1.2 Custodiante: OLIVEIRA TRUST DTVM S.A.	36.11.3.8/76/0-00	Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Avenida das Américas, nº 3.434, Bloco 07, Sala 201, Barra da Tijuca	55 (21) 3514 - 0000
1.3 Auditor Independente: PRICEWATERHOUSECOOPERS AUDITORES INDEPENDENTES	61.56.2.1/12/0-00	Rua do Russel, nº 804, Térreo, 6º e 7º andares, Glória, Rio de Janeiro/RJ	(21) 3232-6113
1.4 Formador de Mercado:	../-		
1.5 Distribuidor de cotas:	../-		
1.6 Consultor Especializado:	../-		
1.7 Empresa Especializada para administrar as locações:	../-		
1.8 Outros prestadores de serviços: Não possui informação apresentada.			
2. Investimentos FII			
2.1 Descrição dos negócios realizados no período			
Relação dos Ativos adquiridos no período	Objetivos	Montantes Investidos	Origem dos recursos
ALEXANDRE DUMAS	Renda	53.600.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis
SANTO ANTONIO	Renda	22.000.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis
SÃO PEDRO	Renda	18.120.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis
BOLSA RIO	Renda	70.475.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis
BARRA FUNDA	Renda	87.280.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis
INDAIATUBA	Renda	50.920.000,00	Próprios, Securitização de Recebíveis

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=159762&cvm=true>

1/4



23/04/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

3.	Programa de investimentos para os exercícios seguintes, incluindo, se necessário, as informações descritas no item 1.1 com relação aos investimentos ainda não realizados:			
	Os investimentos previstos serão realizados em material comercial e outros meios de divulgação dos espaços vagos, visando atingir a locação de 100% dos espaços disponíveis em todos os edifícios.			
4.	Análise do administrador sobre:			
4.1	Resultado do fundo no exercício findo			
	O fundo teve seu início nos últimos dias de 2019, com a aquisição imediata de todos os ativos, alguns deles já com 100% de locação outros com espaços vagos a serem trabalhados pela Gestora. Desde a aquisição, foram priorizados o contato e relacionamento com os atuais locatários visando nossa apresentação como novos proprietários e a divulgação dos espaços ainda vagos do portfólio visando a captação de novos locatários e melhoria dos rendimentos auferidos por cada edifício e redução de custos com áreas vagas			
4.2	Conjuntura econômica do segmento do mercado imobiliário de atuação relativo ao período findo			
	O fundo teve seu início nos últimos dias de 2019, com a aquisição imediata de todos os ativos, alguns deles já com 100% de locação outros com espaços vagos a serem trabalhados pela Gestora. Desde a aquisição, foram priorizados o contato e relacionamento com os atuais locatários visando nossa apresentação como novos proprietários e a divulgação dos espaços ainda vagos do portfólio visando a captação de novos locatários e melhoria dos rendimentos auferidos por cada edifício e redução de custos com áreas vagas			
4.3	Perspectiva para o período seguinte com base na composição da carteira			
	As perspectivas são de seguimento da gradual recuperação do mercado após a enorme crise vivida pelo país nos anos anteriores. Com isso esperamos redução ainda que lenta de vacancia nos ativos do portfólio, e manutenção com leve melhora nos alugueis médios recebidos.			
5.	Riscos incorridos pelos cotistas inerentes aos investimentos do FII:			
	Ver anexo no final do documento. Anexos			
6.	Valor Contábil dos ativos imobiliários do FII		Valor Justo, nos termos da ICVM 516 (SIM ou NÃO)	Percentual de Valorização/Desvalorização apurado no período
	Relação de ativos imobiliários	Valor (R\$)		
	MAT 214.549	55.307.881,37	SIM	0,00%
	MAT 283.131	19.077.777,39	SIM	0,00%
	MAT 335.981	2.767.507,68	SIM	0,00%
	MAT 335.982	2.767.507,68	SIM	0,00%
	MAT 335.983	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 335.984	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 335.985	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 335.986	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 335.987	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 335.988	2.894.749,42	SIM	0,00%
	MAT 40.404	13.835.584,24	SIM	0,00%
	MAT 40.405	20.387.584,72	SIM	0,00%
	MAT 40.406	13.835.584,24	SIM	0,00%
	MAT 40.407	20.387.584,72	SIM	0,00%
	MAT 40.409	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.465	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.466	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.467	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.468	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.469	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.470	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.471	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.472	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.473	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.474	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.510	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.511	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.512	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.513	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.514	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 40.515	282.942,63	SIM	0,00%
	MAT 53.374	52.022.636,44	SIM	0,00%
	MAT 78.447	90.044.201,98	SIM	0,00%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			
	A aquisição dos ativos teve seu valor pago baseada em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada no setor e modelos financeiros da Gestora			
7.	Relação de processos judiciais, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
8.	Relação de processos judiciais, repetitivos ou conexos, baseados em causas jurídicas semelhantes, não sigilosos e relevantes			
	Não possui informação apresentada.			
9.	Análise dos impactos em caso de perda e valores envolvidos relacionados aos processos judiciais sigilosos relevantes:			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=159762&cvm=true>

2/4



23/04/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Não possui informação apresentada.			
10. Assembleia Geral			
10.1 Endereços (físico ou eletrônico) nos quais os documentos relativos à assembleia geral estarão à disposição dos cotistas para análise:			
Avenida das Américas, 3434, bloco 07, sala 201, Barra da Tijuca, Rio de Janeiro - RJ ger2.fundos@oliveiratrust.com.br			
10.2 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.			
As solicitações dos itens (i) e (ii) podem ser direcionadas diretamente para e-mail da equipe de Administração, qual seja, ger2.fundos@oliveiratrust.com.br ou ainda pelo "Fale Conosco" disponível no portal do administrador pelo link a seguir: http://www.oliveiratrust.com.br/portal/?item1=Atendimento&item2=Fale_Conosco			
10.3 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.			
Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral; Têm qualidade para comparecer à Assembleia Geral os representantes legais dos cotistas ou seus procuradores legalmente constituídos há menos de um ano. As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou outro documento hábil, 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. Da consulta deverão constar todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto.			
10.3 Práticas para a realização de assembleia por meio eletrônico.			
As deliberações da Assembleia Geral poderão ser tomadas mediante processo de consulta formal, sem a necessidade de reunião de cotistas, formalizado em carta ou correio eletrônico (e-mail) dirigido pela ADMINISTRADORA a cada cotista, conforme dados de contato contidos no boletim de subscrição ou outro documento hábil, 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.			
11. Remuneração do Administrador			
11.1 Política de remuneração definida em regulamento:			
- O Fundo pagará pelos serviços de administração, gestão, custódia, controladoria e escrituração das cotas do Fundo, uma Taxa de Administração, equivalente à soma das componentes abaixo: (i) 0,15% (quinze centésimos por cento) ao ano serão devidos pelo FUNDO à Administradora pelos serviços de administração do FUNDO, incidentes sobre (i.1) o Patrimônio Líquido do FUNDO; ou (i.2) caso o FUNDO deixe de ser destinado exclusivamente a investidores qualificados e 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\$10.000,00 (dez mil reais) mensais; (ii) 0,04% (quatro centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo Fundo ao Custodiante pelos serviços de custódia qualificada, controladoria dos ativos e escrituração das cotas do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.000,00 (quatro mil reais) mensais; (iii) 0,06% (seis centésimos por cento) ao ano, incidentes sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, serão devidos pelo Fundo ao Agente de Controladoria pelos serviços de controladoria dos ativos do Fundo, observado o valor mínimo mensal de R\$ 4.500,00 (quatro mil e quinhentos reais) mensais;			
Valor pago no ano de referência (R\$):		% sobre o patrimônio contábil:	% sobre o patrimônio a valor de mercado:
321.592,75		0,17%	NaN
12. Governança			
12.1 Representante(s) de cotistas			
Não possui informação apresentada.			
12.2 Diretor Responsável pelo FII			
Nome:	José Alexandre Costa de Freitas	Idade:	48
Profissão:	Diretor Presidente	CPF:	008.991.207-17
E-mail:	alexandre.freitas@oliveiratrust.com.br	Formação acadêmica:	Direito
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:	11/06/2015
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
Oliveira Trust	Março/1992 - Data Atual	Diretor Presidente	Distribuidora de Títulos e Valores Mobiliários
Descrição de qualquer dos seguintes eventos que tenham ocorrido durante os últimos 5 anos			

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=159762&cvm=true>

3/4



23/04/2021

ANEXO 39-V : Informe Anual

Evento			Descrição		
Qualquer condenação criminal			Não		
Qualquer condenação em processo administrativo da CVM e as penas aplicadas			Não		
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	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
Acima de 5% até 10%	1,00	16.300,00	10,00%	0,00%	10,00%
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%	0,00	0,00	0,00%	0,00%	0,00%
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	146.700,00	90,00%	0,00%	90,00%
14. Transações a que se refere o art. 34 e inciso IX do art.35, da Instrução CVM nº 472, de 2008					
Não possui informação apresentada.					
15. Política de divulgação de informações					
15.1 Descrever a política de divulgação de ato ou fato relevante adotada pelo administrador, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores, indicando os procedimentos relativos à manutenção de sigilo acerca de informações relevantes não divulgadas, locais onde estarão disponíveis tais informações, entre outros aspectos.					
São considerados relevantes pelo Administrador qualquer deliberação da assembleia geral de cotistas ou do Administrador ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável (I) na cotação das cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, (II) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas, e (III) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados, tais como, exemplificativamente, mas não limitados a: I – atraso para o recebimento de quaisquer rendimentos que representem percentual significativo dentre as receitas do fundo; II – venda ou locação dos imóveis de propriedade do fundo destinados a arrendamento ou locação, e que possam gerar impacto significativo em sua rentabilidade; III – fusão, incorporação, cisão, transformação do fundo ou qualquer outra operação que altere substancialmente a sua composição patrimonial; IV – emissão de cotas nos termos do inciso VIII do artigo 15 da Instrução CVM 472. Tais informações são divulgadas à CVM, à BM&FBovespa, e também através do site do Administrador, no endereço https://www.oliveratrust.com.br/ . Adicionalmente, o Administrador adota segregação física da sua área de administração de fundos imobiliários em relação às áreas responsáveis por outras atividades e linhas de negócio. Neste sentido, o acesso a sistemas e arquivos, inclusive em relação à guarda de documentos de caráter confidencial, é restrito à equipe dedicada pela administração de tais fundos, sendo possível o compartilhamento de informações às equipes jurídicas e de compliance que atendam tal área de negócio. Adicionalmente, o Administrador tem como política interna a exigência de termos de confidencialidade com todos os seus funcionários, no momento de sua contratação.					
15.2 Descrever a política de negociação de cotas do fundo, se houver, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
Fundo listado em bolsa de valores (BM&FBovespa), onde suas cotas são admitidas à negociação no mercado secundário. As informações e documentos públicos do fundo estão disponíveis no website do Administrador: https://www.oliveratrust.com.br					
15.3 Descrever a política de exercício do direito de voto em participações societárias do fundo, ou disponibilizar o link correspondente da página do administrador na rede mundial de computadores.					
https://www.oliveiratrust.com.br/downloads/OLIVEIRA_TRUST_Politica_de_Voto.pdf					
15.4 Relacionar os funcionários responsáveis pela implantação, manutenção, avaliação e fiscalização da política de divulgação de informações, se for o caso.					
Não possui informação apresentada.					
16. Regras e prazos para chamada de capital do fundo:					
Não possui informação apresentada.					
Anexos					
5.Riscos					

Nota

1.	A relação de prestadores de serviços de que trata o item 1.8 deve ser indicada quando o referido prestador de serviços representar mais de 5% das despesas do FII
----	---

<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/visualizarDocumento?id=159762&cvm=true>

4/4



Alianza

ALIANZA MULTIOFFICES

FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO - FII



+55 11 3121-5555
www.luzcapitalmarkets.com.br
Mercado de Capitais

• IPO • FOLLOW ON • FORMULÁRIO DE REFERÊNCIA • ITR • DFP • DATAROOM VENUE®