

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE SER CONSIDERADO COMO MEIO DE PROMOÇÃO DE OFERTA PÚBLICA DE DISTRIBUIÇÃO, RESTRINGINDO- SE TÃO SOMENTE À ADMISSÃO À NEGOCIAÇÃO DAS COTAS DE EMISSÃO DO FUNDO EM MERCADO PÚBLICO, NOS TERMOS DO §2º DO ARTIGO 15 DA INSTRUÇÃO CVM Nº 476, DE 16 DE JANEIRO DE 2009, CONFORME ALTERADA.

PROSPECTO DE NEGOCIAÇÃO DE COTAS DO

ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ nº 40.011.324/0001-40
Código ISIN: BRALZCCTF016
Código de Negociação na B3: ALZC11
Tipo ANBIMA: Papel CRI Gestão Ativa
Segmento ANBIMA: Multicategoria

ADMINISTRADORA



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

CNPJ nº 59.281.253/0001-23
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar (parte), Torre Corcovado, Botafogo,
CEP 22250-040, Rio de Janeiro – RJ

GESTOR

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.



CNPJ nº 21.950.366/0001-00
Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, Itaim Bibi,
CEP 01451-011, Itaim Bibi Paulo, SP

O **ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, fundo de investimento imobiliário, constituído sob a forma de condomínio fechado, nos termos da Instrução da Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") nº 476, de 16 de janeiro de 2009 ("Instrução CVM 476"), com prazo de duração indeterminado, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 40.011.324/0001-40 ("FUNDO"), representado por seu administrador **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira integrante do sistema de distribuição de valores mobiliários, cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, à Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar – parte, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, na categoria "administrador fiduciário", por meio do Ato Declaratório CVM nº 8.695, de 20 de março de 2006 ("ADMINISTRADORA").

A primeira emissão de cotas foi aprovada por ato do administrador, por meio do "*Instrumento Particular de Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 53*", celebrado em 18 de junho

de 2021 ("Ato de aprovação da Primeira Emissão"), o qual aprovou a 1ª (Primeira) Emissão de Cotas e o regulamento ("Regulamento"), cujas características encontram-se melhor detalhadas neste "*Prospecto de Negociação de Cotas do Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário*" ("Prospecto").

O atual Gestor do FUNDO é a **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, CEP 01451-011, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de janeiro de 2015 ("GESTOR").

O objetivo do FUNDO é aplicar, primordialmente, em certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor e, complementarmente em demais Ativos Imobiliários, conforme previsto no Regulamento. **PARA MAIS INFORMAÇÕES ACERCA DO OBJETIVO DO FUNDO, VER ITEM "CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DO FUNDO" NESTE PROSPECTO.**

O FUNDO foi registrado na CVM em 16 de junho de 2021, sob o nº 0321072.

As Cotas (conforme definido abaixo) foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela **B3 S.A. - BRASIL, BOLSA, BALCÃO**, sociedade por ações com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, CEP 01010-901, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001 25 ("B3"), sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Nos termos do §2º do artigo 15, da Instrução CVM 476, e mediante a apresentação deste Prospecto, as cotas em circulação do FUNDO ("Cotas") serão negociadas no mercado secundário entre investidores em geral, sejam eles pessoas físicas, pessoas jurídicas, Fundos de investimento, ou quaisquer outros veículos de investimento, domiciliados ou com sede, conforme o caso, no Brasil ou no exterior, que busquem investimentos relacionados ao objetivo deste FUNDO, que estejam aptos a investir nesta modalidade de fundo de investimento e que estejam dispostos a correr os riscos inerentes ao mercado imobiliário, respeitadas eventuais vedações previstas na regulamentação em vigor ("Investidores"), conforme previsto no artigo 3º do Regulamento.

O PRESENTE PROSPECTO FOI ELABORADO ESPECIFICAMENTE PARA CUMPRIMENTO DE EXIGÊNCIAS REGULATÓRIAS NECESSÁRIAS À ADMISSÃO DA NEGOCIAÇÃO DAS COTAS EM MERCADO REGULAMENTADO ENTRE INVESTIDORES EM GERAL, NOS TERMOS DO PARÁGRAFO 2º, ARTIGO 15, DA INSTRUÇÃO CVM 476.

O presente Prospecto não será objeto de análise prévia pela CVM.

ESTE PROSPECTO NÃO DEVE, EM NENHUMA CIRCUNSTÂNCIA, SER CONSIDERADO UMA RECOMENDAÇÃO DE INVESTIMENTO NAS COTAS. ANTES DE INVESTIR NAS COTAS, OS POTENCIAIS INVESTIDORES DEVERÃO LER O REGULAMENTO DO FUNDO E REALIZAR SUA PRÓPRIA ANÁLISE E AVALIAÇÃO DO FUNDO, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DE SUA CONDIÇÃO FINANCEIRA E DOS RISCOS DECORRENTES DO INVESTIMENTO NAS COTAS.

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" DESTES PROSPECTO PARA AVALIAÇÃO DOS RISCOS QUE DEVEM SER CONSIDERADOS PARA O INVESTIMENTO NAS COTAS.

A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO DO FUNDO NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DAS ENTIDADES DOS MERCADOS FINANCEIRO E DE CAPITAIS ("ANBIMA"), GARANTIA DA VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DE SUA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS, DOS ATIVOS QUE CONSTITUIR SEU OBJETO, OU, AINDA, DAS COTAS DISTRIBUÍDAS OU A SEREM FUTURAMENTE DISTRIBUÍDAS.

ESTE FUNDO UTILIZA ESTRATÉGIAS QUE PODEM RESULTAR EM SIGNIFICATIVAS PERDAS PATRIMONIAIS PARA SEUS COTISTAS. O INVESTIMENTO NO FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO APRESENTA RISCOS PARA O INVESTIDOR. AINDA QUE A ADMINISTRADORA MANTENHA SISTEMA DE GERENCIAMENTO DE RISCOS, NÃO HÁ GARANTIA DE COMPLETA ELIMINAÇÃO DA POSSIBILIDADE DE PERDAS PARA O FUNDO E PARA O INVESTIDOR.

ESTE PROSPECTO FOI ELABORADO COM AS INFORMAÇÕES NECESSÁRIAS AO ATENDIMENTO ÀS NORMAS EMANADAS DA CVM, B3 E DA ANBIMA. OS SELOS ANBIMA INCLUÍDO NESTE PROSPECTO, BEM COMO A AUTORIZAÇÃO PARA FUNCIONAMENTO E/OU VENDA DAS COTAS DESTES FUNDOS NÃO IMPLICA, POR PARTE DA CVM OU DA ANBIMA, GARANTIA DE VERACIDADE DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS, OU JULGAMENTO SOBRE A QUALIDADE DO FUNDO, DE SUA ADMINISTRADORA, SEU GESTOR OU DAS DEMAIS INSTITUIÇÕES PRESTADORAS DE SERVIÇOS.

O FUNDO DE QUE TRATA ESTE PROSPECTO NÃO CONTA COM GARANTIAS DA ADMINISTRADORA, DO GESTOR, DE QUALQUER MECANISMO DE SEGURO OU 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.

A RENTABILIDADE PREVISTA E/OU OBTIDA NO PASSADO NÃO REPRESENTARÁ E NEM DEVERÁ SER CONSIDERADA, A QUALQUER MOMENTO E SOB QUALQUER HIPÓTESE, COMO HIPÓTESE, PROMESSA, GARANTIA OU SUGESTÃO DE RENTABILIDADE FUTURA MÍNIMA OU GARANTIDA AOS INVESTIDORES.

AS INFORMAÇÕES CONTIDAS NESSE PROSPECTO ESTÃO EM CONSONÂNCIA COM O REGULAMENTO DO FUNDO, PORÉM NÃO O SUBSTITUEM. É RECOMENDADA A LEITURA CUIDADOSA TANTO DESTES PROSPECTOS QUANTO DO REGULAMENTO, COM ESPECIAL ATENÇÃO PARA AS CLÁUSULAS RELATIVAS AO OBJETIVO E À POLÍTICA DE INVESTIMENTOS DO FUNDO, BEM COMO ÀS DISPOSIÇÕES DESTES PROSPECTOS QUE TRATAM DOS FATORES DE RISCO A QUE O FUNDO E OS SEUS COTISTAS ESTÃO EXPOSTOS.

OS ATOS QUE CARACTERIZEM SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES ENTRE O FUNDO E O ADMINISTRADOR E ENTRE O FUNDO E O GESTOR, ENTRE O FUNDO E OS COTISTAS QUE DETENHAM PARTICIPAÇÃO CORRESPONDENTE A, NO MÍNIMO, 10% (DEZ POR CENTO) DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, ENTRE O FUNDO E O REPRESENTANTE DE COTISTAS OU ENTRE O FUNDO E O EMPREENDEDOR DEPENDEM DE APROVAÇÃO PRÉVIA, ESPECÍFICA E INFORMADA EM ASSEMBLEIA GERAL DE COTISTAS, NOS TERMOS DO INCISO XII DO ARTIGO 18 E DO ARTIGO 34 DA INSTRUÇÃO CVM 472. A OCORRÊNCIA DE TAIS SITUAÇÕES PODERÁ CARACTERIZAR SITUAÇÕES DE CONFLITO DE INTERESSES EFETIVO OU POTENCIAL

Declaração de inadequação

O investimento em cotas de Fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco e, assim, os Cotistas que pretendam investir nas Cotas estão sujeitos a diversos riscos, inclusive aqueles relacionados à volatilidade do mercado de capitais, à liquidez das Cotas e à oscilação de suas cotações em bolsa, e, portanto, poderão perder uma parcela ou a totalidade de seu eventual investimento. Adicionalmente, o investimento em cotas de Fundos de investimento imobiliário não é adequado a Investidores que necessitem de liquidez imediata, tendo em vista que as cotas de Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, a despeito da possibilidade de terem suas cotas negociadas em bolsa. Além disso, os Fundos de investimento imobiliário têm a forma de condomínio fechado, ou seja, não admitem a possibilidade de resgate de suas cotas, sendo que os seus Cotistas podem ter dificuldades em realizar a venda de suas cotas no mercado secundário.

Adicionalmente, é vedada a subscrição de cotas por clubes de investimento, nos termos dos

artigos 27 e 28 da Resolução da CVM nº 11, de 18 de novembro de 2018, conforme alterada. O investimento em cotas de um Fundo de investimento imobiliário representa um investimento de risco, que sujeita os Investidores a perdas patrimoniais e a riscos, dentre outros, àqueles relacionados com a liquidez das cotas, à volatilidade do mercado de capitais e aos ativos imobiliários integrantes da carteira do FUNDO.

A data do presente Prospecto é 19 de fevereiro de 2025.



ÍNDICE

ANEXOS.....	38
DEFINIÇÕES.....	7
1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	10
<i>Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas</i>	<i>10</i>
<i>Características básicas do Fundo.....</i>	<i>10</i>
<i>Público Alvo do Fundo.....</i>	<i>11</i>
<i>Política de investimentos e concentração</i>	<i>11</i>
<i>Das Cotas</i>	<i>12</i>
<i>Das demonstrações financeiras.....</i>	<i>12</i>
<i>Da política de distribuição de resultados</i>	<i>13</i>
<i>Das obrigações e responsabilidades do Administrador</i>	<i>13</i>
<i>Das obrigações e responsabilidades do Gestor.....</i>	<i>16</i>
<i>Remuneração da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços</i>	<i>16</i>
<i>Da substituição da Administradora e do Gestor.....</i>	<i>17</i>
<i>Da Assembleia Geral de Cotistas.....</i>	<i>18</i>
<i>Da liquidação do Fundo.....</i>	<i>19</i>
<i>Histórico de negociação das Cotas do Fundo</i>	<i>21</i>
<i>Admissão à negociação das Cotas do Fundo em bolsa de valores.....</i>	<i>22</i>
<i>Carteira do Fundo</i>	<i>22</i>
2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO	23
3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO	26
4. FATORES DE RISCO	27
5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA.....	33
Demonstrações Financeiras.....	33
6. DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR	34
<i>Breve descrição da Administradora</i>	<i>34</i>
<i>Declarações da Administradora.....</i>	<i>34</i>
<i>Breve descrição do GESTOR.....</i>	<i>34</i>
7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO	35
8. RELACIONAMENTO	36
9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES	37
10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO	38

ANEXOS

I - Regulamento do Fundo.....	77
-------------------------------	-----------

DEFINIÇÕES

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

<u>"ADMINISTRADORA"</u>	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDOR DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, CEP 2250-040, inscrita no CNPJ sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente credenciada pela CVM nos termos do Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários e de custódia de valores mobiliários.
<u>"ANBIMA"</u>	Significa a Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capitais – ANBIMA.
<u>"Ativos Imobiliários"</u>	Significa (i) certificados de recebíveis imobiliários (" CRI "), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; (ii) cotas de outros Fundos de investimento imobiliários; (iii) letras de crédito imobiliário; (iv) letras imobiliárias garantidas; e (v) certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"B3"</u>	Significa a B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO , sociedade por ações, com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Praça Antônio Prado, nº 48, 7º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob o nº 09.346.601/0001-25.
<u>"BACEN"</u>	Significa o Banco Central do Brasil.
<u>"Capital Autorizado"</u>	Significa o capital autorizado para novas emissões das Cotas, que podem ser deliberadas pela Administradora, seguindo orientação do GESTOR, sem a necessidade de aprovação em assembleia geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$800.000.000,00 (oitocentos milhões de reais).
<u>"CNPJ"</u>	Significa o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica.
<u>"Código Civil"</u>	Significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.
<u>"Contrato de Gestão"</u>	Significa o " <i>Contrato de Gestão de Fundo de Investimento Imobiliário e Outras Avenças</i> ", por meio do qual a Administradora, em nome do Fundo, contrata o GESTOR para prestar os serviços de gestão da carteira do Fundo e outros serviços relacionados ao suporte na tomada de decisão de investimentos do Fundo.
<u>"Cotas"</u>	Significa as Cotas emitidas pelo FUNDO, bem como as eventuais novas cotas que venham a ser emitidas, nos termos do Regulamento.
<u>"Cotistas"</u>	Significa os titulares de Cotas do FUNDO.

<u>"Custodiante"</u>	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
<u>"CVM"</u>	Significa a Comissão de Valores Mobiliários.
<u>"Dia Útil"</u> ou <u>"Dias Úteis"</u>	Significa qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3.
<u>"Escriturador"</u>	Significa o BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS , acima qualificado, devidamente habilitado para essa atividade.
<u>"Estudo de Viabilidade"</u>	Significa o Estudo de Viabilidade Econômico-Financeira do FUNDO.
<u>"Fundo"</u>	Significa o ALIANZA CRÉDITO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO .
<u>"GESTOR"</u>	Significa a ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA. , sociedade com sede na cidade de São Paulo, estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, nº 151, conjunto 202, parte, CEP 01451-011, Itaim Bibi, inscrita no CNPJ sob o nº 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 14.523, de 01 de janeiro de 2015.
<u>"Instrução CVM 400"</u>	Significa a Instrução CVM nº 400, de 28 de dezembro de 2003, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 472"</u>	Significa a Instrução da CVM nº 472, de 31 de dezembro de 2008, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 476"</u>	Significa a Instrução CVM nº 476, de 16 de janeiro de 2009, conforme alterada.
<u>"Instrução CVM 555"</u>	Significa a Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, conforme alterada.
<u>"Lei das Sociedades por Ações"</u>	Significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.
<u>"Lei nº 8.668/93"</u>	Significa a Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada.

<u>"Pessoas Ligadas"</u>	Significam: (i) a sociedade controladora ou sob controle da Administradora, do GESTOR, do consultor especializado, de seus administradores e acionistas; (ii) a sociedade cujos administradores, no todo ou em parte, sejam os mesmos da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou consultor especializado, com exceção dos cargos exercidos em órgãos colegiados previstos no estatuto ou regimento interno da Administradora, do Gestor ou consultor, 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.
<u>"Prospecto"</u>	É o presente Prospecto.
<u>"Regulamento"</u>	Regulamento do FUNDO, aprovado por meio do <i>"Instrumento Particular de 1ª Alteração do Regulamento do Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 53"</i>, celebrado em 18 de junho de 2021.

1. INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações contidas nesta Seção foram retiradas do Regulamento, o qual se encontra anexo ao presente Prospecto, na forma do Anexo I. Recomenda-se ao potencial Investidor a leitura cuidadosa do Regulamento antes de tomar qualquer decisão de investimento no FUNDO.

Histórico de Constituição do Fundo e Emissões de Cotas

Originalmente, o FUNDO foi constituído sob a denominação de "Fundo de Investimento Imobiliário – Brick 53", posteriormente, por meio do Ato de Aprovação da Primeira Emissão, teve sua denominação alterada para "SIG CAPITAL RECEBÍVEIS PULVERIZADOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO". Subsequentemente, por meio de Consulta Formal iniciada em 15 de março de 2024, com Termo de Apuração divulgado em 01 de abril de 2024 ("Consulta Formal aos Cotistas"), teve sua denominação alterada para "ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO".

Inicialmente, a gestão do FUNDO era feita pela **SIG CAPITAL GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, com sede na cidade e estado de São Paulo à Rua Fidêncio Ramos, nº 195, Conjunto 74 (Parte), Vila Olímpia, CEP: 04.551-010, devidamente inscrita no CNPJ sob o nº 37.123.902/0001-25 devidamente autorizada pela CVM para o exercício da atividade de administração de carteiras de títulos e valores mobiliários, nos termos do Ato Declaratório nº 18.242, de 17 de novembro de 2020, a qual foi substituída pela **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, conforme acima qualificada, por meio da Consulta Formal aos Cotistas.

Na presente data, o FUNDO encontra-se na sua 3ª (terceira) emissão de Cotas.

Características básicas do Fundo

O FUNDO é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo Regulamento e pelas disposições legais e regulamentares que lhes forem aplicáveis, em especial a Lei nº 8.668/93, e a Instrução CVM 400, com prazo de duração indeterminado, podendo dele participar, na qualidade de Cotistas, investidores profissionais, conforme definidos no art. 11 da Resolução CVM nº 30, de 11 de maio de 2021 ("Resolução CVM 30").

O FUNDO está inscrito no CNPJ sob o nº 40.011.324/0001-40 e tem sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Botafogo, CEP 22250-040, sede da ADMINISTRADORA.

O objetivo do FUNDO é rentabilizar o investimento realizado pelos Cotistas, por meio da aquisição de direitos reais sobre imóveis ou da subscrição/ aquisição de títulos e valores mobiliários relacionados ao setor imobiliário ("Ativos Imobiliários"), quais sejam: **i)** certificados de recebíveis imobiliários ("CRI"), desde que tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado; **ii)** cotas de outros Fundos de investimento imobiliários; **iii)** letras de crédito imobiliário; **iv)** letras imobiliárias garantidas; e **v)** certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401, de 29 de dezembro de 2003, conforme alterada. Não obstante os Ativos Imobiliários listados acima, o FUNDO poderá investir em outros ativos de liquidez, quais sejam: (i) cotas de Fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO, de acordo com as normas editadas pela CVM, observado o limite fixado na Instrução CVM 472; (ii) títulos públicos federais e operações compromissadas com lastro em tais papéis; (iii) certificados de depósito bancário emitidos por instituição financeira que tenha a classificação de risco igual ou superior a AA- em escala nacional, atribuída pelas agências Standard & Poor's e/ou Fitch Ratings, e/ou Aa3 pela Moody's Investors Service, ou qualquer de suas representantes no País; e/ou (iv) derivativos, excetuadas as vendas a descoberto, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja

exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO, conforme descrito no Regulamento.

Sem prejuízo da política de investimentos do FUNDO, o FUNDO poderá deter imóveis, gravados com ônus reais ou não, e direitos reais em geral sobre imóveis (em qualquer localidade dentro do território nacional), participações societárias de sociedades imobiliárias e/ou em outros ativos financeiros, títulos e valores mobiliários que não os CRI, nos seguintes casos: (a) execução ou excussão de garantias relativas aos CRI, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos CRI ("Ativos Extraordinários", em conjunto com os Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez, "Ativos").

Público Alvo do Fundo

O FUNDO destina-se a investidores em geral.

Política de investimentos e concentração

Os recursos do FUNDO serão aplicados diretamente pelo GESTOR (exceto com relação aos Ativos Extraordinários, os quais serão aplicados diretamente pela ADMINISTRADORA considerando consulta prévia ao GESTOR), ou pela ADMINISTRADORA por indicação do GESTOR, conforme o caso, independentemente de prévia aprovação pelos cotistas reunidos em Assembleia Geral, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado, objetivando a valorização e a rentabilidade de suas cotas no longo prazo por meio do investimento nos Ativos Imobiliários, auferindo rendimentos advindos destes, bem como auferir ganho de capital a partir da negociação dos Ativos Imobiliários.

As disponibilidades financeiras do FUNDO que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, serão aplicadas, conforme os limites previstos na legislação aplicável, nos seguintes Ativos de Liquidez.

Competirá ao GESTOR decidir sobre a aquisição ou a alienação dos Ativos Imobiliários e dos Ativos de Liquidez de titularidade do FUNDO, observado o disposto no Regulamento, devendo a ADMINISTRADORA, para tanto, outorgar poderes para que o GESTOR celebre todo e qualquer instrumento necessário para estes fins.

Os Ativos que integrarão o patrimônio líquido do FUNDO poderão ser negociados, adquiridos ou alienados pelo FUNDO sem a necessidade de aprovação por parte da Assembleia Geral de Cotistas, observada a Política de Investimentos, exceto nos casos que caracterizem conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou o GESTOR e suas Pessoas Ligadas.

É vedado ao FUNDO, adicionalmente às vedações estabelecidas pela regulamentação aplicável editada pela CVM e por este Regulamento em relação às atividades da ADMINISTRADORA e do GESTOR:

- I. aplicar recursos na aquisição de quaisquer valores mobiliários que não os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez;
- II. manter posições em mercados derivativos, a descoberto, ou que gerem possibilidade de perda superior ao valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- III. locar, emprestar, tomar emprestado, empenhar ou caucionar títulos e valores mobiliários, exceto em depósito de garantias em operações com derivativos; e
- IV. realizar operações classificadas como day trade.

As aplicações realizadas no FUNDO não contam com garantia da ADMINISTRADORA, do GESTOR ou de qualquer instituição pertencente ao mesmo conglomerado da ADMINISTRADORA e/ou do GESTOR, de qualquer mecanismo de seguro ou, ainda, do Fundo Garantidor de Créditos – FGC

Das Cotas

As cotas do FUNDO (i) são de classe única, (ii) correspondem a frações ideais de seu patrimônio e (iii) terão a forma nominativa e escritural.

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.

Cada cota corresponderá a um voto nas Assembleias Gerais do FUNDO. Todas as cotas garantem aos seus titulares direitos patrimoniais, políticos e econômicos idênticos, observado que, de acordo com o disposto na Instrução CVM 472 e no art. 2º da Lei nº 8.668, o cotista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

Depois de as cotas estarem integralizadas e após o FUNDO estar devidamente constituído e em funcionamento, os titulares das cotas poderão negociá-las secundariamente e exclusivamente em mercado de bolsa operacionalizado pela B3 S.A. – BRASIL, BOLSA, BALCÃO ("B3"), observados seus prazos e procedimentos operacionais .

O titular de cotas do FUNDO: (i) não poderá exercer qualquer direito real sobre os ativos integrantes do patrimônio do FUNDO, inclusive os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez; (ii) Não responde pessoalmente por qualquer obrigação legal ou contratual, relativa aos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO ou da ADMINISTRADORA, salvo quanto à obrigação de pagamento das cotas que subscrever; e (iii) está obrigado a exercer o seu direito de voto sempre no interesse do FUNDO.

As cotas do FUNDO somente poderão ser negociadas em mercados regulamentados: (i) quando distribuídas publicamente por meio de oferta registrada na CVM; (ii) quando distribuídas com esforços restritos, observadas as restrições da norma específica; ou (iii) quando cotas já estejam admitidas à negociação em mercados regulamentados.

Das demonstrações financeiras

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

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

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.

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.

A apuração do valor contábil da carteira de investimentos do FUNDO deverá ser procedida de acordo com um dos critérios previstos nos itens abaixo.

Os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez integrantes da carteira do FUNDO que sejam títulos privados serão avaliados a preços de mercado, de acordo com o Manual de Marcação a Mercado da ADMINISTRADORA, de maneira a refletir qualquer desvalorização ou compatibilizar seu valor ao de transações realizadas por terceiros.

O FUNDO estará sujeito às normas de escrituração, elaboração, remessa e publicidade de

demonstrações financeiras editadas pela CVM, em especial da Instrução CVM 516.

Da política de distribuição de resultados

Sem prejuízo do disposto no § 1º abaixo, a Assembleia Geral Ordinária de cotistas, a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

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 poderá, a critério do ADMINISTRADOR, considerando recomendação do GESTOR, ser distribuído aos cotistas, mensalmente, sempre no 16º (décimo sexto) 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 poderá ser pago no 16º (décimo sexto) dia útil dos meses subsequentes de fevereiro e agosto ou terá a destinação que lhe der a Assembleia Geral de cotistas, com base em proposta e justificativa apresentada pela ADMINISTRADORA, com base em recomendação do GESTOR.

O montante que (i) exceder a distribuição mínima de 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos no semestre, nos termos da Lei nº 8.668 e (ii) não seja destinado à Reserva de Contingência poderá ser, a critério do GESTOR e da ADMINISTRADORA, investido em Ativos de Liquidez para posterior distribuição aos cotistas, ou reinvestido na aquisição de Ativos Imobiliários.

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

Farão jus aos rendimentos de que trata o § 1º os titulares de cotas do FUNDO

no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior (exclusive) à data de distribuição de rendimento de cada mês, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

Para suprir inadimplências e deflação em reajuste nos valores a receber do FUNDO e arcar com as despesas extraordinárias, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados ao FUNDO. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de Fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa e os rendimentos decorrentes desta aplicação poderão ser incorporados ao valor da Reserva de Contingência, sem prejuízo da distribuição mínima referida no § 1º acima.

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

Das obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA

Constituem obrigações e responsabilidades da ADMINISTRADORA do FUNDO:

- I. executar as decisões de investimento em Ativos Imobiliários e Ativos de Liquidez sugeridas pelo GESTOR, salvo se manifestamente em desacordo com a regulamentação aplicável e com a Política de Investimento, ocasião em que a ADMINISTRADORA justificará por escrito sua recusa;

- II. providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no art. 7º da Lei nº 8.668, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais Ativos Extraordinários, resultado da excussão de determinadas garantias atreladas aos CRI: 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; 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 atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis, conforme aplicável, e às operações do FUNDO; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO; e e) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, do representante de cotistas e dos profissionais ou empresas contratados nos termos do Regulamento;
- IV. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;
- V. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- VI. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VII. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia devidamente autorizada pela CVM, os títulos adquiridos com recursos do FUNDO, se aplicável;
- 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; I
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM 472;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes no Regulamento e no prospecto do FUNDO, quando aplicável, bem como as deliberações da Assembleia Geral;
- XII. tomar todas as cautelas e agir com elevados padrões de diligência para assegurar que as informações constantes do laudo de avaliação, no caso do FUNDO receber integralizações mediante conferência de imóveis e/ou direitos a eles relativos, sejam verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes; e XIII. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO, fiscalizando os serviços prestados por terceiros contratados.

A ADMINISTRADORA e o GESTOR devem transferir ao FUNDO qualquer benefício ou vantagem que possam alcançar em decorrência de sua condição.

A ADMINISTRADORA e o GESTOR serão responsáveis, individualmente e sem solidariedade entre si, por quaisquer danos causados por si ao patrimônio do FUNDO comprovadamente decorrentes de: (i) atos que configurem má gestão ou gestão temerária do FUNDO; e (ii) atos de qualquer natureza que

configurem violação material da lei, da Instrução CVM 472, do Regulamento ou ainda, de determinação da Assembleia Geral de Cotistas.

A ADMINISTRADORA e o GESTOR não serão responsabilizados 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, moratórias, greves, locautes e outros similares.

Das obrigações e responsabilidades do GESTOR

O GESTOR poderá, independentemente de prévia anuência dos cotistas, praticar atos necessários à consecução dos objetivos do FUNDO, desde que em observância ao Regulamento e à legislação aplicável, selecionar, adquirir, vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) ou os Ativos de Liquidez, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do FUNDO.

Constituem obrigações e responsabilidades do GESTOR do FUNDO:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, transigir, acompanhar, alienar Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e Ativos de Liquidez, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e/ou o GESTOR, os Ativos Imobiliários e os Ativos de Liquidez existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento do FUNDO, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. negociar e 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, por meio de procuração outorgada pela ADMINISTRADORA para esse fim;
- III. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários (exceto os Ativos Extraordinários) e dos Ativos de Liquidez, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, se for o caso;
- IV. monitorar o desempenho do FUNDO, na forma de valorização das cotas, e a evolução do valor do patrimônio do FUNDO;
- V. sugerir à ADMINISTRADORA modificações neste Regulamento;
- VI. monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO e relatórios gerenciais periódicos; e
- VIII. conduzir e executar estratégia de desinvestimento do FUNDO, observado o disposto neste Regulamento e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) pela realização da distribuição de resultados e da amortização extraordinária das cotas, conforme o caso.

Remuneração da Administradora, do Gestor e dos demais prestadores de serviços

A Taxa de Administração será composta pelo (i) valor equivalente a 0,20% (vinte centésimos por cento) à razão de 1/12 avos calculada (a.1) sobre o valor contábil do patrimônio líquido do FUNDO; ou (a.2) caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passado a integrar, no período, índices de mercado, cuja metodologia preveja critérios de inclusão que considerem a liquidez das cotas e critérios de ponderação que considerem o volume financeiro das cotas emitidas pelo FUNDO, como por exemplo, o IFIX, sobre o valor de mercado do FUNDO, calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração ("Taxa de Administração" e "Base de Cálculo da Taxa de Administração") e que deverá ser pago diretamente à ADMINISTRADORA, observado o valor mínimo mensal de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) nos primeiros 12 (doze) meses e R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais) a partir 13º mês, anualmente corrigida pelo Índice Geral de Preços do Mercado, apurado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas – FGV ("IGP-M"), a partir do mês subsequente à data de funcionamento do FUNDO, acrescida (ii) do valor equivalente a 1,05% (um inteiro e centésimos por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de gestão dos ativos integrantes da carteira do FUNDO, a ser pago diretamente pelo FUNDO ao GESTOR ("Taxa de Gestão"), e, ainda acrescida, (iii) do valor equivalente a 0,05% (cinco centésimos de por cento) ao ano à razão de 1/12 avos, calculado sobre a Base de Cálculo da Taxa de Administração, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do FUNDO, a ser pago diretamente pelo FUNDO a terceiros, observado o valor mínimo mensal de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), valor este a ser corrigido anualmente pela variação do IGP-M ("Taxa de Escrituração" e, em conjunto com a Taxa de Administração e a Taxa de Gestão, a ("Taxa Total de Administração"); § 1º - A Taxa Total de Administração será calculada mensalmente por período vencido e paga até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

Além da remuneração que lhe é devida nos termos do caput, o GESTOR fará jus a uma taxa de performance ("Taxa de Performance"), a qual será apropriada mensalmente e paga semestralmente, até o 5º (quinto) dia útil do 1º (primeiro) mês do semestre subsequente, diretamente pelo FUNDO ao GESTOR, a partir do mês em que ocorrer a primeira integralização de cotas, sendo certo que o primeiro período para fins de aferição da Taxa de Performance deverá ocorrer no mínimo 6 (seis) meses após a data da primeira integralização de cotas do FUNDO, em atendimento à periodicidade mínima estabelecida na regulamentação aplicável.

A Taxa de Performance será calculada da seguinte forma:

$$\text{Taxa de Performance} = 0,20 \times [(Va) - (\text{Índice de Correção} \times Vb)]$$

Va = Rendimento efetivamente distribuído aos cotistas no semestre (caso não tenha atingido performance, adiciona o valor distribuído do(s) semestre(s) anteriores, corrigido pelo Índice de Correção), atualizado e apurado conforme fórmula abaixo:

$$Va = \sum_{m=1}^M \text{Rendimento mês} \times \text{Índice de Correção (M)}$$

M = Mês referência.

N = Mês subsequente ao encerramento da oferta ou mês subsequente ao último mês em que houve pagamento de Taxa de Performance.

Benchmark = Inflação medida pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA, conforme apurado e divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE ("IPCA"), acrescido da taxa fixa de 5,00% a.a. (cinco por cento ao ano). Tendo em vista a data de apuração da Taxa de Performance, será utilizada a variação mensal do IPCA divulgada no mês anterior. Esta taxa não representa e nem

deve ser considerada, a qualquer momento e sob qualquer hipótese, como promessa, garantia ou sugestão de rentabilidade ou de isenção de riscos para os cotistas.

Índice de Correção = Variação do Benchmark.

Vb = somatório do valor total integralizado pelos investidores desde a primeira integralização de cotas durante o prazo de duração. As datas de apuração da Taxa de Performance correspondem ao último dia dos meses de junho e dezembro.

Para os fins do cálculo de atualização do Vb e Va: (a) cada contribuição dos cotistas, a título de integralização de cotas do FUNDO, será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a integralização foi efetuada; e (b) cada distribuição de resultados/amortização será considerada realizada ao final do mês-calendário no qual a distribuição/amortização foi paga, sendo que o valor a ser considerado para fins de cálculo da Taxa de Performance é o rendimento efetivamente distribuído ex Taxa de Performance.

É vedada a cobrança da Taxa de Performance quando o valor da cota do FUNDO for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança efetuada. Nesses termos, caso o valor da cota do FUNDO, em determinada data de apuração, for inferior ao seu valor por ocasião da última cobrança da Taxa de Performance com resultado superior a zero, o valor da Taxa de Performance em referida data de apuração será considerado como zero.

A Taxa de Performance será cobrada após a dedução de todas as despesas do FUNDO, inclusive da Taxa de Administração, podendo incluir na base do cálculo os valores recebidos pelos cotistas a título de amortização ou de rendimentos.

O Índice de Correção será acumulado desde o início da cobrança da Taxa de Performance até seu pagamento, sendo certo que a cada pagamento inicia-se um novo período de acúmulo.

Da substituição da Administradora e do Gestor

A ADMINISTRADORA será substituída nos casos de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral.

Nas hipóteses de renúncia ficará a ADMINISTRADORA obrigada a:

- I. convocar imediatamente a 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, sendo certo que Assembleia Geral que destituir a ADMINISTRADORA deverá, no mesmo ato, eleger seu substituto ou deliberar quanto à liquidação do FUNDO; 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, se aplicável, 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.

É facultada 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.

Caso a ADMINISTRADORA renuncie às suas funções ou entre em processo de liquidação judicial ou extrajudicial, correrão por sua conta os emolumentos e demais despesas relativas à transferência, ao

seu sucessor, dos bens imóveis e direitos integrantes do patrimônio do FUNDO. Nos demais casos de substituição da ADMINISTRADORA, observar-se-ão as disposições dos Arts. 37 e 38 da Instrução CVM 472.

O GESTOR será substituído nos casos de renúncia, destituição ou descredenciamento por deliberação da Assembleia Geral. Nas hipóteses de renúncia, destituição ou descredenciamento do GESTOR, deverá a ADMINISTRADORA proceder da mesma forma que no caso de sua renúncia, destituição ou descredenciamento.

Enquanto um novo Gestor não for indicado e aprovado pelos cotistas: (i) nenhuma aquisição ou alienação de Ativos Imobiliários, de Ativos de Liquidez e de Ativos Extraordinários poderá ser realizada pelo FUNDO, observado que os compromissos vinculantes já firmados poderão ser cumpridos pelo FUNDO ou resolvidos em perdas e danos, conforme as respectivas condições contratuais, a critério da ADMINISTRADORA; e (ii) a ADMINISTRADORA poderá contratar um consultor imobiliário para executar parte das tarefas atribuídas ao GESTOR, em relação aos imóveis que componham o portfólio do FUNDO.

Fica estabelecido que, na hipótese de destituição do GESTOR sem Justa Causa, permanecerá o FUNDO obrigado a realizar o pagamento ao GESTOR da Taxa de Performance proporcional apurada até a data da destituição sem Justa Causa, se houver, e também ao pagamento da Taxa de Performance referente aos resultados que vierem a ser obtidos pelo FUNDO nos 12 (doze) meses subsequentes à data da efetiva destituição, sendo certo que referida Taxa de Performance será paga apenas ao GESTOR do FUNDO, não havendo quaisquer pagamentos a serem realizados ao novo Gestor a título de Taxa de Performance no período ora previsto.

Caso a destituição do GESTOR se dê por Justa Causa, o GESTOR receberá apenas a Taxa de Performance, se houver, devida até a data da sua destituição, de forma proporcional ao respectivo período de apuração.

Entende-se por Justa Causa a apuração e comprovação, por intermédio de decisão judicial transitada em julgado, de que (i) o GESTOR atuou com culpa, negligência, imprudência, imperícia, fraude ou violação de normas e de regras do Regulamento, no desempenho de suas funções; ou (ii) condenação do GESTOR em crime de fraude ou crime contra o sistema financeiro; ou (iii) impedimento do GESTOR de exercer, temporária ou permanentemente, atividades no mercado de valores mobiliários brasileiro; ou (iv) requerimento de falência pelo próprio GESTOR; ou (v) decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial do GESTOR ("Justa Causa").

Da Assembleia Geral de Cotistas

Compete privativamente à Assembleia Geral deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pela ADMINISTRADORA;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto abaixo;
- III. destituição ou substituição da ADMINISTRADORA e escolha de sua substituta.
- IV. emissão de novas cotas, observado o disposto no art. 12 do Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, naquilo que não estiver disciplinado no Regulamento;

- VII. 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, inciso IX da Instrução CVM 472; e
- XII. alteração da Taxa Total de Administração nos termos do art. 36 da Instrução CVM 472.

A Assembleia Geral que examinar e deliberar sobre as matérias previstas no inciso I do caput deste artigo deverá ser realizada, anualmente, até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social. Tal Assembleia Geral somente pode ser realizada no mínimo 30 (trinta) dias após estarem disponíveis aos cotistas as demonstrações contábeis auditadas relativas ao exercício encerrado, com exceção da Assembleia Geral a que comparecerem todos os cotistas, desde que o faça por unanimidade.

O Regulamento poderá ser alterado, independentemente de qualquer aprovação, sempre que tal alteração decorra: (i) da necessidade de atender exigências legais ou regulamentares, 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; (ii) for necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais da ADMINISTRADORA ou dos prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração na razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e (iii) envolver redução das Taxas de Administração, de Custódia, se aplicável, de Escrituração ou de Performance. As alterações indicadas nos itens "i" e "ii" devem ser comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas. A alteração referida no item "iii" deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

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 no Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral.

Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da assembleia.

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

Da liquidação do Fundo

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

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

Após a partilha do ativo, a ADMINISTRADORA deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, mediante o encaminhamento à CVM da seguinte documentação:

- I. no prazo de 15 (quinze) dias: (a) 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; e (b) o comprovante da entrada do pedido de baixa de registro no CNPJ.
- II. no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do FUNDO acompanhada do parecer do auditor independente.

No caso de dissolução ou liquidação, o patrimônio do FUNDO será partilhado aos cotistas, após sua alienação, na proporção de suas cotas, depois de pagas todas as dívidas, obrigações e despesas do FUNDO.

Em caso de liquidação do FUNDO, não sendo possível a alienação, os próprios ativos serão entregues aos cotistas na proporção da participação de cada um deles.

Na hipótese de a ADMINISTRADORA encontrar dificuldades ou impossibilidade de fracionamento dos ativos que compõem a carteira do FUNDO, tais ativos serão dados em pagamento aos cotistas mediante a constituição de um condomínio, cuja fração ideal de cada cotista será calculada de acordo com a proporção de cotas detida por cada cotista sobre o valor total das cotas em circulação à época, sendo que, após a constituição do referido condomínio, a ADMINISTRADORA e o GESTOR estarão desobrigados em relação às responsabilidades estabelecidas no Regulamento, ficando a ADMINISTRADORA autorizada a liquidar o FUNDO perante as autoridades competentes. Na hipótese prevista neste parágrafo, serão, ainda, observados os seguintes procedimentos:

- I. a ADMINISTRADORA deverá notificar os cotistas para que os mesmos elejam um administrador para o referido condomínio, na forma do art. 1.323 do Código Civil, informando a proporção de ativos a que cada cotista fará jus, sem que isso represente qualquer isenção de responsabilidade da ADMINISTRADORA perante os cotistas até a constituição do condomínio, que, uma vez eleito pelos cotistas na forma do disposto no presente inciso, de maneira que tal condomínio não estará mais sujeito às normas editadas pela CVM para o funcionamento de Fundos de investimento, mas sim às regras a ele pertinentes ao condomínio, previstas no Código Civil;
- II. caso os cotistas não procedam à eleição do administrador do condomínio no prazo máximo de 10 (dez) dias úteis a contar da data da notificação de que trata o inciso I acima, essa função será exercida pelo cotista que detenha o maior número de cotas em circulação, desconsiderados, para tal fim, quaisquer cotistas que não tiverem cumprido com a obrigação de integralização das cotas subscritas;
- III. a ADMINISTRADORA e/ou empresa por esta contratada fará a guarda dos ativos integrantes da carteira do FUNDO pelo prazo não prorrogável de 20 (vinte) dias, contados da notificação referida no inciso I acima, durante o qual o administrador do condomínio eleito pelos cotistas indicará à ADMINISTRADORA data, hora e local para que seja feita a entrega dos títulos e valores mobiliários aos cotistas. Expirado

este prazo, a ADMINISTRADORA poderá promover a consignação dos títulos e valores mobiliários da carteira do FUNDO na forma do art. 334 do Código Civil.

As cotas poderão ser amortizadas mediante deliberação em Assembleia Geral de cotistas, em qualquer caso, proporcionalmente ao montante que o valor que cada cota representa relativamente ao patrimônio líquido do FUNDO, sempre que houver desinvestimentos, não for realizado o reenquadramento ou qualquer pagamento relativo aos ativos integrantes do patrimônio do FUNDO.

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

Histórico de negociação das Cotas do Fundo

As cotas do FUNDO foram originalmente negociadas na B3 sob o código "**SIGR11**". Posteriormente, as cotas passaram a ser negociadas sob o código "**ALZC11**".

A tabela abaixo indica os valores de negociação máxima, média e mínima das Cotas para os períodos indicados:

Cotações Anuais - Últimos Cinco Anos (até 19/02/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
2025	R\$ 72,00	R\$ 93,50	R\$ 90,33
2024	R\$ 91,22	R\$ 100,50	R\$ 96,06
2023	R\$ 95,52	R\$ 100,04	R\$ 97,39
2022	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00
2021	R\$ 100,00	R\$ 100,00	R\$ 100,00

Cotações Trimestrais - Últimos Dois Anos (até 19/02/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Médio ⁽²⁾
1º Trimestre/2025	R\$ 72,00	R\$ 93,50	R\$ 90,33
4º Trimestre/2024	R\$ 91,22	R\$ 96,56	R\$ 93,79
3º Trimestre/2024	R\$ 91,28	R\$ 97,00	R\$ 95,68
2º Trimestre/2024	R\$ 95,86	R\$ 100,50	R\$ 98,95
1º Trimestre/2024	R\$ 94,23	R\$ 100,00	R\$ 96,22
4º Trimestre/2023	R\$ 95,52	R\$ 96,96	R\$ 96,08

Cotações Mensais – Últimos Seis Meses (até 19/02/2025)			
Valor de negociação por Cota (em R\$)			
Data	Mínimo ⁽³⁾	Máximo ⁽¹⁾	Média ⁽²⁾
Fev/25	R\$ 72,00	R\$ 92,00	R\$ 87,30
Jan/25	R\$ 90,99	R\$ 93,50	R\$ 92,00
Dez/24	R\$ 93,50	R\$ 96,56	R\$ 94,49
Nov/24	R\$ 91,22	R\$ 94,99	R\$ 93,22
Out/24	R\$ 92,00	R\$ 95,99	R\$ 93,58
Set/24	R\$ 91,28	R\$ 96,00	R\$ 94,93
Ago/24	R\$ 94,51	R\$ 96,00	R\$ 95,88

⁽¹⁾ Valor Máximo: Valor máximo de fechamento da cota do Fundo;

⁽²⁾ Valor Médio: Média dos fechamentos da cota do Fundo no período; e

⁽³⁾ Valor Mínimo: Valor mínimo de fechamento da cota do Fundo.

Admissão à negociação das Cotas do FUNDO em bolsa de valores

Conforme disposto no §4º do artigo 8º do Regulamento, as cotas podem ser admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado.

Na presente data, as Cotas foram admitidas para negociação e liquidação no mercado secundário por meio do mercado de bolsa, administrado e operacionalizado pela B3, sendo as negociações e os eventos de pagamento liquidados financeiramente e as Cotas custodiadas eletronicamente na B3.

Carteira do FUNDO

A composição da carteira do FUNDO em 28 de junho de 2024, é a seguinte:

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\$)		
	CRI 20J0546570	4.597.130,48	SIM	18,96%
	CRI 21F1147735	16.218.706,31	SIM	14,43%
	CRI 22B0679375	2.561.886,44	SIM	-2,17%
	CRI 22B0679516	6.824.426,05	SIM	18,75%
	CRI 24A1638854	7.753.043,98	SIM	0,92%
6.1	Critérios utilizados na referida avaliação			

2. REGRAS DE TRIBUTAÇÃO DO FUNDO

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

Para fins do disposto abaixo:

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

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

"IR" significa o Imposto de Renda.

Tributação Aplicável aos Cotistas do FUNDO:

A) IOF/Títulos

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

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

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

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

B) IOF/Câmbio

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

estão sujeitas à alíquota de 0% (zero por cento) do IOF/Câmbio, nos termos do inciso XIII, do artigo 15-B, do Decreto 6.306.

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

C) IR

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

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

(i) Cotistas residentes no Brasil

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

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

b) Beneficiário pessoa jurídica: o ganho líquido será apurado de acordo com as regras aplicáveis às operações de renda variável quando a alienação for realizada dentro ou fora da bolsa de valores.

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

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

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

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

Nos termos do artigo 3º, inciso III e parágrafo único, da Lei nº 11.033, conforme alterada, o cotista

pessoa física gozará de tratamento tributário especial em que os rendimentos distribuídos pelo FUNDO ficarão isentos do IR, desde que sejam cumpridas, cumulativamente, as seguintes condições: (i) esse cotista seja titular de cotas que representem menos de 10% (dez por cento) da totalidade das cotas do FUNDO e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fund; (ii) esse cotista, em conjunto com pessoas a ele ligadas, nos termos da alínea "a" do inciso 1º do artigo 2º da Lei nº 9.779/99, representem menos de 30% (trinta por cento) das Cotas e lhe confirmem direito ao recebimento de rendimento inferior a 30% (trinta por cento) do total de rendimentos auferidos pelo FUNDO; (iii) a negociação de cotas do FUNDO sejam distribuídas, no mínimo, entre 100 (cem) Cotistas.

(ii) Cotistas residentes no exterior.

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

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

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

3. DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES RELATIVAS AO FUNDO

As informações periódicas e eventuais sobre o FUNDO devem ser prestadas pela ADMINISTRADORA aos Cotistas na forma e periodicidade descritas no Capítulo VII da Instrução CVM 472.

Considera-se relevante, para os efeitos do FUNDO, qualquer deliberação da assembleia geral de Cotistas ou da ADMINISTRADORA, 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.

Cumprir à ADMINISTRADORA zelar pela ampla e imediata disseminação dos fatos relevantes.

Todos os anúncios, atos e/ou fatos relevantes relativos ao FUNDO serão divulgados, com destaque, na página da rede mundial de computadores da ADMINISTRADORA e do GESTOR, bem como na página da CVM e da B3 na rede mundial de computadores, de modo a garantir aos Investidores amplo acesso às informações que possam, direta ou indiretamente, influir em suas decisões de adquirir as Cotas, conforme abaixo:

(i) ADMINISTRADORA: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "Documentos" e, então, localizar a opção desejada);

(ii) GESTOR: <https://www.alianza.com.br/show.aspx?idCanal=c7tdEXkNfZhuYxpv6xcaOQ==&linguagem=pt> (neste website clicar em "Fundos" depois em "ALZC11", e, então, localizar a opção desejada);

(iii) CVM: www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", e localizar a opção desejada);

(iv) Fundos.NET, administrado pela B3: [https://www.gov.br/cvm/pt-br](http://www.gov.br/cvm/pt-br) (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Segunda Emissão de Cotas", e localizar a opção desejada); e

(v) B3: www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar ou a opção desejada).

4. FATORES DE RISCO

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 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, mesmo que a ADMINISTRADORA e o GESTOR mantenham rotinas e procedimentos de gerenciamento de riscos, não há garantia de completa eliminação da possibilidade de perdas para o FUNDO e para os Cotistas.

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

Riscos Macroeconômicos e Regulatórios:

Riscos relacionados a fatores macroeconômicos, política governamental e globalização: O Fundo desenvolverá suas atividades no mercado brasileiro, estando sujeito, portanto, aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo Federal. Ocasionalmente, o governo brasileiro intervém na economia, realizando relevantes mudanças em suas políticas. As medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária, por exemplo, têm envolvido, no passado recente, alterações nas taxas de juros, intervenções no mercado de câmbio para evitar oscilações relevantes no valor do dólar, aumento das tarifas públicas, entre outras medidas. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, podem impactar significativamente a economia e o mercado de capitais nacional. A adoção de medidas que possam resultar na flutuação da moeda, indexação da economia, instabilidade de preços, elevação de taxas de juros ou influenciar a política fiscal vigente poderão impactar os negócios, as condições financeiras, os resultados operacionais do Fundo e a consequente distribuição de rendimentos aos Cotistas do Fundo. Impactos negativos na economia, tais como recessão, perda do poder aquisitivo da moeda e aumento exagerado das taxas de juros resultantes de políticas internas ou fatores externos podem influenciar nos resultados do Fundo. Como exemplo, algumas consequências dos riscos macroeconômicos são: (i) aumento das taxas de juros que poderiam reduzir a demanda por imóveis ou aumentar os custos de financiamento das sociedades investidas ou ainda reduzir o apetite dos bancos comerciais na concessão de crédito tanto para incorporadora, quando o Fundo utilizasse deste expediente, como para compradores de imóveis; (ii) aumento da inflação que poderia levar a um aumento nos custos de execução dos empreendimentos imobiliários ou mesmo impactar a capacidade de tomar crédito dos compradores de imóveis; e (iii) alterações da política habitacional que poderia reduzir a disponibilidade de crédito para o financiamento das obras dos empreendimentos ou mesmo do financiamento disponível para os compradores de imóveis ou o custo de obras, com redução dos incentivos atualmente concedidos a setor imobiliário.

Riscos de mercado: Existe a possibilidade de ocorrerem flutuações de mercado, nacionais e internacionais, afetando preços, taxas de juros, ágios, deságios e volatilidades dos ativos do Fundo, entre outros fatores, com consequentes oscilações do valor das Cotas do Fundo, podendo resultar em ganhos ou perdas para os Cotistas.

Riscos do Fundo:

Riscos de não realização do investimento: Não há garantias de que os investimentos pretendidos pelo Fundo estejam disponíveis no momento e em quantidade convenientes ou desejáveis à satisfação de sua Política de Investimentos, o que pode resultar em investimentos menores ou mesmo na não realização destes investimentos a não realização de investimentos em ativos imobiliários ou a realização desses investimentos em valor inferior ao pretendido pelo Fundo, considerando os custos do Fundo, dentre os quais a Taxa de Administração, poderá afetar negativamente os resultados da carteira do Fundo e o valor da Cota.

Riscos de liquidez, descontinuidade do investimento e descasamento de prazos: Os Fundos de investimento imobiliário representam modalidade de investimento em desenvolvimento no mercado brasileiro e são constituídos, por força regulamentar e legal, como condomínios fechados, não sendo admitido resgate das Cotas, antecipado ou não, em hipótese alguma. Os Cotistas poderão enfrentar dificuldades na negociação das Cotas no mercado secundário. Adicionalmente, determinados ativos do Fundo podem passar por períodos de dificuldade de execução de ordens de compra e venda, ocasionados por baixas ou inexistentes demanda e negociabilidade. Nestas condições, a Administradora poderá enfrentar dificuldade de liquidar ou negociar tais ativos pelo preço e no momento desejados e, consequentemente, o Fundo poderá enfrentar problemas de liquidez. Adicionalmente, a variação negativa dos ativos financeiros poderá impactar o Patrimônio Líquido do Fundo. Além disso, existem algumas hipóteses em que a Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação do Fundo e outras hipóteses em que o resgate das Cotas poderá ser realizado mediante a entrega dos ativos integrantes da carteira do Fundo. Na hipótese de os Cotistas virem a receber ativos integrantes da carteira, há o risco de receberem fração ideal de Ativos Imobiliários, que será entregue após a constituição de condomínio sobre tais ativos. Nestas situações, os Cotistas poderão encontrar dificuldades para vender os ativos recebidos quando da liquidação do Fundo.

Riscos atrelados aos Ativos investidos: O GESTOR desenvolve seus melhores esforços na seleção, controle e acompanhamento dos ativos do Fundo. Todavia, a despeito desses esforços, pode não ser possível para a Administradora identificar falhas na administração ou na gestão dos ativos investidos.

Riscos de crédito: Os Outros Ativos integrantes da carteira do Fundo podem estar sujeitos à capacidade de seus devedores em honrar os compromissos de pagamento de juros e principal referentes a tais Outros Ativos. Alterações nas condições financeiras dos emissores dos Outros Ativos ou na percepção que os investidores têm sobre tais condições, bem como alterações nas condições econômicas e políticas que possam comprometer a sua capacidade de pagamento, podem trazer impactos significativos nos preços e na liquidez dos ativos de liquidez. O Fundo poderá incorrer em risco de crédito na liquidação das operações realizadas por meio de corretoras e distribuidoras de títulos e valores mobiliários que venham a intermediar as operações de compra e venda de ativos em nome do Fundo. Na hipótese de falta de capacidade ou falta de disposição de pagamento de qualquer dos emissores de ativos ou 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.

Risco de Liquidez: Os Fundos de investimento imobiliário encontram pouca liquidez no mercado brasileiro, sendo uma modalidade de investimento pouco disseminada em tal mercado. Adicionalmente, os Fundos de investimento imobiliário são constituídos sempre na forma de condomínios fechados, não sendo admitida, portanto, a possibilidade de resgate de suas Cotas. Dessa forma, os Cotistas poderão enfrentar dificuldades em realizar a venda de suas Cotas no mercado secundário, mesmo admitindo para estas a negociação no mercado de bolsa ou de balcão organizado. Desse modo, o investidor que adquirir as Cotas do Fundo deverá estar consciente de que o

investimento no Fundo consiste em investimento de longo prazo. Ainda, uma vez que as Cotas da 1ª emissão do Fundo serão distribuídas nos termos da Instrução CVM nº 476/09, os Cotistas somente poderão ceder suas Cotas após 90 (noventa) dias da sua subscrição. Adicionalmente, a cessão de tais Cotas somente poderá se dar para Investidores Qualificados, assim definidos nos termos da Instrução CVM nº 539/13, ressalvada a hipótese de registro de tais Cotas perante a CVM.

Risco relativo à propriedade das cotas e dos Ativos Imobiliários: Apesar de a carteira do Fundo ser composta também por participações em ações ou cotas de sociedades cujo propósito seja investimentos em direitos reais sobre bens imóveis, a propriedade de referidas cotas e/ou ações não confere aos Cotistas a propriedade direta sobre os imóveis em desenvolvimentos por estas, ou seja, nesta situação, o Cotista não poderá exercer qualquer direito real sobre os empreendimentos integrantes direta ou indiretamente do patrimônio do Fundo.

Risco de concentração da carteira do Fundo: O Fundo destinará os recursos captados nesta oferta para a aquisição dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo, de acordo com a sua Política de Investimento, observando-se, ainda, que poderão ser realizadas novas emissões, tantas quantas sejam necessárias, visando a permitir que o Fundo possa adquirir outros Ativos Imobiliários. Independentemente da possibilidade de aquisição de diversos Ativos Imobiliários pelo Fundo, inicialmente, o Fundo irá adquirir Ativos Imobiliários derivados de um número limitado de empreendimentos imobiliários, o que poderá gerar uma concentração da carteira do Fundo. Essa concentração poderá, eventualmente, acarretar perdas patrimoniais ao Fundo e aos Cotistas do Fundo, tendo em vista, principalmente, que nesse caso os resultados do Fundo dependerão dos resultados atingidos por poucos empreendimentos imobiliários.

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 que deliberações sejam tomadas pelo Cotista majoritário em função de seus interesses exclusivos em detrimento do Fundo e/ou dos Cotistas minoritários.

Risco de diluição da participação do Cotista: O Fundo poderá captar recursos adicionais no futuro através de novas emissões de Cotas por necessidade de capital ou para aquisição de novos ativos. Caso ocorram novas emissões, os Cotistas poderão ter suas respectivas participações diluídas.

Risco de inexistência de quórum nas deliberações a serem tomadas pela assembleia geral: Determinadas matérias que são objeto de Assembleia Geral de Cotistas somente serão deliberadas quando aprovadas por maioria qualificada dos Cotistas. Tendo em vista que Fundos de investimento imobiliários tendem a possuir um número elevado de Cotistas, é possível que as matérias que dependam de quórum qualificado fiquem impossibilitadas de aprovação pela ausência de quórum na instalação (quando aplicável) e na votação de tais assembleias. A impossibilidade de deliberação de determinadas matérias podem ensejar, dentre outros prejuízos, a liquidação antecipada do Fundo.

Risco de não pagamento de rendimentos aos investidores: É possível que o Fundo não possua caixa para a realização da distribuição de rendimentos aos investidores por uma série de fatores, como os citados de forma exemplificada a seguir (i) o fato de os empreendimentos imobiliários estarem em fase de construção; (ii) no pagamento de juros dos valores mobiliários; e (iii) não distribuição de dividendos pelas sociedades investidas, tendo em vista que os empreendimentos imobiliários objeto de investimento por tais sociedades investidas ainda estarem em fase de construção ou a não obtenção do financiamento imobiliário pelos compradores.

Risco de alterações tributárias e mudanças na legislação: A Lei nº 8.668/93, conforme alterada pela Lei 9.779/99, estabelece que a receita operacional dos Fundos de Investimento Imobiliário é isenta de tributação, desde que o Fundo não aplique 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. Nos termos da Lei nº 9.779/99, os Fundos de investimento imobiliário são obrigados a distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros apurados segundo o regime de caixa. Os rendimentos distribuídos aos Cotistas 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 nº 11.033, de 21 de dezembro de 2004, conforme alterada, ficam isentos do imposto de renda retido na fonte e na declaração de ajuste anual das pessoas físicas os rendimentos distribuídos por Fundos de Investimento Imobiliário, desde que observados cumulativamente os seguintes requisitos: (i) cujas Cotas sejam admitidas à negociação exclusivamente em bolsas de valores ou no mercado de balcão organizado; (ii) (a) o cotista seja titular de Cotas que representem menos de 10% (dez por cento) do montante total de Cotas emitidas pelo Fundo ou (b) cujas Cotas derem direito ao recebimento de rendimentos inferiores a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo Fundo; e (iii) o Fundo conte com, no mínimo, 50 (cinquenta) Cotistas. Como as Cotas são negociadas livremente no mercado secundário, não existe garantia que o Fundo terá no mínimo 50 (cinquenta) cotistas. Ainda, embora tais regras tributárias estejam vigentes desde a edição do mencionado diploma legal, existe o risco de eventual reforma tributária. Assim, o risco tributário engloba o risco de perdas ou redução dos ganhos decorrentes da criação de novos tributos ou de interpretação diversa da legislação vigente sobre a incidência de quaisquer tributos ou a revogação ou o desenquadramento do Fundo às regras de isenções vigentes, sujeitando o Fundo ou seus Cotistas a novos recolhimentos não previstos inicialmente.

Risco regulatório: 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. (xvi) Riscos de despesas extraordinárias: O Fundo, na qualidade de proprietário dos imóveis, estará eventualmente sujeito ao pagamento de despesas extraordinárias, tais como conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos imóveis e dos condomínios em que se situam. O pagamento de tais despesas ensejaria uma redução na rentabilidade das Cotas do Fundo.

Risco dos Ativos Imobiliários:

Riscos relacionados aos Ativos Imobiliários: Os pagamentos relativos aos títulos ou valores mobiliários de emissão das sociedades investidas ou os pagamentos relativos aos empreendimentos imobiliários, como dividendos, juros e outras formas de remuneração e bonificação podem vir a se frustrar em razão da insolvência, falência, mau desempenho operacional do respectivo ativo imobiliário, ou, ainda, em decorrência de outros fatores. Em tais ocorrências, o Fundo e os seus Cotistas poderão experimentar perdas, não havendo qualquer garantia ou certeza quanto à possibilidade de eliminação de tais riscos. Caso determinada sociedade investida tenha sua falência decretada ou caso haja a desconsideração da personalidade jurídica, a responsabilidade pelo pagamento de determinados passivos poderá ser atribuída ao Fundo, impactando o valor das Cotas, o que poderá resultar em Patrimônio Líquido negativo no Fundo. Os investimentos nos Ativos Imobiliários envolvem riscos relativos ao setor imobiliário. Não há garantia quanto ao desempenho desse setor e nem tampouco certeza de que o desempenho de cada um dos Ativos Imobiliários acompanhe o desempenho médio desse setor. Em função de diversos fatores relacionados ao funcionamento de órgãos públicos de que pode vir a depender o Fundo no desempenho de suas operações, não há qualquer garantia de que o Fundo conseguirá exercer todos os seus direitos de sócio ou investidor dos Ativos Imobiliários, ou como adquirente ou alienante de ações ou outros valores mobiliários de emissão de tais sociedades, nem de que, caso o Fundo consiga exercer tais direitos, os efeitos obtidos serão condizentes com os seus direitos originais ou obtidos no tempo esperado. Tais fatores poderão impactar negativamente a carteira do Fundo.

Risco relativo ao desenvolvimento imobiliário devido à extensa legislação: Em que pese não ser o objetivo preponderante do Fundo, o desenvolvimento de empreendimentos imobiliários sujeita-se ao cumprimento de uma extensa legislação que define todas as condições para dar início a venda dos imóveis bem como para concluir a entrega de um empreendimento. Atrasos na concessão de aprovações ou mudanças na legislação aplicável poderão impactar negativamente os resultados dos Ativos Imobiliários e consequentemente o resultado do Fundo.

Risco de crédito dos locatários que celebrem contratos com o Fundo: A qualidade de recebimento dos recebíveis depende diretamente da capacidade de pagamento dos locatários. Se houver inadimplência o Fundo será prejudicado.

Risco de reclamações de terceiros: Na qualidade de proprietária de imóveis e no âmbito de suas atividades, o Fundo e/ou as sociedades investidas poderão responder a processos administrativos ou judiciais, o que poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Risco de despesas extraordinárias: O Fundo, como proprietário dos Ativos Imobiliários, está sujeito à necessidade de alocar recursos adicionais para a conclusão dos empreendimentos imobiliários. A alocação de recursos adicionais poderá impactar negativamente a rentabilidade do empreendimento imobiliário e consequentemente do Fundo.

Riscos ambientais: Há o risco que ocorram problemas ambientais nos Ativos Imobiliários que venham a ser objeto de investimento direto ou indireto pelo Fundo, como exemplo, contaminação de terrenos, podas indevidas de vegetação, vendavais, inundações ou os decorrentes de vazamento de esgoto sanitário, acarretando assim na perda de substância econômica de tais ativos imobiliários situados nas proximidades das áreas atingidas por estes.

Risco de desapropriação: Há possibilidade de que ocorra a desapropriação, parcial ou total, do(s) imóvel(is) de propriedade do Fundo, por decisão unilateral do Poder Público, a fim de atender finalidades de utilidade e interesse público.

Risco de sinistro: No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis que compõem o patrimônio do 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. No caso de sinistro envolvendo a integridade física dos imóveis não segurados, a Administradora poderá não recuperar a perda do ativo. A ocorrência de um sinistro significativo não segurado ou indenizável, parcial ou integralmente, pode ter um efeito adverso nos resultados operacionais e na condição financeira do Fundo.

Riscos de desvalorização dos Ativos Imobiliários e condições externas: O valor dos Ativos Imobiliários está sujeito a condições sobre as quais a Administradora do Fundo não tem controle nem tampouco pode influir ou evitar. O nível de desenvolvimento econômico e as condições da economia em geral poderão afetar o desempenho e a expectativa de retorno dos Ativos Imobiliários que integrarão o patrimônio do Fundo e, consequentemente, a expectativa de remuneração futura dos investidores. Desta forma, poderá haver desvalorização da Cota do Fundo, o que afetará de forma negativa o seu retorno.

Risco de Derivativos: Com relação a determinados investimentos, o Fundo poderá utilizar técnicas de hedge (mecanismos de proteção) destinados a reduzir os riscos de movimentos negativos nas taxas de juros, preços de valores mobiliários e taxas cambiais. Embora possam reduzir determinados riscos, essas operações por si só podem gerar outros riscos. Assim sendo, embora o Fundo possa se beneficiar do uso desses mecanismos de proteção, mudanças não previstas nas taxas de juros, preços dos valores mobiliários ou taxas de câmbio podem resultar em um pior desempenho em geral para o Fundo em comparação ao cenário em que tais operações de hedge não tivessem sido contratadas.

Risco de Descontinuidade: A Assembleia Geral de Cotistas poderá optar pela liquidação antecipada do Fundo. Nessa situação, os Cotistas terão seu horizonte original de investimento reduzido e poderão não conseguir reinvestir os recursos que esperavam investir no Fundo ou receber a mesma remuneração que esperavam ser proporcionada pelo Fundo. O Fundo ou a Administradora não serão obrigados a pagar qualquer multa ou penalidade a qualquer Cotista, a qualquer título, em decorrência da liquidação do Fundo.

Riscos Relacionados à Cessão de Recebíveis Originados a partir do Investimento em imóveis e/ou Ativos Imobiliários: Considerando que o Fundo poderá realizar a cessão de recebíveis de ativos para a antecipação de recursos, existe o risco de (i) caso os recursos sejam utilizados para reinvestimento, a renda obtida com a realização da aquisição de Imóveis resultar em fluxo de recursos menor do que aquele objeto de cessão, gerando ao Fundo diminuição de ganhos, ou (ii) caso a Administradora decida pela realização de amortização extraordinária das Cotas com base nos recursos recebidos, impacto negativo no preço de negociação das Cotas, assim como na rentabilidade esperada pelo Investidor, que terá seu horizonte de investimento reduzido no que diz respeito à parcela amortizada. - Outros Riscos:

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 financeiros, mudanças impostas aos ativos financeiros integrantes da carteira, alteração na política econômica e decisões judiciais.

O FUNDO TAMBÉM PODERÁ ESTAR SUJEITO A OUTROS RISCOS ADVINDOS DE MOTIVOS ALHEIOS OU EXÓGENOS AO CONTROLE DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR, TAIS COMO MORATÓRIA, GUERRAS, REVOLUÇÕES, ALÉM DE MUDANÇAS NAS REGRAS APLICÁVEIS AOS ATIVOS FINANCEIROS, MUDANÇAS IMPOSTAS AOS ATIVOS FINANCEIROS INTEGRANTES DA CARTEIRA, ALTERAÇÃO NA POLÍTICA ECONÔMICA E DECISÕES JUDICIAIS PORVENTURA NÃO MENCIONADOS NESTA SEÇÃO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

A DESCRIÇÃO DOS FATORES DE RISCO INCLUÍDA NESTE PROSPECTO NÃO PRETENDE SER COMPLETA OU EXAUSTIVA, SERVINDO APENAS COMO EXEMPLO E ALERTA AOS POTENCIAIS INVESTIDORES QUANTO AOS RISCOS A QUE ESTARÃO SUJEITOS OS INVESTIMENTOS NO FUNDO.

5. DA SITUAÇÃO FINANCEIRA

Demonstrações Financeiras

As informações referentes à situação financeira do FUNDO, as demonstrações financeiras (quando houver), 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 no seguinte website:

<https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website, na página principal, clicar em "Regulados", clicar em "Regulados CVM (sobre e dados enviados à CVM)", "Fundos de Investimento", clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Aliaza Crédito Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET e, então, localizar as "Demonstrações Financeiras" e os respectivos "Informe Mensal", "Informe Trimestral" e "Informe Anual").

OS INVESTIDORES DEVEM LER A SEÇÃO "FATORES DE RISCO" NAS PÁGINAS 26 A 31 DESTE PROSPECTO, PARA CIÊNCIA DE CERTOS FATORES DE RISCO QUE DEVEM SER CONSIDERADOS COM RELAÇÃO AO INVESTIMENTO NAS COTAS.

6. DA ADMINISTRADORA E DO GESTOR

Breve descrição da ADMINISTRADORA

O BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM ("BTG PSF"), controlada integralmente pelo Banco BTG Pactual, é a empresa do grupo dedicada à prestação dos serviços de Administração Fiduciária e Controladoria de Ativos para terceiros. A BTG PSF é a maior Administradora de Fundos Imobiliários do Brasil, com aproximadamente R\$ 61 bilhões e 149 fundos sob administração, concentrando aproximadamente 23% do mercado, considerando os dados disponíveis em janeiro de 2023. A empresa consolidou seu crescimento neste mercado unindo investimentos em tecnologia com a expertise da sua equipe de funcionários com qualificação técnica.

Declarações da ADMINISTRADORA

A ADMINISTRADORA declara, nos termos do artigo 56, *caput* e §§ 1º e 5º, da Instrução CVM 400, que (i) este Prospecto, contém as informações relevantes necessárias ao conhecimento, pelos Investidores, das Cotas, do FUNDO, suas atividades, situação econômico-financeira, dos riscos inerentes à sua atividade e quaisquer outras informações relevantes, bem como que este Prospecto foi elaborado de acordo com as normas pertinentes; (ii) as informações prestadas e contidas neste Prospecto são verdadeiras, consistentes, corretas e suficientes, permitindo uma tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no FUNDO, se responsabilizando pela veracidade, consistência, qualidade e suficiência das informações prestadas por ocasião do registro e fornecidas ao mercado durante a distribuição; e (iii) as informações fornecidas ao mercado durante todo o prazo de distribuição, inclusive aquelas eventuais ou periódicas constantes da atualização do registro do FUNDO e as constantes do estudo de viabilidade econômico-financeira integrante deste Prospecto, são suficientes, permitindo aos Investidores a tomada de decisão fundamentada a respeito do investimento no FUNDO.

Assunções, previsões e eventuais expectativas futuras constantes deste Prospecto estão sujeitas a incertezas de natureza econômica, política e competitiva e não devem ser interpretadas como promessa ou garantia de resultados futuros ou desempenho do FUNDO. Os potenciais Investidores deverão conduzir suas próprias investigações acerca de eventuais tendências ou previsões discutidas ou inseridas neste Prospecto, bem como acerca das metodologias e assunções em que se baseiam as discussões dessas tendências e previsões.

Breve descrição do GESTOR

A Alianza Gestão de Recursos Ltda. ("Alianza") é uma gestora de recursos independente focada exclusivamente em investimentos imobiliários no Brasil.

Atualmente, conta com R\$ 2,7 bilhões em ativos imobiliários sob gestão (2023), alocados em edifícios comerciais, galpões logísticos, imóveis de varejo big box e fundos imobiliários. Hoje, seus investidores somam mais de 150.000 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\$ 3,0 bilhões em ativos imobiliários, majoritariamente por meio de fundos de investimento imobiliários.

7. IDENTIFICAÇÃO E CONTATO PARA ATENDIMENTO

(i) ADMINISTRADORA, Custodiante e Esceitrador

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

Praia de Botafogo nº501, 5º andar, parte, Botafogo

CEP 22250-040, Rio de Janeiro/RJ

Tel.: (11) 3383-2715

E-mail: [ri.Fundoslistados@btgpactual.com/OL-Eventos-](mailto:ri.Fundoslistados@btgpactual.com/OL-Eventos-Estruturados-PSF@btgpactual.com)

Estruturados-PSF@btgpactual.com

(ii) GESTOR

ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS

Rua Tabapuã, 1.227 – Conjunto 202, Itaim Bibi

CEP 04533-014 | São Paulo – SP

At.: Fabio Carvalho Telefone: (11) 3073-1516

Email: fabio.carvalho@alianza.com.br e juridico@alianza.com.br

8. RELACIONAMENTO

Relacionamento entre a ADMINISTRADORA e o GESTOR

Na data deste Prospecto, a ADMINISTRADORA e o GESTOR não possuem qualquer relação societária entre si, e o relacionamento entre eles se restringe à atuação da ADMINISTRADORA como instituição administradora de Fundo de investimento gerido pelo GESTOR. A ADMINISTRADORA e o GESTOR não identificaram conflitos de interesse decorrentes dos relacionamentos acima descritos e as respectivas atuações de cada parte com relação ao FUNDO.

Potenciais Conflitos de Interesse entre as Partes

Os atos que caracterizem situações de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA e entre o FUNDO e o GESTOR dependem de aprovação prévia, específica e informada em Assembleia Geral de Cotistas.

9. INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

Este Prospecto estará disponível para os investidores no endereço da ADMINISTRADORA, bem como poderá ser consultado por meio da Internet nos websites:

- **Administradora:** <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria> (neste website procurar por "Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros" e consulta pelo "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", em seguida em "Documentos" e, então, localizar a opção desejada);
- **Gestora:** <https://www.alianza.com.br/show.aspx?idCanal=c7tdEXkNfZhuYxpv6xcaOQ=&linguagem=pt> (neste website clicar em "Fundos" depois em "ALZC11", e, então, localizar a opção desejada);
- **CVM:** www.gov.br/cvm/pt-br (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Ofertas Públicas", em seguida em "Ofertas Públicas de Distribuição", em "Ofertas Rito Automático Resolução CVM 160" clicar em "Consulta de Informações", buscar por "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário", e localizar a opção desejada);
- **Fundos.NET:** <https://www.gov.br/cvm/pt-br> (neste website acessar "Centrais de Conteúdo", clicar em "Central de Sistemas da CVM", clicar em "Fundos de Investimento", em seguida, clicar em "Fundos Registrados", em seguida buscar por e acessar "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário". Selecione "aqui" para acesso ao sistema Fundos.NET, e, então, localizar na "Segunda Emissão de Cotas", e localizar a opção desejada); e
- **B3:** www.b3.com.br (neste website e clicar em "Home", depois clicar em "Produtos e Serviços", depois clicar "Solução para Emissores", depois clicar em "Ofertas Públicas", depois clicar em "Oferta em Andamento", depois clicar em "Fundos", e depois selecionar "Alianza Crédito Imobiliário Fundo de Investimento Imobiliário" e, então, localizar ou a opção desejada).

Informações complementares sobre o FUNDO poderão ser obtidas junto à ADMINISTRADORA, à CVM ou à B3.

Os investidores devem ler cuidadosamente, antes da tomada de decisão de investimento, a seção "Fatores de Risco" deste Prospecto, que contém a descrição de certos riscos que podem afetar de maneira adversa o investimento nas Cotas.

Comissão de Valores Mobiliários CVM

Rio de Janeiro

Rua Sete de Setembro, 111
2º, 3º, 5º, 6º (parte), 23º, 26º ao 34º
Andares - Centro CEP 20050-901
Rio de Janeiro - RJ - Brasil
Telefone: 55 21 3554-8686

São Paulo

Rua Cincinato Braga, 340
2º, 3º e 4º andares
Edifício Delta Plaza
CEP 01333-010
São Paulo - SP - Brasil
Telefone: 55 11 2146-2000

10. COMPOSIÇÃO E PARTICIPAÇÃO ATUAL DOS COTISTAS DO FUNDO

A tabela abaixo descreve a composição, número de participações e quantidade de Cotas detidas por cada tipo de Investidor, considerando a data base de 12 de fevereiro de 2025.

	<u>Número de Investidores</u>	<u>Quantidade de Cotas</u>
<u>Pessoas físicas</u>	217	199874
<u>Clubes de Investimento</u>		
Fundos de Investimento	16	1724255
<u>Entidades de previdência privada</u>		
<u>Companhias seguradoras</u>		
<u>Investidores estrangeiros</u>		
Instituições intermediárias participantes do consórcio de distribuição		
Instituições financeiras ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
<u>Demais instituições financeiras</u>		
Demais pessoas jurídicas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
<u>Demais pessoas jurídicas</u>	2	80894
Sócios, administradores, empregados, prepostos e demais pessoas ligadas à emissora e/ou aos participantes do consórcio		
Outros		
Total	235	2005023

ANEXO I