

Rio de Janeiro, 14 de novembro de 2024.

Aos

Cotistas do **ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Procedimento de Consulta Formal para deliberação dos Cotistas — Assembleia Geral Extraordinária.**

Prezado(a)s Cotistas,

A **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, instituição financeira com sede na cidade do Rio de Janeiro, estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, parte, Torre Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040, inscrita no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica ("CNPJ") sob o nº 59.281.253/0001-23, devidamente autorizada pela Comissão de Valores Mobiliários ("CVM") para a atividade de administração de carteiras de valores mobiliários, de acordo com o Ato Declaratório nº 8.695, de 20 de março de 2006, neste ato representada na forma do seu estatuto social ("Administradora"), na qualidade de instituição administradora do **ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.007.109/0001-72 ("Fundo") vem, por meio da presente, convocar os titulares das cotas de emissão do Fundo ("Cotistas") para participar da **Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, a ser realizada de forma não presencial, por meio de coleta de votos à distância ("Consulta Formal")**, **a qual tem por objeto:**

1. Aprovar a aplicação da totalidade dos ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo para realizar a subscrição na 3ª (terceira) emissão de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pelo gestor, qual seja, o **ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("ALZC") que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM n 160, de 13 de julho de 2022. ("Oferta ALZC" e "Novas Cotas", respectivamente). As cotas do ALZC serão emitidas por preço de emissão a ser definido no âmbito da Oferta ALZC, e será fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas ALZC, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do ALZC e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do ALZC; (iii) ou o valor de mercado das cotas do ALZC já emitidas. As Cotas ALZC serão subscritas e integralizadas pelo Fundo com ativos, quais sejam: certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), cotas de Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo ("Outros Ativos" e, quando com conjunto com CRI e FII, os "Ativos") pelo seu valor de mercado, que também corresponde ao valor utilizado para cálculo do patrimônio líquido do Fundo, a ser devidamente publicado pela Administradora em comunicado ao mercado ("Operação"). A referida Operação caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472. A eficácia da presente ordem do dia dependerá do atendimento das seguintes condições:

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

- a) Aprovação da Oferta ALZC pela Assembleia Geral Extraordinária do Fundo, pela Assembleia Geral Extraordinária do **ALIANZA MULTIESTRATÉGIA FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.847.063/0001-08 (“**ALZM**”) e pela Assembleia Geral Extraordinária do ALZC, enviadas para deliberação dos seus respectivos cotistas na presente data;
- b) Aprovação da subscrição e integralização das Novas Cotas da Oferta por meio da conferência ao ALZC da totalidade de Ativos do Fundo, nos termos especificados no item 1 acima, situação essa que caracteriza conflito de interesses, em razão de tanto o Fundo quanto o ALZC serem geridos e administrados por gestores e administradores integrantes do mesmo grupo econômico, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472;
- c) Em caso de aprovação dos itens “a” e “b” acima, aprovar a subsequente dissolução e liquidação do Fundo, nos termos da alínea “(vi)” do artigo 58 do Regulamento, observado que, a liquidação do Fundo será realizada mediante a partilha do patrimônio do Fundo aos cotistas do Fundo (“**Cotistas**”), na proporção de suas cotas, após o pagamento de todos os passivos, custos, despesas e encargos devidos pelo Fundo, respeitados os demais procedimentos previstos no Regulamento e na Instrução CVM 472;
- d) A liquidação se dará por meio do resgate de cotas e entrega de ativos constantes da carteira do Fundo aos Cotistas, quais sejam, as Novas Cotas do ALZC subscritas e integralizadas pelo Fundo, devendo cada cota do Fundo detida por cada Cotista conceder ao seu titular o direito de receber Novas Cotas, passando os Cotistas a ser cotistas do ALZC, conforme fator de proporção a ser informado em comunicado ao mercado a ser enviado pela Administradora previamente à liquidação do Fundo, observado que a referida entrega das Novas Cotas apenas será efetuada após a mudança formal do público-alvo do ALZC, para investidores em geral, nos termos da consulta formal do ALZC enviada aos seus cotistas em 14 de novembro de 2024;
- e) Considerando que após a liquidação do Fundo, nos termos do item “d” acima, os Cotistas tornar-se-ão cotistas do ALZC, manifestar ciência acerca da existência no ALZC, de aprovação de critérios de elegibilidade para aquisição de ativos conflitados, caso aprovados, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472, no âmbito da Assembleia Geral de Cotistas do ALZC, realizada por meio de consulta formal enviada aos cotistas em 14 de novembro de 2024, conforme termo de apuração a ser publicado em 04 de dezembro de 2024.
- f) Considerando a liquidação do Fundo, determinar que o auditor independente emita parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido do Fundo, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do fundo, manifestando-se sobre as movimentações ocorridas no período. Deverá constar das notas explicativas às demonstrações contábeis do Fundo a 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.

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

g) Será concedido aos Cotistas do Fundo um prazo de 20 (vinte) dias, contados da divulgação do resultado desta Consulta Formal, para apresentarem à Administradora o custo médio de aquisição das cotas que cada Cotista detém no Fundo, para fins de apuração de eventual ganho de capital pelo respectivo Cotista e, assim, possibilitando à Administradora proceder ao recolhimento do imposto de renda então devido pelo respectivo Cotista. A Administradora estará autorizada a utilizar o menor valor histórico da cota do Fundo para fins de apuração de ganhos de capital com relação a quaisquer Cotistas que não tenham informado o custo médio de aquisição de suas cotas à Administradora no prazo acima citado. A Administradora declara ainda que, na mesma data da divulgação do resultado da Consulta Formal, será divulgado fato relevante contendo o cronograma para liquidação do ALZM.

### **QUEM PODERÁ RESPONDER À CONSULTA FORMAL**

Somente poderão responder à essa Consulta Formal os Cotistas inscritos no livro de registro de Cotistas na data de envio desta Consulta Formal, ou na conta de depósito, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de um ano.

Adicionalmente, não podem responder à Consulta Formal: (a) a Administradora ou a Gestora; (b) os sócios, diretores e funcionários da Administradora ou da Gestora; (c) empresas ligadas à Administradora ou à Gestora, seus sócios, diretores e funcionários; (d) os prestadores de serviços do Fundo, seus sócios, diretores e funcionários; (e) o Cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do Fundo; e (f) o Cotista cujo interesse seja conflitante com a do Fundo.

### **QUÓRUNS DE INSTALAÇÃO E DELIBERAÇÃO**

A matéria objeto de deliberação apenas será aprovada pelo voto da maioria dos Cotistas que responderem a esta Consulta Formal, desde que representem, no mínimo 25% (vinte e cinco por cento).

Com as aprovações, o Administrador estará autorizado para a prática de todos e quaisquer atos necessários à efetivação das matérias constantes da presente ordem do dia. Assim sendo, **solicitamos a manifestação de V.Sa., na forma do presente questionário, até 29 de novembro de 2024.**

### **PROCEDIMENTOS PARA EXERCÍCIO DO VOTO**

Os Cotistas deverão exercer o direito de voto na forma do questionário via plataforma eletrônica Portal de Assembleias, conforme link enviado aos Cotistas por correio eletrônico, no endereço de e-mails cadastrado junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

### **DIVULGAÇÃO DO RESULTADO DAS DELIBERAÇÕES**

#### **BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

Os documentos pertinentes a esta Consulta Formal estão disponíveis para consulta no site da Administradora, no seguinte endereço eletrônico: [www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria](http://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria) (sob “Fundos de Investimentos Administrados pela BTG Pactual Serviços Financeiros”, digitar “**ALIANZA TITULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**” e então clicar em “Pesquisar”, na página seguinte, clicar em “Atas de Assembleias e Convocações”).

O resultado desta Consulta Formal será apurado e divulgado em até 8 (oito) dias do encerramento desta Consulta Formal.

Os Cotistas que possuem endereço de e-mail cadastrado junto aos custodiantes de suas Cotas junto à B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão receberão esta Consulta Formal apenas por e-mail e poderão enviar manifestação de voto eletronicamente, observado o disposto nesta Consulta Formal. Aos Cotistas que desejam receber as próximas convocações e consultas formais por meio eletrônico, pedimos que atualizem suas informações cadastrais junto ao respectivo custodiante de suas Cotas.

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

Colocamo-nos à disposição para quaisquer esclarecimentos julgados necessários.  
Atenciosa mente,

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

À

**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DISTRIBUIDORA DE TÍTULOS E VALORES MOBILIÁRIOS**, na qualidade de Administradora do **ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

**Ref.: Resposta à Consulta Formal enviada em 14 de novembro de 2024**

Em resposta à Consulta Formal enviada em 14 de novembro de 2024 aos Cotistas do **ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob o nº 34.007.109/0001-72 ("Fundo"), manifesto meu voto em relação às deliberações abaixo, nos seguintes termos:

**Escolher apenas uma das opções abaixo.**

1. Aprovar a aplicação da totalidade dos ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo para realizar a subscrição na 3ª (terceira) emissão de fundo de investimento administrado e gerido pela Administradora e pelo gestor, qual seja, o **ALIANZA CRÉDITO IMOBILIÁRIO FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, inscrito no CNPJ sob nº 40.011.324/0001-40 ("ALZC") que será objeto de oferta pública de distribuição, nos termos da Resolução CVM n 160, de 13 de julho de 2022. ("Oferta ALZC" e "Novas Cotas", respectivamente). As cotas do ALZC serão emitidas por preço de emissão a ser definido no âmbito da Oferta ALZC, e será fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial das cotas ALZC, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do ALZC e o número de cotas emitidas; (ii) as perspectivas de rentabilidade do ALZC; (iii) ou o valor de mercado das cotas do ALZC já emitidas. As Cotas ALZC serão subscritas e integralizadas pelo Fundo com ativos, quais sejam: certificado de recebíveis imobiliários ("CRI"), cotas de fundo de investimento imobiliário ("FII"), cotas de Fundos de Renda Fixa, bem como demais ativos que compõem a integralidade da carteira do Fundo ("Outros Ativos" e, quando com conjunto com CRI e FII, os "Ativos") pelo seu valor de mercado, que também corresponde ao valor utilizado para cálculo do patrimônio líquido do Fundo, a ser devidamente publicado pela Administradora em comunicado ao mercado ("Operação"). A referida Operação caracteriza potencial conflito de interesses, nos termos do Artigo 18, inciso XII, e do Artigo 34, ambos da Instrução CVM 472. A eficácia da presente ordem do dia dependerá do atendimento das condições constantes da Consulta Formal.

- SIM, aprovo** a deliberação.
- NÃO, não aprovo** a deliberação.
- Abstenho-me de votar.
- Abstenção de voto, por estar impedido de votar, nos termos do artigo 24, parágrafo primeiro, da Instrução CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, conforme alterada.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2024.

**Assinatura**

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | btgpactual.com

**Nome do Cotista:**

CPF/CNPJ:

**BTG Pactual**

Praia de Botafogo, 501 - 6º Andar | Torre Corcovado - Botafogo | 22250-040 | Rio de Janeiro - RJ - Brasil  
SAC: 0800 772 2827 | Ouvidoria: 0800 722 0048 | [btgpactual.com](http://btgpactual.com)

## REGULAMENTO DO ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

CNPJ: Nº 34.007.109/0001-72

### CAPÍTULO I – DAS DISPOSIÇÕES INICIAIS

**Artigo 1º** - O ALIANZA TÍTULOS IMOBILIÁRIOS FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO (“FUNDO”) é constituído sob a forma de condomínio fechado, regido pelo presente regulamento (“Regulamento”), pela Lei nº 8.668/1993 e pela Instrução nº 472/2008 da Comissão de Valores Mobiliários (“CVM”), bem como pelas demais disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro:** Todas as informações e documentos relativos ao Fundo que, por força deste Regulamento e/ou normas aplicáveis, devem ficar disponíveis aos cotistas poderão ser obtidos e/ou consultados na sede da Administradora ou em sua página na rede mundial de computadores no seguinte endereço: <https://www.btgpactual.com/asset-management/administracao-fiduciaria>.

**Parágrafo Segundo:** Nos termos das Regras e Procedimentos ANBIMA para Classificação do FII n.º 10, de 23 de maio de 2019, o Fundo é classificado de acordo com as normas como “FII renda gestão ativa”.

**Artigo 2º** - O FUNDO terá prazo indeterminado de duração, podendo ser alterado por proposta do ADMINISTRADOR e deliberação em Assembleia Geral de Cotistas, nos termos do artigo 18, inciso X deste Regulamento.

**Artigo 3º** - O FUNDO é destinado a investidores em geral, que possuam situação financeira, objetivo de investimento e tolerância a risco compatíveis com o objetivo e a política de investimento do FUNDO e que conheçam, entendam e aceitem os riscos relacionados à carteira do FUNDO.

**Parágrafo Único** – As características das emissões de cotas do FUNDO constarão de um suplemento específico da emissão (“Suplemento da Emissão”).

### CAPÍTULO II – DO OBJETIVO E DA POLÍTICA DE INVESTIMENTO

**Artigo 4º** - O objetivo do FUNDO é proporcionar aos cotistas do FUNDO rentabilidade ao seu investimento, inclusive por meio da distribuição de rendimentos e resultados auferidos pelo FUNDO, primordialmente por meio de investimento em ativos financeiros de origem imobiliária, incluindo títulos e valores mobiliários e/ou seus direitos (“Ativos-Alvo”) permitidos

aos Fundos de Investimento Imobiliários - FII, conforme designados na Instrução CVM nº 472/2008. Os “Ativos-Alvo” do FUNDO consistem basicamente em:

- I. Quaisquer direitos reais sobre bens imóveis;
- II. Ações, debêntures, bônus de subscrição, seus cupons, direitos, recibos de subscrição e certificados de desdobramentos, certificados de depósito de valores mobiliários, cédulas de debêntures, cotas de fundos de investimento, notas promissórias, e quaisquer outros valores mobiliários, desde que se trate de emissores registrados na CVM e cujas atividades preponderantes sejam permitidas aos FII;
- III. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII;
- IV. Cotas de fundos de investimento em participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII ou de fundos de investimento em ações que sejam setoriais e que invistam exclusivamente em construção civil ou no mercado imobiliário;
- V. Certificados de potencial adicional de construção emitidos com base na Instrução CVM nº 401/ 2003;
- VI. Cotas de outros FII;
- VII. Certificados de recebíveis imobiliários (“CRI”) e cotas de fundos de investimento em direitos creditórios (FIDC) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII e desde que estes certificados e cotas tenham sido objeto de oferta pública registrada na CVM ou cujo registro tenha sido dispensado nos termos da regulamentação em vigor;
- VIII. Letras hipotecárias;
- IX. Letras de crédito imobiliário; e
- X. Letras imobiliárias garantidas.

**Parágrafo Primeiro:** Não obstante os ativos acima mencionados, o FUNDO poderá investir em quaisquer outros ativos financeiros, conforme permitido pela legislação vigente, sem necessidade de consulta prévia aos Cotistas pela GESTORA, tendo a GESTORA discricionariedade na seleção e diversificação dos Ativos-Alvo e dos ativos financeiros da carteira do FUNDO, desde que seja respeitada a política de investimento do FUNDO prevista neste Regulamento.



**Parágrafo Segundo:** O investimento em CRI deverá representar ao menos 50% (cinquenta por cento) do Patrimônio Líquido do FUNDO.

**Parágrafo Terceiro:** Ainda que não seja objeto principal do FUNDO investimento em imóveis e direitos reais em geral sobre imóveis, poderão esses, eventualmente, fazer parte de sua carteira de investimento, especialmente quando adquirido em razão de: (a) recuperação/troca de garantias dos ativos financeiros de origem imobiliária que são o objeto principal do FUNDO, e/ou (b) renegociação de dívidas decorrentes dos ativos financeiros dos quais o FUNDO seja credor.

**Parágrafo Quarto:** Na hipótese do Parágrafo Terceiro acima, os imóveis adquiridos ou aos quais os direitos reais se recaem deverão estar localizados no território nacional.

**Parágrafo Quinto:** Os recursos das emissões de cotas do FUNDO serão destinados à aquisição dos “Ativos-Alvo”, observadas as condições estabelecidas neste Regulamento, e para arcar com as despesas do FUNDO.

**Artigo 5º** - A parcela do patrimônio do FUNDO que não estiver aplicada nos Ativos-Alvo poderá ser investida, conforme os limites previstos na legislação aplicável, em:

- I. Títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO e emitidos pelo Tesouro Nacional ou por instituições financeiras de primeira linha, segundo critério da GESTORA;
- II. Moeda corrente nacional;
- III. Operações compromissadas com lastro nos ativos indicados no inciso “I” acima;
- IV. Cotas de fundos de investimento renda fixa, com liquidez diária e investimento preponderantemente nos ativos financeiros relacionados nos itens anteriores;
- V. Outros ativos de liquidez compatível com as necessidades e despesas ordinárias do FUNDO, cujo investimento seja admitido aos fundos de investimento imobiliário, na forma da Instrução CVM nº 472/08, sem necessidade específica de diversificação de investimentos

**Parágrafo Primeiro:** É vedada a realização pelo FUNDO de operações com derivativos, salvo para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO.

**Parágrafo Segundo:** Os fundos de investimento referidos no inciso IV desse artigo

poderão ser administrados e/ou geridos pelo ADMINISTRADOR e/ou pela GESTORA ou por quaisquer de suas afiliadas.

**Artigo 6º** - Dado que o objetivo do FUNDO é investir preponderantemente em valores mobiliários, a carteira do FUNDO deverá respeitar os limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros estabelecidos, respectivamente, nos artigos 102 e 103 da Instrução CVM nº 555/2014, conforme alterada, e/ou na regulamentação aplicável que vier a substituí-la, alterá-la ou complementá-la, cabendo ao ADMINISTRADOR e à GESTORA respeitar as regras de enquadramento e desenquadramento estabelecidas no referido normativo, ressalvando-se, entretanto, a exceção prevista no § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/2008 quanto aos limites de aplicação por modalidade de ativos financeiros.

**Parágrafo Primeiro:** O FUNDO terá o prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, a contar da data de encerramento da distribuição de cotas, para atingimento dos limites de aplicação por emissor e por modalidade de ativos financeiros definido acima, conforme artigo 107 da Instrução CVM nº 555/2014.

**Parágrafo Segundo:** Observados os requisitos dispostos na presente política de investimentos, não haverá limite máximo de exposição do patrimônio líquido do FUNDO, ou qualquer limite de concentração em relação a segmentos ou setores da economia ou à natureza dos créditos subjacentes aos Ativos-Alvo, quando se tratar de Ativos-Alvo em relação aos quais não sejam aplicáveis os limites de investimento por emissor e por modalidade de ativos financeiros, nos termos do § 6º do artigo 45 da Instrução CVM nº 472/2008.

**Parágrafo Terceiro:** Excepcionalmente, por ocasião de emissão de cotas do FUNDO, a totalidade dos recursos captados, enquanto não utilizada para a aquisição dos Ativos-Alvo, deverá ser mantida nas seguintes aplicações financeiras:

- I. cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, de liquidez compatível com as necessidades do FUNDO; e
- II. derivativos, exclusivamente para fins de proteção patrimonial, cuja exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO e desde que previsto na política de investimento do FUNDO.

**Parágrafo Quarto:** O FUNDO pode manter parcela do seu patrimônio permanentemente aplicada em cotas de fundos de investimento ou títulos de renda fixa, públicos ou privados, para atender suas necessidades de liquidez.

**Artigo 7º** - A aquisição dos Ativos-Alvo pelo FUNDO deverá embasar-se em estudos financeiros, técnicos e de viabilidade, quando aplicáveis, realizados pela GESTORA, a seu exclusivo critério.

### **CAPÍTULO III – DOS PRESTADORES DE SERVIÇOS**

**Artigo 8º** - O FUNDO é administrado pelo **BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, n.º 501, 5º andar (parte), Botafogo, CEP 22.250-040, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 59.281.253/0001-23 Estado de Minas Gerais, na Cidade de Belo Horizonte, na Avenida Barbacena, n.º 1.219, 21º andar, bairro Santo Agostinho, CEP 30.190-131, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 18.945.670/0001-46, devidamente autorizada e habilitada pela CVM para o exercício profissional de administração de carteira de valores mobiliários por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 8.695, de 20 de março de 2006 (“ADMINISTRADOR”), o qual também prestará os serviços de controladoria de ativos, escrituração e liquidação das cotas do FUNDO.

**Artigo 9º** - A gestão da carteira do FUNDO compete à **ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA.**, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Iguatemi, n.º 151, conjunto 202, parte, inscrita no CNPJ/MF sob n.º 21.950.366/0001-00, devidamente autorizada pela CVM para a prestação dos serviços por meio do Ato Declaratório n.º 14.523, de 1º de outubro de 2015 (“GESTORA”).

**Artigo 10º** - Os serviços de custódia do FUNDO serão prestados pelo Banco BTG Pactual S.A., instituição financeira inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 30.306.294/0001-45, devidamente autorizado e habilitado pela CVM para o exercício profissional de custódia de ativos, por meio do Ato Declaratório da CVM n.º 7.204, 25 de abril de 2003.

**Artigo 11** - O FUNDO contará com os serviços de auditor independente, registrado na CVM, o qual será formalmente indicado pelo ADMINISTRADOR.

**Artigo 12** - O ADMINISTRADOR tem amplos poderes para cumprir a política de investimento do FUNDO, com poderes para abrir e movimentar contas bancárias, adquirir, alienar, locar, arrendar, constituir usufruto e todos os demais direitos inerentes aos bens e ativos integrantes da carteira do FUNDO, transigir, praticar, enfim, todos os atos necessários à administração da sua carteira, observadas as limitações impostas por este Regulamento, as deliberações da Assembleia Geral de Cotistas e demais disposições legais aplicáveis.

**Parágrafo Primeiro:** Os poderes constantes deste artigo são outorgados ao ADMINISTRADOR pelos cotistas, outorga esta que se considerará implicitamente efetivada pela assinatura aposta pelo cotista no Boletim de Subscrição que

encaminhar ao ADMINISTRADOR.

**Parágrafo Segundo:** O ADMINISTRADOR e a GESTORA deverão empregar, no exercício de suas funções, o cuidado que toda entidade profissional ativa e proba costuma empregar na administração de seus próprios negócios, devendo, ainda, servir com lealdade ao FUNDO e manter reserva sobre seus negócios.

**Artigo 13 - É vedado ao ADMINISTRADOR e à GESTORA:**

- I. receber depósito em sua conta corrente;
- II. conceder empréstimos, adiantar rendas futuras ou abrir créditos aos cotistas sob qualquer modalidade;
- III. contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. aplicar no exterior recursos captados no País;
- VI. aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. vender à prestação as cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. prometer rendimentos predeterminados aos cotistas;
- IX. ressalvada a hipótese de aprovação em Assembleia Geral nos termos deste Regulamento e do artigo 34 da Instrução CVM nº 472/2008, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e o ADMINISTRADOR, a GESTORA ou consultor especializado, 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;
- X. constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM nº 472/2008;

- XII. realizar operações com ações e outros valores mobiliários fora de mercados organizados autorizados pela CVM, ressalvadas as hipóteses de distribuições públicas, de exercício de direito de preferência e de conversão de debêntures em ações, de exercício de bônus de subscrição e nos casos em que a CVM tenha concedido prévia e expressa autorização;
- XIII. realizar operações com derivativos, exceto quando tais operações forem realizadas exclusivamente para fins de proteção patrimonial e desde que a exposição seja sempre, no máximo, o valor do patrimônio líquido do FUNDO; e
- XIV. praticar qualquer ato de liberalidade.

**Artigo 14 - Constituem obrigações do ADMINISTRADOR do FUNDO:**

- I. providenciar a averbação, junto ao Cartório de Registro de Imóveis, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668/1993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO que tais ativos imobiliários:
  - a) não integram o ativo do ADMINISTRADOR;
  - b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação do ADMINISTRADOR;
  - c) não compõem a lista de bens e direitos do ADMINISTRADOR, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial;
  - d) não podem ser dados em garantia de débito de operação do ADMINISTRADOR;
  - e) não são passíveis de execução por quaisquer credores do ADMINISTRADOR, por mais privilegiados que possam ser;
  - f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais sobre os imóveis.
- II. manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem:
  - a) o registro de cotistas e de transferência de cotas;
  - b) o livro de atas e de presença das assembleias gerais;
  - c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do FUNDO;
  - d) o arquivo dos relatórios do auditor independente e, quando for o caso, dos representantes de cotistas e dos profissionais ou empresas contratadas pelo FUNDO;
  - e) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do FUNDO.
- III. celebrar os negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da política de investimentos do FUNDO, observada ainda as recomendações e

orientações da GESTORA, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do FUNDO;

- IV. receber rendimentos ou quaisquer valores devidos ao FUNDO;
- V. custear as despesas de propaganda do FUNDO, exceto pelas despesas de propaganda em período de distribuição de cotas que podem ser arcadas pelo FUNDO;
- VI. manter custodiados em instituição prestadora de serviços de custódia, devidamente autorizada pela CVM, os títulos e valores mobiliários adquiridos com recursos do FUNDO;
- VIII. no caso de ser informado sobre a instauração de procedimento administrativo pela CVM, manter a documentação referida no item III até o término do procedimento;
- IX. dar cumprimento aos deveres de informação previstos no Capítulo VII da Instrução CVM nº 472/2008 e neste Regulamento;
- X. manter atualizada junto à CVM a lista de prestadores de serviços contratados pelo FUNDO;
- XI. observar as disposições constantes do Regulamento e do prospecto, bem como as deliberações da assembleia geral; e
- XII. fiscalizar os serviços prestados por terceiros contratados e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade.

**Parágrafo Único:** O ADMINISTRADOR poderá contratar, em nome do FUNDO, os seguintes serviços facultativos:

- I. distribuição de cotas do FUNDO;
- II. consultoria especializada, que objetive dar suporte e subsidiar o ADMINISTRADOR em suas atividades de análise, seleção e avaliação de empreendimentos imobiliários e demais ativos integrantes ou que possam vir a integrar a carteira do FUNDO;
- III. empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície, monitorar e acompanhar projetos e a comercialização dos

respectivos imóveis e consolidar dados econômicos e financeiros selecionados das companhias investidas para fins de monitoramento; e

- IV. formador de mercado para as cotas do FUNDO, observadas as disposições da Instrução CVM nº 472/2008.

**Artigo 15** - Constituem obrigações da GESTORA do FUNDO, além das atribuições que lhe são conferidas por força de lei, da regulamentação em vigor, das demais disposições deste Regulamento e do contrato de gestão celebrado entre o ADMINISTRADOR e a GESTORA:

- I. identificar, selecionar, avaliar, adquirir, acompanhar e alienar, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, os bens e direitos que comporão o patrimônio do FUNDO, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;
- II. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do FUNDO;
- III. monitorar o desempenho do FUNDO, a forma de valorização das cotas e a evolução do valor do patrimônio líquido do FUNDO;
- IV. sugerir ao ADMINISTRADOR modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do FUNDO;
- V. monitorar investimentos realizados pelo FUNDO;
- VI. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos-Alvo do FUNDO;
- VII. elaborar relatórios de investimento realizados pelo FUNDO;
- VIII. exercer o direito de voto do FUNDO em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas.

**Artigo 16** - O ADMINISTRADOR e/ou a GESTORA do FUNDO devem ser substituídos nas hipóteses de renúncia ou destituição por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro:** Nas hipóteses de renúncia ou descredenciamento do ADMINISTRADOR e/ou da GESTORA, fica o ADMINISTRADOR obrigado a convocar, imediatamente, Assembleia Geral para eleger o substituto ou deliberar a liquidação do FUNDO, sendo facultado ao cotista que detenha ao menos 5% (cinco por cento) das

cotas emitidas, em qualquer caso, ou à CVM, nos casos de descredenciamento, a convocação da Assembleia Geral caso o ADMINISTRADOR não o faça no prazo de 10 (dez) dias contados do evento da renúncia.

**Parágrafo Segundo:** O ADMINISTRADOR permanecerá no exercício de suas atividades até serem averbadas nos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, as matrículas referentes aos bens imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, a Ata da Assembleia Geral que eleger seu substituto e sucessora na propriedade fiduciária destes bens e direitos, devidamente aprovada pela CVM e registrada no Cartório de Títulos e Documentos.

**Parágrafo Terceiro:** No caso de liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, caberá ao liquidante designado pelo Banco Central do Brasil, convocar a Assembleia Geral, no prazo de 5 (cinco) dias úteis contados da data de publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial, a fim de deliberar sobre a eleição do novo administrador e a liquidação ou não do FUNDO.

**Parágrafo Quarto:** Se a Assembleia Geral não eleger novo administrador no prazo de 30 (trinta) dias úteis contados da data da publicação no Diário Oficial da União, do ato que decretar a liquidação extrajudicial do ADMINISTRADOR, o Banco Central do Brasil nomeará uma nova instituição para processar a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Quinto:** Considera-se dia útil qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais; e (ii) aqueles sem expediente na B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão. Sendo assim, feriados estaduais e municipais, independentemente do Estado ou Município, serão considerados Dias Úteis, considerando para tais dias o funcionamento regular dos ambientes da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão e demais mercados em que o Fundo atue.

#### **CAPÍTULO IV - DA TAXA DE ADMINISTRAÇÃO**

**Artigo 17 -** O ADMINISTRADOR e a GESTORA receberão, pela prestação de seus serviços, a remuneração global de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, incidente sobre o valor do patrimônio do FUNDO (“Taxa de Administração”).

**Parágrafo Primeiro:** A remuneração será apurada diariamente (em base de 252 dias por ano) e paga mensalmente no quinto dia útil do mês subsequente da prestação dos serviços.

**Parágrafo Segundo:** O ADMINISTRADOR poderá estabelecer que parcelas da taxa



de administração sejam pagas diretamente pelo FUNDO aos prestadores de serviços contratados. Caso o somatório das parcelas exceda o montante total da taxa de administração, correrá às expensas da ADMINISTRADORA o pagamento das despesas que ultrapassem esse limite.

**Parágrafo Terceiro:** Caso as cotas do FUNDO tenham integrado ou passem 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, a taxa de administração poderá ser calculada com base na média diária da cotação de fechamento das cotas de emissão do FUNDO no mês anterior ao do pagamento da remuneração e que deverá ser pago diretamente ao ADMINISTRADOR.

## CAPÍTULO V - DA ASSEMBLÉIA GERAL

**Artigo 18** - À assembleia geral de cotistas (“Assembleia Geral de Cotistas”) compete privativamente deliberar sobre:

- I. demonstrações financeiras apresentadas pelo ADMINISTRADOR;
- II. alteração do Regulamento, ressalvado o disposto no Parágrafo Primeiro deste Artigo;
- III. destituição ou substituição do ADMINISTRADOR e/ou da GESTORA e escolha de seu substituto;
- IV. emissão de novas cotas, exceto quanto às emissões previamente autorizadas ao ADMINISTRADOR, nos termos do Artigo 27 deste Regulamento;
- V. fusão, incorporação, cisão e transformação do FUNDO;
- VI. dissolução e liquidação do FUNDO, quando não prevista e disciplinada 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, bem como a fixação de sua

remuneração, se houver, e aprovação do valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade;

- X. alteração do prazo de duração do FUNDO;
- XI. aprovação dos atos que configurem potencial conflito de interesses nos termos dos arts. 31-A, § 2º, 34 e 35, IX, da Instrução CVM nº 472/2008; e
- XII. Alteração da taxa de administração, nos termos do artigo 36 da Instrução CVM nº 472/2008.

**Parágrafo Primeiro:** O Regulamento do FUNDO poderá ser alterado, independentemente de Assembleia Geral, sempre que tal alteração:

- I. Decorrer exclusivamente da necessidade de atendimento a normas legais ou regulamentares, exigências expressas da CVM, de entidade administradora de mercados organizados onde as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, ou de entidade autorreguladora, nos termos da legislação aplicável e de convênio com a CVM;
- II. For necessária em virtude da atualização dos dados cadastrais do administrador ou prestadores de serviços do FUNDO, tais como alteração da razão social, endereço, página na rede mundial de computadores e telefone; e
- III. Envolver redução das taxas de administração, de custódia ou de performance.

**Parágrafo Segundo:** As alterações referidas nos incisos I e II do Parágrafo Primeiro deste Artigo devem se comunicadas aos cotistas, no prazo de até 30 (trinta) dias contado da data em que tiverem sido implementadas.

**Parágrafo Terceiro:** A alteração no inciso III do Parágrafo Primeiro deste Artigo deve ser imediatamente comunicada aos cotistas.

**Artigo 19** - A convocação da Assembleia Geral deve ser feita através de correspondência eletrônica encaminhada a cada cotista, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência no caso das Assembleias Gerais ordinárias, isto é, aquelas em que for deliberada a aprovação das demonstrações financeiras do FUNDO ("Assembleias Gerais Ordinárias") e com, no mínimo, 15 (quinze) dias de antecedência no caso das demais Assembleias Gerias, em todo caso, do ato de convocação constará dia, hora, local e, ainda, na ordem do dia, todas as matérias a serem deliberadas, não se admitindo que sob a rubrica de assuntos gerais haja matérias que dependam de deliberação da Assembleia Geral.

**Parágrafo Primeiro:** As deliberações da assembleia geral serão tomadas por maioria de votos dos cotistas presentes, ressalvado o disposto no Parágrafo Segundo deste Artigo, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Segundo:** As deliberações relativas exclusivamente às matérias previstas nos incisos II, III, V, VI, VIII, XI e XII do Artigo 18 deste Regulamento dependem de aprovação por maioria de votos dos cotistas presentes e que representem:

- I. 25% (vinte e cinco por cento), no mínimo, das cotas emitidas, quando o FUNDO tiver mais de 100 (cem) cotistas; ou
- II. metade, no mínimo, das cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) cotistas.

**Parágrafo Terceiro:** Os percentuais de que trata o Parágrafo Segundo deverão ser determinados com base no número de cotistas do fundo indicados no registro de cotistas na data de convocação da assembleia, cabendo ao ADMINISTRADOR informar no edital de convocação qual será o percentual aplicável nas assembleias que tratem das matérias sujeitas à deliberação por quórum qualificado.

**Parágrafo Quarto:** O ADMINISTRADOR deve disponibilizar, na mesma data da convocação, todas as informações e documentos necessários ao exercício informado do direito de voto em assembleias gerais:

- I. em sua página na rede mundial de computadores;
- II. no Sistema de Envio de Documentos, disponível na página da CVM na rede mundial de computadores; e
- III. na página da entidade administradora do mercado organizado em que as cotas do FUNDO eventualmente sejam admitidas à negociação.

**Parágrafo Quinto:** Nas Assembleias Gerais Ordinárias, as informações de que trata o Parágrafo Quarto acima incluem, no mínimo, aquelas referidas no Artigo 35, inciso III, abaixo, sendo que as informações referidas no Artigo 35, inciso V, abaixo, deverão ser divulgadas até 15 (quinze) dias após a convocação dessa Assembleia Geral.

**Parágrafo Sexto:** Sempre que a Assembleia Geral for convocada para eleger o representante dos quotistas, as informações de que trata o Parágrafo Quinto acima, incluem: (i) declaração dos candidatos de que atendem os requisitos previstos no

artigo 26 da Instrução CVM nº 472/08, além (ii) das informações exigidas no item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

**Parágrafo Sétimo:** A Assembleia Geral se instala com a presença de qualquer número de cotistas.

**Parágrafo Oitavo:** A presença da totalidade dos cotistas supre a falta de convocação.

**Parágrafo Nono:** A Assembleia Geral será convocada pelo ADMINISTRADOR, podendo também ser convocada diretamente por cotistas que detenham, no mínimo, 5% (cinco por cento) das cotas emitidas ou pelo representante dos cotistas.

**Parágrafo Dez:** As deliberações da Assembleia Geral serão tomadas por maioria dos votos, cabendo a cada cota 1 (um) voto.

**Parágrafo Onze:** Somente poderão votar na Assembleia Geral de Cotistas os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia Geral de Cotistas, seus representantes legais ou procuradores legalmente constituídos há menos de 1 (um) ano.

**Parágrafo Doze:** É facultado aos cotistas do FUNDO que detenham, isolada ou conjuntamente, 0,5% (meio por cento) ou mais do total de cotas emitidas, solicitar ao ADMINISTRADOR o envio de pedido de procuração aos demais cotistas do FUNDO, desde que sejam obedecidos os requisitos do inciso I do Parágrafo Oitavo acima, sendo que, neste caso, o ADMINISTRADOR deverá encaminhar aos demais cotistas, em nome do cotista solicitante, o pedido de procuração em até 5 (cinco) dias úteis contados da solicitação. Os custos incorridos com o envio do pedido de procuração pelo ADMINISTRADOR em nome de cotistas serão arcados pelo FUNDO.

**Parágrafo Treze:** Para a validade do voto por procuração, o documento com a indicação do voto do cotista deverá estar acompanhado de reconhecimento de firma dos signatários além dos documentos necessários para a comprovação dos poderes dos outorgantes, neste caso, quando aplicáveis.

**Parágrafo Catorze:** Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária, os titulares de, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas pelo FUNDO, conforme calculado com base nas participações constantes do registro de cotistas na data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária, ou o representante dos cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado ao ADMINISTRADOR, a inclusão de matérias na ordem do dia da respectiva Assembleia Geral Ordinária, que

passará a ser ordinária e extraordinária.

**Parágrafo Quinze:** O pedido de que trata o Parágrafo acima deve vir acompanhado de eventuais documentos necessários ao exercício do direito de voto, e deve ser encaminhado aos cotistas do FUNDO em até 10 (dez) dias contados da data de convocação da respectiva Assembleia Geral Ordinária.

**Parágrafo Dezesesseis:** Caso os cotistas ou o representante de cotistas tenham se utilizado da prerrogativa do Parágrafo Catorze deste Artigo, o ADMINISTRADOR deve divulgar, pelos meios referidos nos incisos I a III do Parágrafo Quarto deste Artigo, no prazo de 5 (cinco) dias a contar do encerramento do prazo previsto no Parágrafo Quinze deste Artigo, o pedido de inclusão de matéria na pauta, bem como os documentos encaminhados pelos solicitantes.

**Parágrafo Dezesete:** O cotista deve exercer o direito a voto no interesse do FUNDO.

**Artigo 20 - Não podem votar nas Assembleias Gerais do FUNDO:**

- I. o ADMINISTRADOR e a GESTORA;
- II. os sócios, diretores e funcionários do ADMINISTRADOR ou da GESTORA;
- III. empresas ligadas ao ADMINISTRADOR ou à GESTORA, seus sócios, diretores e funcionários;
- IV. os prestadores de serviços do FUNDO, seus sócios, diretores e funcionários.
- V. o cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do FUNDO; e
- VI. o cotista cujo interesse seja conflitante com o do FUNDO.

**Parágrafo Único:** Não se aplica a vedação prevista neste artigo quando:

- I. os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nos incisos I a IV deste Artigo; ou
- II. houver aquiescência expressa da maioria dos demais cotistas, manifestada na própria Assembleia Geral de Cotistas, ou em instrumento de procuração que se refira especificamente à Assembleia Geral de Cotistas em que se dará a permissão de voto.

- III. todos os subscritores de cotas forem condôminos de bem com que concorreram para a integralização de cotas, podendo aprovar o laudo, sem prejuízo da responsabilidade de que trata a regulamentação aplicável.

**Artigo 21** - A Assembleia Geral de Cotistas poderá a qualquer tempo, nomear um ou mais representantes dos cotistas para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos e investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos mesmos.

**Artigo 22** - As deliberações da Assembleia Geral poderão, a critério do ADMINISTRADOR e baseado nos procedimentos a serem seguidos que este venha a definir, ser tomadas mediante processo de consulta formalizada em carta enviada pelo ADMINISTRADOR a cada cotista, devendo constar da consulta todos os elementos informativos necessários ao exercício do direito de voto, observadas as demais disposições aplicáveis da Instrução CVM nº 427/2008.

## **CAPÍTULO VI – REPRESENTANTES DOS COTISTAS**

**Artigo 23** - A Assembleia Geral de Cotistas pode, a qualquer momento, eleger um ou mais representantes para exercer as funções de fiscalização dos investimentos do FUNDO, em defesa dos direitos e interesses dos Cotistas. A Assembleia Geral de Cotistas que eleger o(s) primeiro(s) representante(s) dos Cotistas do FUNDO deverá estabelecer o número máximo de representantes dos Cotistas e respectivo prazo de mandato, nos termos da Instrução CVM nº 472/08, bem como fixar sua remuneração, se houver, e aprovar o valor máximo das despesas que poderão ser incorridas no exercício de sua atividade.

**Parágrafo Primeiro:** A eleição dos representantes pode ser aprovada pela maioria dos Cotistas presentes na Assembleia Geral de Cotistas e que representem, no mínimo, (i) 3% (três por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver mais de 100 (cem) Cotistas; ou (ii) 5% (cinco por cento) do total de Cotas emitidas, quando o fundo tiver até 100 (cem) Cotistas.

**Parágrafo Segundo:** Somente pode exercer as funções de representantes dos cotistas do FUNDO, pessoa natural ou jurídica que atenda aos seguintes requisitos:

- I. ser cotista do FUNDO;
- II. não exercer cargo ou função no ADMINISTRADOR ou no controlador do ADMINISTRADOR, em sociedades por ele diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes

assessoria de qualquer natureza;

- III. não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora de empreendimento imobiliário que seja objeto de investimento pelo FUNDO, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;
- IV. não ser administrador, gestor ou consultor especializado de outros fundos de investimento imobiliário;
- V. não estar em conflito de interesses com o FUNDO; e
- VI. não estar impedido por lei especial ou ter sido condenado por crime falimentar, de prevaricação, peita ou suborno, concussão, peculato, contra a economia popular, a fé pública ou a propriedade, ou a pena criminal que vede, ainda que temporariamente, o acesso a cargos públicos; nem ter sido condenado a pena de suspensão ou inabilitação temporária aplicada pela CVM.

**Parágrafo Terceiro:** A função de representante dos cotistas é indelegável.

**Parágrafo Quarto:** Compete ao representante de cotistas já eleito pelo FUNDO informar ao ADMINISTRADOR e aos cotistas a superveniência de circunstâncias que possam impedi-lo de exercer a sua função.

**Parágrafo Quinto:** Compete aos representantes de cotistas exclusivamente:

- I. fiscalizar os atos do ADMINISTRADOR e verificar o cumprimento dos seus deveres legais e regulamentares;
- II. emitir formalmente opinião sobre as propostas do ADMINISTRADOR, a serem submetidas à Assembleia Geral, relativas à emissão de novas cotas, exceto se aprovada nos termos e nos limites previstos nos termos deste Regulamento, observado ainda a disposição do Artigo 27 deste Regulamento;
- III. denunciar ao ADMINISTRADOR e, se este não tomar as providências necessárias para a proteção dos interesses do FUNDO, à Assembleia Geral, os erros, fraudes ou crimes que descobrirem, e sugerir providências úteis ao FUNDO;
- IV. analisar, ao menos trimestralmente, as informações financeiras elaboradas periodicamente pelo FUNDO;

- V. examinar as demonstrações financeiras do exercício social e sobre elas opinar;
- VI. elaborar relatório que contenha, no mínimo: (a) descrição das atividades desempenhadas no exercício FUNDO; (b) indicação da quantidade de cotas de emissão do FUNDO detida por cada um dos representantes de cotistas; (c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e (d) opinião sobre as demonstrações financeiras do FUNDO, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral; e
- VII. exercer essas atribuições durante a liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Sexto:** O ADMINISTRADOR é obrigado, por meio de comunicação por escrito, a colocar à disposição dos representantes dos cotistas, em no máximo, 90 (noventa dias) dias a contar do encerramento do exercício social, as demonstrações financeiras e o formulário de que trata a alínea “d” do inciso VI do Parágrafo Quarto acima.

**Parágrafo Sétimo:** Os representantes de cotistas podem solicitar ao ADMINISTRADOR esclarecimentos ou informações, desde que relativas à sua função fiscalizadora.

**Parágrafo Oitavo:** Os pareceres e opiniões dos representantes de cotistas do FUNDO deverão ser encaminhados ao ADMINISTRADOR no prazo de até 15 (quinze) dias a contar do recebimento das demonstrações financeiras, tão logo concluídos, no caso dos demais documentos para que o administrador proceda à divulgação nos termos deste Regulamento e da regulamentação aplicável.

**Parágrafo Nono:** Os representantes de cotistas devem comparecer às Assembleias Gerais do FUNDO e responder aos pedidos de informações formulados pelos cotistas, sem prejuízo, os pareceres e representações individuais ou conjuntos dos representantes de cotistas podem ser apresentados e lidos na Assembleia Geral, independentemente de publicação e ainda que a matéria não conste da ordem do dia.

**Parágrafo Dez:** Os representantes dos cotistas devem exercer suas atividades com boa fé, transparência, diligência e lealdade em relação ao FUNDO e aos cotistas além de exercer suas funções no exclusivo interesse do FUNDO.

## **CAPÍTULO VII - DAS COTAS, DO PATRIMÔNIO DO FUNDO, DA EMISSÃO INICIAL E**



## **DAS EMISSÕES SUBSEQUENTES**

**Artigo 24** - Ao término da subscrição de cotas objeto da primeira emissão de cotas do FUNDO, o patrimônio do FUNDO será aquele resultante das integralizações das cotas e das reaplicações do capital e eventual resultado não distribuído na forma deste Regulamento.

**Parágrafo Único:** Será admitida a realização de subscrição parcial das cotas representativas do patrimônio do FUNDO, mediante o cancelamento do saldo não colocado findo o prazo de distribuição, desde que aprovado em Assembleia Geral de cotistas.

**Artigo 25** - O patrimônio líquido do FUNDO será calculado diariamente e corresponderá à soma do valor de mercado de todos os ativos da carteira de investimentos do FUNDO, subtraído de todas as despesas, provisões, e diferimentos do FUNDO, inclusive das provisões referentes à taxa de administração.

**Parágrafo Único:** Para os fins previstos neste artigo serão observados os critérios fixados por norma regulamentar para a determinação do valor dos ativos da carteira do FUNDO.

**Artigo 26** - As cotas do FUNDO correspondem a frações ideias de seu patrimônio líquido, não são resgatáveis e serão nominativas e escriturais.

**Artigo 27** - O ADMINISTRADOR fica autorizada a proceder com a emissão de, no máximo, 2.000.000 (dois milhões) de cotas, a seu exclusivo critério, independentemente de aprovação em Assembleia Geral e de alteração do Regulamento, nos termos do art. 15, inciso VIII e Parágrafo 1º da Instrução CVM nº 472/2008.

**Artigo 28** - Por proposta do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá encerrar o processo de distribuição da emissão autorizada neste Regulamento, bem como, após realizada Assembleia Geral e depois de obtida a autorização da CVM para este fim, realizar novas emissões de cotas além das previstas neste Regulamento. A deliberação ou ato do ADMINISTRADOR que aprovar a emissão de novas cotas deverá dispor sobre as características da emissão, as condições de subscrição das cotas e a destinação dos recursos provenientes da integralização, observado os prazos e procedimentos operacionais da B3 S.A. – Brasil, Bolsa, Balcão.

**Parágrafo Primeiro:** As cotas objeto da nova emissão assegurarão a seus titulares direitos idênticos aos das cotas já existentes.

**Parágrafo Segundo:** Nas emissões de cotas do FUNDO com integralização prevista conforme cronograma, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do Boletim de Subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, tal cotista: (i) ficará sujeito ao pagamento dos seguintes encargos calculados sobre o valor em atraso: a) juros de 1% (um por cento) ao mês; e b) multa de 2% (dois por cento); (ii) deixará de fazer jus aos rendimentos do FUNDO na proporção das cotas por ele subscritas e não integralizadas.

**Parágrafo Terceiro:** Verificada a mora do cotista na integralização das cotas, o ADMINISTRADOR poderá convocar Assembleia Geral, para que esta delibere sobre a hipótese de promover contra o cotista inadimplente processo de execução para cobrar as importâncias devidas, servindo o Boletim de Subscrição como título executivo extrajudicial nos termos do Código de Processo Civil.

**Parágrafo Quarto:** O cotista inadimplente será responsável por quaisquer perdas e danos que venha a causar ao FUNDO e seus cotistas ou, ainda, ao ADMINISTRADOR, em virtude do inadimplemento, bem como terá seus direitos políticos suspensos até que as suas obrigações tenham sido cumpridas, ou até a data de liquidação do FUNDO, o que ocorrer primeiro.

**Artigo 29** - A integralização das cotas do FUNDO se dará nas datas e nas condições estabelecidas no Boletim de Subscrição a ser assinado pelo cotista no momento da subscrição das cotas.

**Parágrafo Primeiro:** Será assegurado aos cotistas do FUNDO direito de preferência na subscrição de cotas objeto de emissões de séries futuras de cotas.

- I. Aos cotistas em dia com suas obrigações, na data-base que for definida na assembleia geral ou ato do ADMINISTRADOR que aprovar a nova emissão, fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este que deverá ser exercido de acordo com os termos e condições definidos no ato do ADMINISTRADOR ou Assembleia Geral;
- II. O valor de cada nova cota deverá ser fixado, tendo em vista (i) o valor patrimonial da cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do FUNDO e o número de cotas emitidas, ou (ii) as perspectivas de rentabilidade do FUNDO ou (iii) valor de mercado das cotas já emitidas.

- III. Fica assegurado o direito de preferência na subscrição de novas cotas por prazo máximo de 10 (dez) dias úteis, contados da data de divulgação do anúncio de início de distribuição das novas cotas;
- IV. Na nova emissão, os cotistas não poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros.

**Parágrafo Segundo:** Todas as cotas emitidas para a constituição do FUNDO serão distribuídas publicamente pelo ADMINISTRADOR ou por instituições integrantes do sistema de distribuição do mercado de valores mobiliários devidamente contratadas para distribuir as cotas do FUNDO, mediante esforços restritos, conforme estabelecido na Instrução CVM nº 476/2009 ou oferta pública de distribuição, nos termos da Instrução da CVM nº 400/ 2003, e na Instrução CVM nº 472/2008.

**Parágrafo Terceiro:** As cotas subscritas e integralizadas farão jus aos rendimentos relativo ao exercício social em que forem emitidas.

**Parágrafo Quarto:** Não há restrição à subscrição ou aquisição de cotas do FUNDO por qualquer pessoa física ou jurídica brasileira, inclusive empreendedor, incorporador, construtor ou o loteador do solo, ficando desde já ressalvado que se o FUNDO aplicar recursos em empreendimento imobiliário que tenha como incorporador, construtor ou sócio, cotista que possua, isoladamente ou em conjunto com pessoa a ele ligada, mais de 25% (vinte e cinco por cento) das cotas do FUNDO, o mesmo passará a sujeitar-se à tributação aplicável às pessoas jurídicas.

**Parágrafo Quinto:** Não há restrição à subscrição de cotas por um mesmo investidor.

**Artigo 30 -** A emissão inicial será distribuída mediante oferta pública com esforços restritos, nos termos da Instrução CVM nº 476/2009, sendo as cotas emitidas na data do registro do Instrumento de Constituição do FUNDO em cartório de títulos e documentos.

**Parágrafo Primeiro:** O número máximo de cotas na emissão inicial consta do Suplemento da Emissão Inicial, de forma que as cotas não subscritas poderão ser canceladas automaticamente pelo ADMINISTRADOR, a qualquer tempo até o final do prazo da distribuição.

**Parágrafo Segundo:** As demais características da emissão inicial estão contempladas no Suplemento da Emissão Inicial.

**Parágrafo Terceiro:** A Assembleia Geral de Cotistas poderá autorizar a subscrição parcial de cotas de novas emissões, estipulando um montante mínimo para subscrição de cotas, com o correspondente cancelamento do saldo não colocado, observadas as disposições da regulamentação em vigor.

**Parágrafo Quarto:** Caso a Assembleia Geral de Cotistas autorize nova emissão com subscrição parcial, e não seja atingido o montante mínimo para subscrição de cotas, a referida emissão será cancelada. Caso haja integralização de cotas e a emissão seja cancelada, o ADMINISTRADOR deverá, imediatamente, fazer o rateio entre os subscritores que tiverem integralizado suas cotas, na proporção das cotas subscritas e integralizadas, dos recursos financeiros captados pelo FUNDO, acrescido dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do FUNDO no período.

**Artigo 31** - No ato de subscrição de cotas, o subscritor (i) assinará o boletim de subscrição, se comprometendo a integralizar, em moeda corrente nacional, mediante Transferência Eletrônica Disponível – TED, as cotas subscritas em até 15 (quinze) dias corridos do envio pelo ADMINISTRADOR da chamada de capital, respeitadas as demais condições previstas neste Regulamento e no respectivo boletim. Quando da assinatura do Boletim de Subscrição, o cotista pode ser informado da primeira chamada de capital, bem como de chamadas anteriores já realizadas, devendo integralizar os valores relativos às cotas subscritas em até 15 (quinze) dias corridos contados da assinatura do Boletim de Subscrição.

**Artigo 32** - Após o devido registro de constituição e funcionamento do FUNDO e a integralização de suas cotas, os titulares das cotas do FUNDO poderão, desde que exclusivamente em mercado de bolsa, negociar suas cotas no mercado secundário, administrado e operacionalizado pela B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão.

## **CAPÍTULO VIII - DA POLÍTICA DE DISTRIBUIÇÃO DE RENDIMENTOS E RESULTADOS**

**Artigo 33** - O ADMINISTRADOR deverá distribuir, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos lucros auferidos pelo FUNDO e 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.

**Parágrafo Primeiro:** Os rendimentos auferidos no semestre poderão ser distribuídos aos cotistas, mensalmente, sempre no 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao do recebimento dos recursos pelo FUNDO, a título de antecipação dos resultados do semestre a serem distribuídos.

**Parágrafo Segundo:** A distribuição dos rendimentos líquidos, de que trata o "caput"

deste artigo, será realizada após o efetivo recebimento dos rendimentos dos Ativos-Alvo do FUNDO, subtraídas todas as despesas, provisões e encargos, que incidirem até o mês de competência.

**Parágrafo Terceiro:** Farão jus aos recebimentos de que trata o Artigo 33 os titulares de cotas que estiverem registrados como tal no fechamento das negociações do último dia útil do mês anterior ao respectivo pagamento, de acordo com as contas de depósito mantidas pela instituição escrituradora das cotas.

**Parágrafo Quarto:** Entende-se por resultado do FUNDO o produto decorrente do recebimento dos aluguéis, juros e de eventuais rendimentos oriundos de aplicações financeiras em ativos de origem imobiliária, ou ativos de renda fixa, deduzidos tributos (se houver), as despesas previstas neste Regulamento para a manutenção do FUNDO, não cobertas pelos recursos arrecadados por ocasião da emissão das cotas, tudo em conformidade com o disposto na Instrução CVM nº 516/2011.

**Artigo 34 -** Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) imóvel(eis), 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 de manutenção do(s) imóvel(eis), exemplificativamente as enumeradas no parágrafo único do artigo 22 da Lei nº 8.245/1991, a saber: a) obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel, b) pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas, c) obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do prédio, d) indenizações trabalhistas e previdenciárias, pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação, e) instalação de equipamentos de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer, f) despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum, g) constituição de fundo de reserva. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em cotas de fundos de aplicação financeira, cotas de fundos de renda fixa e/ou títulos de renda fixa, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

**Parágrafo Único:** O valor da Reserva de Contingência será correspondente a no máximo 1% (um por cento) do total dos ativos do FUNDO. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto. O estabelecimento da Reserva de Contingência será decidido pelo ADMINISTRADOR do FUNDO.

## **CAPÍTULO IX - DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES**

**Artigo 35** - O ADMINISTRADOR deve prestar as seguintes informações periódicas sobre o FUNDO:

- I. mensalmente, até 15 (quinze) dias após o encerramento do mês, formulário eletrônico nos termos do anexo 39-I da Instrução CVM nº 472/2008;
- II. trimestralmente, até 45 (quarenta e cinco) dias após o encerramento de cada trimestre, o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-II da Instrução CVM nº 472/2008;
- III. anualmente, até 90 (noventa) dias após o encerramento do exercício:
  - a) as demonstrações financeiras;
  - b) o formulário eletrônico cujo conteúdo reflète o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/2008; e
  - c) o relatório do auditor independente.
- IV. anualmente, tão logo receba, o relatório dos representantes de cotistas;
- V. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral Ordinária; e
- VI. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral Ordinária.

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

**Artigo 36** - O ADMINISTRADOR deve disponibilizar aos cotistas os seguintes documentos, relativos a informações eventuais sobre o FUNDO:

- I. edital de convocação, proposta da administração e outros documentos relativos a Assembleias Gerais, no mesmo dia de sua convocação;
- II. até 8 (oito) dias após sua ocorrência, a ata da Assembleia Geral;
- III. fatos relevantes;
- IV. em até 30 (trinta) dias a contar da conclusão do negócio, a avaliação relativa aos imóveis, bens e direitos de uso adquiridos pelo FUNDO, nos termos do art. 45, § 4º,

da Instrução CVM nº 472/2008 e com exceção das informações mencionadas no item 7 do Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/2008 quando estiverem protegidas por sigilo ou se prejudicarem a estratégia do FUNDO;

- V. no mesmo dia de sua realização, o sumário das decisões tomadas na Assembleia Geral; e
- VI. em até 2 (dois) dias, os relatórios e pareceres encaminhados pelo representante de cotistas, com exceção daquele mencionado no inciso III do Artigo 35 acima, conforme aplicável.

**Parágrafo Único:** Sem prejuízo da regulamentação aplicável, em especial o rol exemplificativo previsto no §2º do Artigo 41 da Instrução CVM nº 472/2008, para fins deste Regulamento, considera-se relevante qualquer deliberação da assembleia geral ou do administrador, ou qualquer outro ato ou fato que possa influir de modo ponderável: (a) na cotação das cotas do FUNDO ou de valores mobiliários a elas referenciados; (b) na decisão dos investidores de comprar, vender ou manter as cotas do FUNDO; e (c) na decisão dos investidores de exercer quaisquer direitos inerentes à condição de titular cotas ou de valores mobiliários a elas referenciados.

**Artigo 37** - A divulgação de informações do FUNDO será realizada na página do ADMINISTRADOR na rede mundial de computadores, em lugar de destaque e disponível para acesso gratuito, e mantida disponível aos quotistas em sua sede, conforme endereço indicado no Artigo 8º acima.

**Parágrafo Único:** O ADMINISTRADOR deverá, ainda, simultaneamente à publicação referida no caput, enviar as informações referidas nos Artigos 35 e 36 ao mercado organizado em que as cotas do FUNDO sejam admitidas à negociação, bem como à CVM, através do Sistema de Envio de Documentos disponível na página da CVM na rede mundial de computadores.

## **CAPÍTULO X - DOS ENCARGOS E DESPESAS DO FUNDO**

**Artigo 38** - Constituem encargos e despesas do FUNDO as seguintes despesas:

- I. taxa de administração;
- II. taxas, impostos ou contribuições federais, estaduais, municipais ou autárquicas que recaiam ou venham a recair sobre os bens, direitos e obrigações do FUNDO;

- III. gastos com correspondência, impressão, expedição e publicação de relatórios e outros expedientes de interesse do FUNDO e dos cotistas, inclusive comunicações aos cotistas previstas neste Regulamento ou na Instrução CVM nº 472/2008;
- IV. gastos da distribuição primária de cotas, bem como com seu registro para negociação em mercado organizado de valores mobiliários;
- V. honorários e despesas do auditor independente encarregado da auditoria das demonstrações financeiras do FUNDO;
- VI. comissões e emolumentos pagos sobre as operações do FUNDO, incluindo despesas relativas à compra, venda, locação ou arrendamento dos imóveis que componham seu patrimônio;
- VII. honorários de advogados, custas e despesas correlatas incorridas em defesa dos interesses do FUNDO, judicial ou extrajudicialmente, inclusive o valor de condenação que lhe seja eventualmente imposta;
- VIII. honorários e despesas relacionadas à empresa especializada para administrar as locações ou arrendamentos de empreendimentos integrantes do seu patrimônio, a exploração do direito de superfície e a comercialização dos respectivos imóveis, inclusive consultoria especializada e distribuição de cotas do FUNDO;
- IX. gastos derivados da celebração de contratos de seguro sobre os ativos do fundo, bem como a parcela de prejuízos não coberta por apólices de seguro, desde que não decorra diretamente de culpa ou dolo do ADMINISTRADOR e/ou da GESTORA no exercício de suas funções;
- X. gastos inerentes à constituição, fusão, incorporação, cisão, transformação ou liquidação do FUNDO e realização de Assembleia Geral de Cotistas;
- XI. taxa de custódia de títulos ou valores mobiliários do FUNDO;
- XII. gastos decorrentes de avaliações que sejam obrigatórias, nos termos da Instrução CVM nº 472/2008;
- XIII. gastos necessários à manutenção, conservação e reparos de imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO, desde que expressamente previstas em regulamento ou autorizadas pela Assembleia- Geral; e
- XIV. despesas com o registro de documentos em cartório.



**Parágrafo Único:** Correrão por conta do ADMINISTRADOR quaisquer outras despesas do FUNDO não previstas neste Regulamento ou Suplemento da Emissão ou não autorizadas pelas normas regulamentares a ele aplicáveis ou pela Assembleia Geral de Cotistas.

## **CAPÍTULO XI - DOS FATORES DE RISCO**

**Artigo 39 - O FUNDO e seus cotistas estão expostos aos seguintes fatores de risco:**

- I. **Risco de Liquidez:** Os ativos componentes da carteira do FUNDO poderão ter liquidez significativamente baixa em comparação a outras modalidades de investimento. Uma vez que o FUNDO é um condomínio fechado, não admitindo resgate de cotas, o cotista interessado em alienar suas cotas somente poderá negociá-las nos termos do Artigo 32 deste Regulamento. O cotista corre o risco de não conseguir alienar sua participação no momento e nas condições que desejar.
  
- II. **Dificuldades Financeiras do Incorporador/Construtor:** O empreendedor, construtor ou incorporador de bens do FUNDO podem ter problemas financeiros, corporativos, de alto endividamento e performance comercial deficiente de outros empreendimentos integrantes de seu portfólio comercial e de obras, bem como de interrupções de suprimentos e volatilidade do preço dos materiais e equipamentos de construção, escassez de mão-de-obra qualificada para a prestação dos serviços, mudanças na oferta e procura de empreendimentos, greves e regulamentos ambientais e de zoneamento. Essas dificuldades podem causar a interrupção e/ou atraso das obras dos projetos relativos aos empreendimentos, causando alongamento de prazos e aumento dos custos dos projetos. Não há garantias de pleno cumprimento de prazos, o que pode ocasionar uma diminuição nos resultados do FUNDO.
  
- III. **Risco relacionado a Fatores Macroeconômicos e Regulatórios:** O FUNDO está sujeito aos efeitos da política econômica praticada pelo Governo e demais variáveis exógenas, tais como a ocorrência, no Brasil ou no exterior, de fatos extraordinários ou de situações especiais de mercado ou, ainda, de eventos de natureza política, econômica, financeira ou regulatória que influenciem de forma relevante o mercado financeiro brasileiro. Medidas do governo brasileiro para controlar a inflação e implementar as políticas econômica e monetária envolveram, no passado, alterações nas taxas de juros, desvalorização da moeda, controle de câmbio, controle de tarifas, mudanças legislativas, entre outras. Essas políticas, bem como outras condições macroeconômicas, impactam 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 do FUNDO. Além disso, o Governo Federal, o Banco Central do Brasil, a Comissão de Valores Mobiliários e demais órgãos competentes poderão realizar alterações na regulamentação do setor imobiliário ou de fundos de investimento, o que poderá afetar a rentabilidade do FUNDO.

- IV. Riscos de Mercado: Os ativos que compõem a carteira do FUNDO podem estar sujeitos a oscilações de preços em função da reação dos mercados a eventos econômicos e políticos, tanto no Brasil como no exterior. As variações de preços desses ativos financeiros poderão ocorrer também em função de alterações nas expectativas dos participantes do mercado, o que pode gerar mudanças nos padrões de comportamento de preços sem que haja mudanças significativas no contexto econômico e/ou político nacional e internacional.
- V. Risco de Crédito: Consiste no risco dos devedores dos ativos que integram a carteira não cumprirem suas obrigações de pagar tanto o principal como os respectivos juros de suas dívidas para com o FUNDO.
- VI. Outros Riscos Exógenos ao Controle do ADMINISTRADOR: O FUNDO também poderá estar sujeito a outros riscos advindos de motivos alheios ou exógenos ao controle do ADMINISTRADOR, tais como moratória, mudança nas regras aplicáveis aos seus ativos, mudanças impostas aos ativos integrantes da carteira do FUNDO, alteração na política monetária, aplicações ou resgates significativos, os quais, caso materializados, poderão causar impacto negativo sobre os ativos do FUNDO e o valor de suas cotas.
- VII. Risco de Desapropriação: De acordo com o sistema legal brasileiro, os imóveis integrantes da carteira do FUNDO poderão ser desapropriados por necessidade, utilidade pública ou interesse social. Qualquer desapropriação poderá prejudicar de maneira relevante o uso normal do imóvel e conseqüentemente o resultado do FUNDO.
- VIII. Riscos do Setor Imobiliário: O FUNDO está sujeito aos seguintes riscos relacionados ao setor imobiliário: (i) longo período compreendido entre o início da realização de um empreendimento imobiliário e a sua conclusão, durante o qual podem ocorrer mudanças no cenário macroeconômico que podem vir a comprometer o sucesso de tal empreendimento imobiliário, tais como desaceleração da economia, aumento da taxa de juros, flutuação da moeda e instabilidade política, desvalorizações do estoque de terrenos e mudanças demográficas; (ii) custos operacionais, que podem exceder a

estimativa original; (iii) possibilidade de interrupção de fornecimento ou falta de materiais e equipamentos de construção gerando atrasos na conclusão do empreendimento imobiliário; (iv) construções e vendas podem não ser finalizadas de acordo com o cronograma estipulado, resultando em um aumento de custos; (v) eventual dificuldade na aquisição de terrenos e eventuais questionamentos ambientais e fundiários; (vi) desapropriação dos terrenos adquiridos pelo Poder Público ou realização de obras públicas que prejudiquem o seu uso ou acesso.

- IX. Riscos de Despesas Extraordinárias: O FUNDO está sujeito aos riscos de incidência de despesas extraordinárias relacionadas aos Imóveis e que possam afetar a rentabilidade do FUNDO, tais como rateios de obras e reformas, pintura, mobília, conservação, instalação de equipamentos de segurança, indenizações trabalhistas, bem como quaisquer outras despesas que não sejam rotineiras na manutenção dos Imóveis.
- X. Risco de concentração da carteira do FUNDO: O patrimônio do Fundo poderá ser composto por uma única modalidade de ativo, portanto, pode ocorrer do FUNDO sofrer prejuízos caso o mercado ou a exploração desses ativos não tenha o retorno esperado ou os custos de manutenção vejam a superar as estimativas iniciais.
- XI. Necessidade de novos aportes: Pode ocorrer pela criação de um novo imposto ou tributo ou por outro motivo alheio à vontade do FUNDO, o ajuste no preço para construção, manutenção e desenvolvimento dos imóveis, ocorrência de despesas sem que haja liquidez na carteira do FUNDO para suportá-las, o que pode acarretar a necessidade de uma nova emissão de cotas para a liquidação das obrigações presentes e futuras do FUNDO. Em não havendo terceiros interessados na aquisição de novas cotas os atuais cotistas podem ser obrigados a aportar recursos.
- XII. Risco das contingências ambientais. Por se tratar de investimento em Imóveis e direitos reais sobre Imóveis, eventuais contingências ambientais podem implicar em responsabilidades pecuniárias (indenizações e multas por prejuízos causados ao meio ambiente) para o FUNDO.
- XIII. 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, inclusive em ações movidas por terceiros em face do FUNDO ou que direta ou indiretamente venham a envolvê-lo.

**Parágrafo Primeiro:** Não será devido pelo FUNDO, pelo ADMINISTRADOR, pela

GESTORA ou demais prestadores de serviços qualquer indenização, multa ou penalidade de qualquer natureza, caso o cotista não alcance a rentabilidade esperada com o investimento no FUNDO ou caso o cotista sofra qualquer prejuízo resultante de seu investimento no FUNDO em decorrência de quaisquer dos eventos descritos acima ou demais riscos associados ao FUNDO.

**Parágrafo Segundo:** Os riscos descritos acima não são os únicos aos quais estão sujeitos os investimentos no FUNDO e no Brasil em geral. Os negócios, situação financeira ou resultados do FUNDO podem ser adversa e materialmente afetados por quaisquer desses riscos, sem prejuízo de riscos adicionais que não sejam, atualmente, de conhecimento do ADMINISTRADOR ou que sejam julgados de menor relevância neste momento.

## **CAPÍTULO XII – DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

**Artigo 40** - O FUNDO terá escrituração contábil destacada da relativa ao ADMINISTRADOR e suas demonstrações financeiras serão elaboradas de acordo com as normas contábeis aplicáveis e auditadas semestralmente por auditor independente.

**Parágrafo Único:** As demonstrações financeiras do FUNDO devem ser elaboradas observando-se a natureza dos Ativos-Alvo em que serão investidos os recursos do FUNDO.

**Artigo 41** - Não há garantia do ADMINISTRADOR, da GESTORA ou de qualquer terceiro de que os cotistas poderão se valer do tratamento tributário mais benéfico ou de que será possível tomar medidas para evitar alterações no tratamento tributário conferido ao FUNDO ou aos seus cotistas.

## **CAPÍTULO XIII - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**

**Artigo 42** - Em caso de liquidação do FUNDO, será rateado entre os cotistas o produto da apuração dos haveres do FUNDO, tal como venha a ser decidido em Assembleia Geral de Cotistas.

**Parágrafo Primeiro:** O auditor deverá emitir parecer sobre a demonstração da movimentação do patrimônio líquido, compreendendo o período entre a data das últimas demonstrações financeiras auditadas e a data da efetiva liquidação do FUNDO.

**Parágrafo Segundo:** A critério do ADMINISTRADOR, o FUNDO poderá amortizar

parcialmente as suas cotas, inclusive em razão de venda de Ativos-Alvo.

**Parágrafo Terceiro:** Após a partilha do ativo, o ADMINISTRADOR deverá promover o cancelamento do registro do FUNDO, observado o disposto na Instrução CVM nº 472/2008.

**Artigo 43** - O FUNDO poderá ser liquidado antecipadamente, por deliberação da Assembleia Geral de Cotistas, por maioria de votos dos cotistas presentes, nos casos em que todos os rendimentos relativos aos Ativos Imobiliários já tenham sido auferidos, de forma que o pagamento aos cotistas deverá ser realizado em até 60 (sessenta) dias.

**Artigo 44** - Fica eleito o foro da Cidade de São Paulo para dirimir qualquer controvérsia relativa a este Regulamento.

**Artigo 45** - O exercício social do FUNDO encerrar-se-á no dia 31 de dezembro de cada ano.

**Artigo 46** - O direito de voto do FUNDO em assembleias será exercido pela GESTORA, que adota política de exercício de direito de voto em assembleias gerais, que disciplina os princípios gerais, o processo decisório e as matérias relevantes obrigatórias para o exercício do direito de voto. Tal política, disponível na sede da GESTORA, orienta suas decisões em assembleias dos emissores de títulos e valores mobiliários detidos pelo FUNDO, no intuito de defender os interesses do FUNDO e de seus cotistas. O FUNDO se reserva o direito de abstenção do exercício de voto, ou mesmo o de não comparecer às assembleias cuja participação seja facultativa.

**Parágrafo Único:** A íntegra da política relativa ao exercício do direito de voto da GESTORA está disponível no website [www.alianza.com.br](http://www.alianza.com.br).