

4ºRTD-RJ - 1006105  
Error: 210,90 / Distrib: 19,84 / Lei: 11/05: 11,2  
M/A: 14,44 / T/J: 45,26 / LEI: 6281 9,04  
Def: 11,28 / Iss: 11,10 / Total: 352,90  
PARAM: Vies: 2 / Nome(s): 1 / Pg: 4  
Eja: 11 / Averb: 5 / Diliq  
Data: 06/11/2017

**INSTRUMENTO PARTICULAR DE SEGUNDA ALTERAÇÃO DO REGULAMENTO DO ALIANZA TRUST  
RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM, instituição financeira com sede na Cidade do Rio de Janeiro, Estado do Rio de Janeiro, na Praia de Botafogo, nº 501 - 5º andar parte, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 59.281.253/0001-23, neste ato representada por seus procuradores abaixo, na qualidade de instituição administradora do ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 28.737.771/0001-85 ("Fundo"), em decorrência da necessidade de atendimento de exigências da B3 S.A. - Brasil, Bolsa, Balcão ("B3"), pelo presente instrumento, **RESOLVE**, com fundamento no art. 16 da Instrução da CVM nº 472, de 31 de outubro de 2008, e no art. 47, inciso I, da Instrução da CVM nº 555, de 17 de dezembro de 2014, alterar os dispositivos do regulamento do Fundo, conforme abaixo, bem como apresentar a versão consolidada do regulamento do Fundo, constante no Anexo I.

1ª - **POLÍTICA DE INVESTIMENTOS.** o inciso I, do §2º, do art. 9º passa a vigorar com a seguinte redação:

**"DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

(...)

**"Art. 9º (...)**

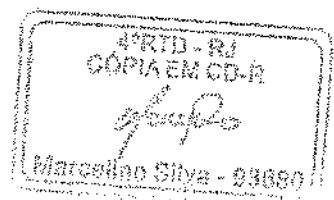
§2º (...)

*Os Ativos-Alvo devem estar localizados no território brasileiro, ter fins não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) e por objeto primordial a obtenção de renda, através da celebração de contratos de locação que atendam às Condições Mínimas da Locação;"*

2ª - **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS.** Os incisos II e o VIII, do art. 15, passam a vigorar com a seguinte redação:

**"DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

**Art. 15(...)**



II. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, desde que possível de operacionalização junto à B3;

(...)

VIII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja "dia útil", a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o próximo dia útil. Entende-se por "dia útil", qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;"

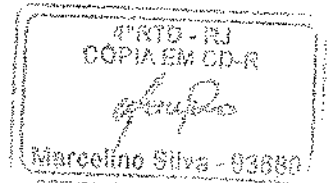
3ª - DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS. O §1º do Art. 35 e §3º e alínea "a" do §4º do Art. 39 passam a vigorar com as seguintes redações:

#### "DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS"

Art. 35 - (...)

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

(...)



Art. 39 - (...)

53º - A verificação da alínea "f" do 52º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

54º - (...)

a) Os únicos cotistas do FUNDO forem as pessoas mencionadas nas alíneas "a" a "d" do 52º acima;"

Em decorrência das alterações acima, fica consolidado o regulamento do Fundo, que passa a vigorar a partir da data de protocolo na CVM, nos termos do art. 17 da Instrução CVM nº 472/2008, com a redação constante do Anexo.

CERTIFICAMOS SER A PRESENTE CÓPIA FIEL  
DA ORIGINAL LAVRADA EM LIVRO PRÓPRIO.

São Paulo, 06 de novembro de 2017.

  
BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM  
Administrador

**AVERBADO**  
A margem do registro nº 1006106  
Art. 128 da Lei de Registro Público nº 6.015/73

  
4º RTD-RJ



ANEXO I - REGULAMENTO CONSOLIDADO





**REGULAMENTO DO  
ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO  
IMOBILIÁRIO**

**DO FUNDO**

**Art. 1º - O ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**, designado neste regulamento como **FUNDO**, é um fundo de investimento imobiliário ("FII") constituído sob a forma de condomínio fechado, com prazo de duração indeterminado, regido pelo presente regulamento, a seguir referido como Regulamento, e pelas disposições legais e regulamentares que lhe forem aplicáveis, destinado a pessoas naturais ou jurídicas, fundos de investimento, fundos de pensão, regimes próprios de previdência social, entidades autorizadas a funcionar pelo Banco Central do Brasil (BACEN), seguradoras, entidades de previdência complementar e de capitalização, bem como investidores não residentes que invistam no Brasil segundo as normas aplicáveis e que aceitem os riscos inerentes a tal investimento.

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

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

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

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

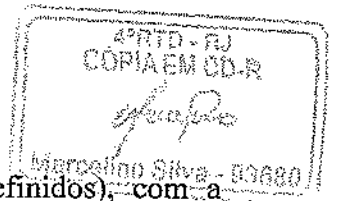
**DO OBJETO**

**Art. 2º - O objeto do FUNDO** é o investimento direto ou indireto em empreendimentos imobiliários não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas), que

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



atendam os Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo (abaixo definidos), com a finalidade de locação por meio de contratos ditos atípicos (“*Built to Suit*” e “*Sale&LeaseBack*”) que atendam às Condições Mínimas de Locação (abaixo definidas) e que atendam as demais políticas de investimento do Fundo (“Ativos-Alvo”).

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

§ 2º - Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso a serem adquiridos pelo **FUNDO** serão objeto de prévia avaliação, nos termos do § 4º do art. 45 da Instrução CVM n.º 472 de 31 de outubro de 2008, conforme alterada (“Instrução CVM 472”). O laudo de avaliação dos Ativos-Alvo deverá ser elaborado conforme o Anexo 12 da Instrução CVM n.º 472.

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

#### **DA POLÍTICA DE INVESTIMENTOS**

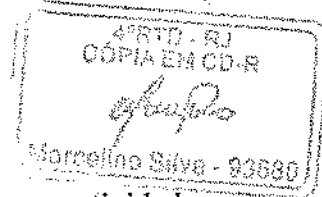
**Art. 3º** - Os recursos do **FUNDO** serão aplicados, sob a gestão da **ADMINISTRADORA**, segundo uma política de investimentos definida de forma a proporcionar ao cotista uma remuneração para o investimento realizado. A administração do **FUNDO** se processará em atendimento aos seus objetivos, nos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

I. Auferir receitas por meio de locação, arrendamento ou exploração do direito de superfície dos Ativos-Alvo integrantes do seu patrimônio imobiliário, podendo, inclusive, ceder a terceiros tais direitos, não sendo objetivo direto e primordial obter ganho de capital com a compra e venda de Ativos-Alvo ou direitos a eles relativos; e

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

**Art. 4º** - A participação do **FUNDO** em empreendimentos imobiliários se dará, primordialmente, por meio da aquisição dos Ativos-Alvo, mas também por meio da

aquisição dos seguintes ativos (“Outros Ativos” e, em conjunto com os Ativos-Alvo, doravante denominados simplesmente os “Ativos Imobiliários”):



I. Quaisquer direitos reais sobre Ativos-Alvo;

II. Ações ou cotas de sociedades cujo único propósito se enquadre entre as atividades permitidas aos FII e que tenham por objeto o investimento em Ativos-Alvo;

III. Cotas de Fundos de Investimento em Participações (FIP) que tenham como política de investimento, exclusivamente, atividades permitidas aos FII, sendo que os FIP devem ter por objeto primordial o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo;

IV. Cotas de Fundos de Investimento Imobiliário (FII) que tenham por objeto o investimento direto ou indireto em Ativos-Alvo;

V. Letras hipotecárias;

VI. Letras de crédito imobiliário;

VII. Letras imobiliárias garantidas.

§ 1º - O **FUNDO** poderá adquirir Ativos-Alvo sobre os quais tenham sido constituídos ônus reais anteriormente ao seu ingresso no patrimônio do **FUNDO**, desde que atendam ao disposto no Art. 9º, §2º, III, abaixo.

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

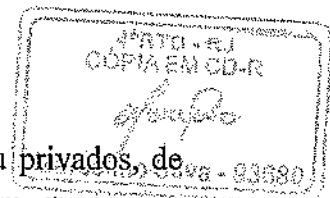
**Art. 6º** - O **FUNDO** poderá participar subsidiariamente de operações de securitização através de cessão de direitos e/ou créditos de locação, venda ou direito de superfície de Ativos-Alvo integrantes direta ou indiretamente de seu patrimônio a empresas securitizadoras de recebíveis imobiliários, na forma da legislação pertinente e conforme o procedimento operacional previsto no Contrato de Gestão (abaixo definido).

**Art. 7º** - As disponibilidades financeiras do **FUNDO** que, temporariamente, não estejam aplicadas em Ativos Imobiliários, nos termos deste Regulamento, serão aplicadas nos seguintes ativos (em conjunto, “Ativos Financeiros”):

DOCS-791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS-791376v3



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. Letras de Crédito Imobiliário (LCI), Letras Hipotecárias (LH) e Letras Imobiliárias Garantidas (LIG), de liquidez compatível com as necessidades do **FUNDO**; e

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

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

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

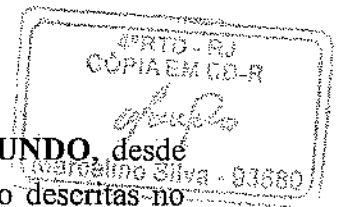
**Art. 9º** - A **ADMINISTRADORA** poderá, sem prévia anuência dos cotistas e desde que por recomendação do Gestor (abaixo definido) e em observância a este Regulamento e à legislação aplicável, praticar os seguintes atos, ou quaisquer outros necessários à consecução dos objetivos do **FUNDO**:

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

II. Vender, permutar ou de qualquer outra forma alienar, no todo ou em parte, os Ativos Imobiliários integrantes do patrimônio do **FUNDO**, para quaisquer terceiros, incluindo, mas não se limitando, para cotistas do **FUNDO**, observado o disposto no §1º, abaixo;

III. Adquirir ou subscrever, conforme o caso, Ativos Imobiliários para o **FUNDO**, desde que os Ativos-Alvo atendam aos Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo descritos no §2º deste Art. 9º; e





IV. Alugar ou arrendar os Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**, desde que os contratos de locação atendam às Condições Mínimas de Locação descritas no Art. 10º.

§ 1º - A comercialização dos Ativos Imobiliários do **FUNDO** será baseada em recomendação a ser elaborada pelo Gestor. A recomendação do Gestor deverá estabelecer com clareza os critérios a serem observados nas alienações dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, mencionando a fundamentação econômica e a regularidade jurídica de cada operação de venda, observados o objeto e a política de investimentos estabelecidos neste Regulamento.

§ 2º - Os Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo **FUNDO** deverão atender aos seguintes critérios mínimos, no momento da aquisição (em conjunto, "Critérios de Elegibilidade dos Ativos-Alvo"):

- I. Os Ativos-Alvo devem estar localizados no território brasileiro, ter fins não residenciais (exceto hospitais e plantas industriais pesadas) e por objeto primordial a obtenção de renda, através da celebração de contratos de locação que atendam às Condições Mínimas da Locação;
- II. Os Ativos-Alvo devem estar performados no momento da sua aquisição, ou seja, o locatário já deve ter se comprometido a realizar o pagamento da locação, independentemente de qualquer condição futura, que não tenha sido imposta pelo adquirente como uma condição precedente à aquisição;
- III. Os Ativos-Alvo deverão ter potencial de rentabilizar os investimentos do **FUNDO**, seja pela possibilidade de obtenção de rendas recorrentes dos contratos de locação, seja pela perspectiva de ganho com a sua alienação;
- IV. As aquisições devem ser realizadas com segurança jurídica, podendo ser adquiridos Ativos-Alvo com ônus reais, desde que tais ônus não importem em risco para a existência, validade e eficácia da aquisição, conforme relatório de auditoria jurídica elaborado por escritório de advocacia de primeira linha com conclusão satisfatória à aquisição;
- V. Os Ativos-Alvo, bens e direitos de uso que venham a ser adquiridos deverão ser objeto de avaliação por empresa independente.

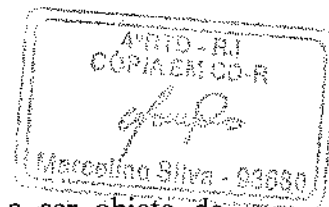
§3º - Os Ativos-Alvo poderão ser objeto de reformas e/ou expansões.

DOCS-791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS-791376v3

## DA POLÍTICA DE EXPLORAÇÃO DOS ATIVOS-ALVO



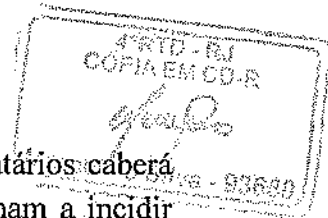
**Art. 10** – Os contratos de locação dos Ativos-Alvo que venham a ser objeto de investimento, direto ou indireto, pelo **FUNDO** deverão atender às seguintes condições mínimas, no momento da aquisição, direta ou indireta, do Ativo-Alvo (em conjunto, “Condições Mínimas da Locação”):

I. O locatário, ou seu controlador, deve possuir classificação de risco (*rating*) de longo prazo igual ou superior a “A-”, no caso de *ratings* das agências *Standard & Poor's (S&P)* e *Fitch Ratings*, ou igual ou superior a “A3”, no caso da *Moody's*, ou, se não possuir *rating*, deverá atender cumulativamente as seguintes características:

- a. Faturamento anual do último exercício encerrado igual ou superior a R\$ 500.000.000,00 (quinhentos milhões de reais) ou valor equivalente na moeda de origem, e
- b. Patrimônio líquido do último balanço auditado igual ou superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais) ou equivalente na moeda de origem.

II. Os Ativos-Alvo devem estar locados por meio de contratos atípicos, com prazo residual mínimo, na data da aquisição, de 5 (cinco) anos. Entende-se por “contratos atípicos”, os contratos celebrados nos termos do Art. 54-A da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conforme alterada (“Lei nº 8.245/91”), ou que possuam cláusulas contratuais que impeçam a ação revisional do valor da locação e que resultem na impossibilidade de rescisão imotivada pelo locatário, sem que seja realizado o pagamento de indenização em valor equivalente a, no mínimo, o valor presente do fluxo de alugueis devidos até o final do período locatício;

III. Conter seguro patrimonial do Ativo-Alvo locado, emitido por empresa de primeira linha, tendo como beneficiário exclusivo o **FUNDO** ou terceiro que legalmente assuma essa condição, cuja apólice deverá ser renovada pelo locatário (ou por terceiro), em periodicidade não superior à anual;



IV. Conter cláusula contratual prevendo, preferencialmente, que aos locatários caberá arcar com todos os impostos, taxas e contribuições que incidam ou venham a incidir sobre os Ativos-Alvo locados, tais como despesas ordinárias de condomínio, se for o caso, de consumo de água, esgoto, luz e gás, bem como com o prêmio de seguro contra incêndio, raio e explosão a ser contratado, que deverão, preferencialmente, ser pagas nas épocas próprias e às repartições competentes, obrigando-se, ainda, os locatários, a atender todas as exigências dos poderes públicos relativamente aos Ativos-Alvo objetos do **FUNDO**, bem como com relação às benfeitorias ou acessões que nele forem realizadas, respondendo em qualquer caso pelas sanções impostas; e

V. Meta de rentabilidade que atenda, na data de aquisição do Ativo-Alvo, ao critério estabelecido na fórmula descrita a seguir (“Cap Rate”):

$$\text{Cap Rate} = \frac{\text{Valor do Aluguel Anual}}{\text{Preço de Aquisição do Imóvel}} \geq \text{NTN} - B + 3,0\% \text{ (três por cento)}$$

onde:

- Valor do Aluguel Anual: Somatório dos alugueis devidos pelo locatário ao longo dos 12 (doze) meses seguintes à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, sendo aqueles devidos a partir da próxima data de reajuste atualizados monetariamente pelo índice previsto no contrato de locação, desde a última data de reajuste até a data da aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**;
- Preço de Aquisição do Imóvel: Preço de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**,
- NTN-B: Média, calculada com base nos 60 (sessenta) dias anteriores à data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**, dos cupons da NTN-B, conforme apurado pela ANBIMA, com *duration* mais próximo ao *duration* do fluxo de alugueis remanescentes na data de aquisição do Ativo-Alvo pelo **FUNDO**.

§1º - Por força do artigo 8º da Lei nº 8.245/91, os direitos e obrigações advindos dos contratos de locação dos Ativos-Alvo que vierem a ser adquiridos pelo **FUNDO** serão automaticamente assumidos pelo **FUNDO**, quando da transferência de tais Ativos-Alvo ao seu patrimônio, nos termos deste Regulamento.

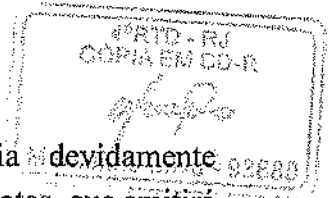
## DAS COTAS

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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

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

§ 3º - De acordo com o disposto no artigo 2º, da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1993, conforme alterada ("Lei nº 8.668/93"), o cõtista não poderá requerer o resgate de suas cotas.

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

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

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

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

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

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

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

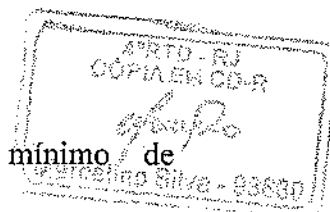
**Art. 12** - A **ADMINISTRADORA**, com vistas à constituição do **FUNDO**, emitirá para oferta pública, a quantidade de até 1.600.000 (um milhão e seiscentas mil) Cotas, no valor de R\$ 100,00 (cem reais) cada, atingindo o volume de até R\$ 160.000.000,00 (cento e sessenta milhões de reais), sem prejuízo de eventual lote suplementar e quantidade adicional, podendo a captação inicial ser encerrada com a subscrição mínima

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3

de 1.000.000 (um milhão) de Cotas, totalizando o volume mínimo de R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais).



Parágrafo Único - As cotas da primeira emissão serão inteiramente integralizadas, no ato da subscrição, em moeda corrente nacional.

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

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

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

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

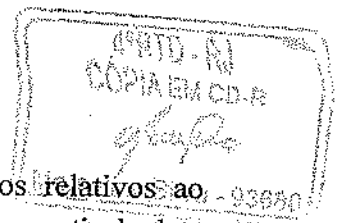
§ 3º - O prazo máximo para a subscrição de todas as cotas da emissão deverá respeitar a regulamentação aplicável à oferta que esteja em andamento.

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

a) Das disposições contidas neste Regulamento, especialmente aquelas referentes ao objeto e à política de investimento do **FUNDO**, e

b) Dos riscos inerentes ao investimento no **FUNDO**, conforme descritos em documento aplicável.

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



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

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

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

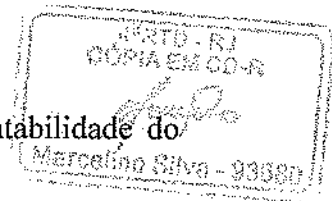
II. A propriedade percentual igual ou superior a 10% (dez por cento) da totalidade das cotas emitidas pelo **FUNDO**, ou a titularidade das cotas que garantam o direito ao recebimento de rendimentos superior a 10% (dez por cento) do total de rendimentos auferidos pelo **FUNDO**, por determinado cotista,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

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

### **DAS NOVAS EMISSÕES DE COTAS**

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

I. O valor de cada nova cota deverá ser aprovado em Assembleia Geral de Cotistas e fixado, preferencialmente, tendo em vista: (i) o valor patrimonial das cotas, representado pelo quociente entre o valor do patrimônio líquido contábil atualizado do



**FUNDO** e o número de cotas já emitidas e (ii) as perspectivas de rentabilidade do **FUNDO**, ou ainda, (iii) o valor de mercado das cotas já emitidas;

II. Aos cotistas que tiverem subscrito e integralizado suas cotas fica assegurado, nas futuras emissões de cotas, o direito de preferência na subscrição de novas cotas, na data base que será informada na Assembleia que irá deliberar pela nova emissão, na proporção do número de cotas que possuírem, direito este concedido para exercício por prazo não inferior a 10 (dez) dias úteis;

III. Na nova emissão, os cotistas poderão ceder seu direito de preferência entre os cotistas ou a terceiros, desde que possível de operacionalização junto à B3;

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

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

VI. Caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão ou atingido o montante mínimo, conforme aplicável, no prazo máximo previsto na regulamentação e/ou aprovado na assembleia geral que aprovou tal emissão, os recursos financeiros do **FUNDO** serão imediatamente rateados entre os subscritores da nova emissão, nas proporções das cotas integralizadas, acrescidos, se for o caso, dos rendimentos líquidos auferidos pelas aplicações do **FUNDO** em fundos de renda fixa realizadas no período;

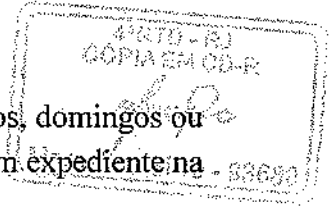
VII. Nas emissões de cotas do **FUNDO** com integralização a prazo, caso o cotista deixe de cumprir com as condições de integralização constantes do boletim de subscrição, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial, nos termos do parágrafo único do artigo 13 da Lei nº 8.668/93, ficará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

VIII. Se a data de cumprimento de qualquer obrigação prevista neste Regulamento ou decorrente de deliberação em Assembleia Geral de Cotistas coincidir com um dia que não seja "dia útil", a data para o cumprimento efetivo da obrigação será prorrogada para o

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



próximo dia útil. Entende-se por “dia útil”, qualquer dia exceto: (i) sábados, domingos ou feriados nacionais, no Estado ou na Cidade de São Paulo; e (ii) aqueles sem expediente na B3;

IX. É admitido que nas novas emissões sobre a oferta pública, a deliberação da Assembleia Geral de Cotistas disponha sobre a parcela da nova emissão que poderá ser cancelada, caso não seja subscrita a totalidade das cotas da nova emissão no prazo previsto na regulamentação aplicável e/ou aprovado na assembleia que deliberar por tal emissão. Dessa forma, deverá ser especificada na ata a quantidade mínima de cotas ou o montante mínimo de recursos para os quais será válida a oferta, aplicando-se, no que couber e quando aplicável, as disposições contidas nos artigos 30 e 31 da Instrução CVM nº 400/03.

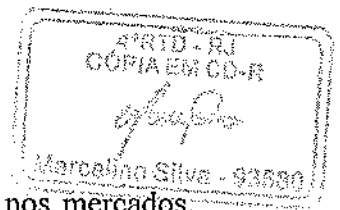
§1º - Caso entenda pertinente para fins do cumprimento dos objetivos e da Política de Investimento do **FUNDO**, a **ADMINISTRADORA**, conforme recomendação do Gestor, poderá deliberar por realizar novas emissões das Cotas do Fundo, sem a necessidade de aprovação em Assembleia Geral de Cotistas, desde que limitadas ao montante máximo de R\$ 300.000.000,00 (trezentos milhões de reais) (“Capital Autorizado”), e desde que atendam aos seguintes critérios:

- I. Sem prejuízo do disposto acima, a Assembleia Geral poderá deliberar sobre novas emissões das Cotas em montante superior ao Capital Autorizado ou em condições diferentes daquelas previstas no subitem II, abaixo, seus termos e condições, incluindo, sem limitação, a possibilidade de subscrição parcial e o cancelamento de saldo não colocado findo o prazo de distribuição, observadas as disposições da regulamentação aplicável;
- II. Na hipótese de emissão de novas Cotas na forma do §1º deste Art.15, o preço de emissão das Cotas objeto da respectiva oferta terá como base o valor de mercado das cotas calculado com base na média diária da cotação de fechamento das cotas do **FUNDO** dos 20 (vinte) dias imediatamente anteriores à divulgação da nova emissão. Nos demais casos, o preço de emissão de novas Cotas deverá ser fixado por meio de Assembleia Geral, conforme recomendação do Gestor, levando-se em os critérios previstos no Art. 15, I, acima.

§ 2º - A integralização em bens e direitos deve ser feita com base em laudo de avaliação elaborado por empresa especializada, de acordo com o Anexo 12 da Instrução CVM nº 472/08, e aprovado pela Assembleia Geral de cotistas.

**DA TAXA DE INGRESSO**





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

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

**Art. 17** - A Assembleia Geral Ordinária de Cotistas a ser realizada anualmente até 120 (cento e vinte) dias após o término do exercício social, conforme dispõe o § 1º do artigo 31 do presente Regulamento, deliberará sobre o tratamento a ser dado aos resultados apurados no exercício social findo.

§ 1º - O **FUNDO** deverá distribuir a seus cotistas, no mínimo, 95% (noventa e cinco por cento) dos resultados auferidos, apurados segundo o regime de caixa, com base em balanço semestral encerrado em 30 de junho e 31 de dezembro de cada ano. O resultado auferido num determinado período será distribuído aos Cotistas, mensalmente, sempre até o dia 25º (vigésimo quinto) dia do mês do recebimento dos recursos pelo **FUNDO**, a título de antecipação dos rendimentos do semestre a serem distribuídos, sendo que eventual saldo de resultado não distribuído como antecipação será pago em até 10 (dez) Dias Úteis dos meses de fevereiro e agosto, podendo referido saldo a ser utilizado pela **ADMINISTRADORA** para reinvestimento em Ativos Imobiliários, em Ativos Financeiros ou composição ou recomposição da Reserva de Contingência (abaixo definida) desde que respeitados os limites e requisitos legais e regulamentares aplicáveis.

§ 2º - Para arcar com as despesas extraordinárias do(s) Ativos Imobiliários, se houver, poderá ser constituída uma reserva de contingência ("Reserva de Contingência"). Entende-se por despesas extraordinárias aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros relacionados aos Ativos do **FUNDO**. Os recursos da Reserva de Contingência serão aplicados em Ativos Financeiros, e os rendimentos decorrentes desta aplicação capitalizarão o valor da Reserva de Contingência.

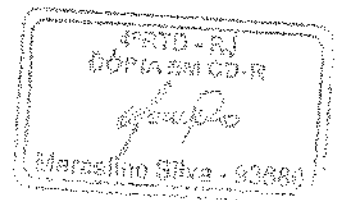
§ 3º - O valor da Reserva de Contingência será correspondente a 1% (um por cento) do total dos ativos do **FUNDO**. Para sua constituição ou reposição, caso sejam utilizados os recursos existentes na mencionada reserva, será procedida a retenção de até 5% (cinco por cento) do rendimento mensal apurado pelo critério de caixa, até que se atinja o limite acima previsto.

§ 4º - O **FUNDO** manterá sistema de registro contábil, permanentemente atualizado, de forma a demonstrar aos cotistas as parcelas distribuídas a título de pagamento de rendimento.

DOCS-791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



§ 5º - Farão jus aos rendimentos de que trata o §1º, acima, os Cotistas que tiverem inscritos no registro de cotistas no fechamento do 5º (quinto) Dia Útil anterior à data de distribuição do rendimento.

## DA ADMINISTRAÇÃO

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

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

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

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

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

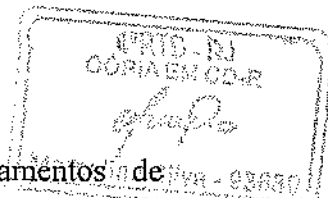
I. Distribuição de cotas;

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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

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

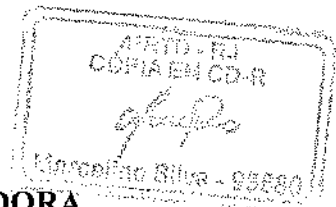
**Art. 20** - A **ADMINISTRADORA** deverá prover o **FUNDO** com os seguintes serviços, seja prestando-os diretamente, hipótese em que deve estar habilitado para tanto, ou indiretamente:

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

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

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

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



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

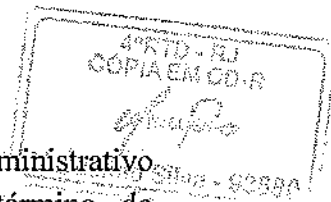
**Art. 21** - Constituem obrigações e responsabilidades da **ADMINISTRADORA** do **FUNDO**:

- I. Adquirir os bens e direitos que comporão o patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a política de investimento prevista neste Regulamento, de acordo com as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- II. Providenciar a averbação, junto aos Cartórios de Registro de Imóveis competentes, das restrições dispostas no artigo 7º da Lei nº 8.668, de 25 de junho de 1.993, fazendo constar nas matrículas dos bens imóveis integrantes do patrimônio do **FUNDO** que tais ativos imobiliários: a) não integram o ativo da **ADMINISTRADORA**; b) não respondem direta ou indiretamente por qualquer obrigação da **ADMINISTRADORA**; c) não compõem a lista de bens e direitos da **ADMINISTRADORA**, para efeito de liquidação judicial ou extrajudicial; d) não podem ser dados em garantia de débito de operação da **ADMINISTRADORA**; e) não são passíveis de execução por quaisquer credores da **ADMINISTRADORA**, por mais privilegiados que possam ser; f) não podem ser objeto de constituição de ônus reais.
- III. Manter, às suas expensas, atualizados e em perfeita ordem: a) os registros dos cotistas e de transferência de cotas; b) os livros de atas e de presença das Assembleias Gerais; c) a documentação relativa aos imóveis e às operações do **FUNDO**; d) os registros contábeis referentes às operações e ao patrimônio do **FUNDO**; e) o arquivo dos relatórios do auditor independente, dos representantes de cotistas e do Gestor.
- 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**, sempre conforme as recomendações do Gestor, nos termos deste Regulamento e do Contrato de Gestão;
- 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**;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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

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

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

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

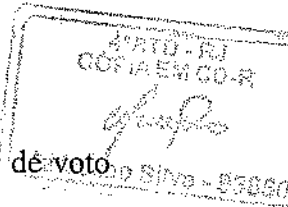
XII. Controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos ativos do **FUNDO**, fiscalizando os serviços prestados por terceiros e o andamento dos empreendimentos imobiliários sob sua responsabilidade;

XIII. Informar imediatamente ao Gestor, sempre que tomar conhecimento, acerca de quaisquer processos administrativos, judiciais, arbitrais ou autodisciplinares envolvendo o **FUNDO**; e

XIV. Remeter ao Gestor, em tempo hábil para o atendimento, notificações, avisos, autos de infração, multas ou qualquer outra penalidade aplicada pelas autoridades fiscalizadoras, decorrentes das atividades desenvolvidas pelo Gestor, para que este assumam a defesa nesses procedimentos ou, se não for possível, forneça os subsídios necessários para que a **ADMINISTRADORA** defenda os interesses do **FUNDO**.

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

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



§ 3º- A ADMINISTRADORA poderá delegar ao Gestor do FUNDO o poder de voto referido no parágrafo anterior.

### DAS VEDACÕES DA ADMINISTRADORA

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

- I. Receber depósito em sua conta corrente;
- II. Conceder ou contrair empréstimos, adiantar rendas futuras a cotistas ou abrir crédito sob qualquer modalidade;
- III. Contrair ou efetuar empréstimo;
- IV. Prestar fiança, aval, bem como aceitar ou coobrigar-se sob qualquer forma nas operações praticadas pelo FUNDO;
- V. Aplicar, no exterior, os recursos captados no país;
- VI. Aplicar recursos na aquisição de cotas do próprio FUNDO;
- VII. Vender à prestação cotas do FUNDO, admitida a divisão da emissão em séries e integralização via chamada de capital;
- VIII. Prometer rendimento predeterminado aos cotistas;
- IX. Sem prejuízo do disposto no art. 34 da Instrução CVM 472 e ressalvada a hipótese de aprovação em assembleia geral, realizar operações do FUNDO quando caracterizada situação de conflito de interesses entre o FUNDO e a ADMINISTRADORA, entre o FUNDO e o Gestor, entre o FUNDO e o consultor de investimento, caso contratado entre o FUNDO e os cotistas mencionados no § 3º do art. 35 da Instrução CVM 472, entre o FUNDO e o representante de cotistas ou entre o FUNDO e o empreendedor;
- X. Constituir ônus reais sobre os imóveis integrantes do patrimônio do FUNDO;
- XI. Realizar operações com ativos financeiros ou modalidades operacionais não previstas na Instrução CVM 472;



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

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

XIV. Praticar qualquer ato de liberalidade.

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

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

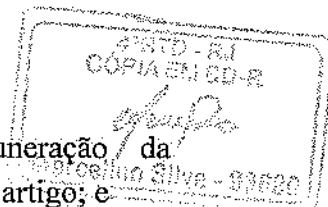
§ 3º - As disposições previstas no inciso IX acima serão aplicáveis somente aos cotistas que detenham participação correspondente a, no mínimo, 10% (dez por cento) do patrimônio do **FUNDO**.

#### DA REMUNERAÇÃO DA ADMINISTRADORA

**Art. 23** - A **ADMINISTRADORA** receberá por seus serviços uma taxa de administração composta de:

(a) valor equivalente a 0,20% a.a. (vinte centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO** e que deverá ser pago diretamente à **ADMINISTRADORA**, observado o valor mínimo mensal de R\$ 25.000,00 (vinte e cinco mil reais), atualizado anualmente segundo a variação do IGP-M/FGV, ou índice que vier a substituí-lo, a partir do mês subsequente à data de autorização para funcionamento do Fundo;

(b) valor equivalente a 0,70% a.a. (setenta centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de



gestão dos Ativos Imobiliários do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA**, mas a ser pago ao Gestor, nos termos do §4º deste artigo; e

(c) valor variável aproximado de até 0,10% a.a. (dez centésimos por cento ao ano), calculado sobre o valor patrimonial líquido total do **FUNDO**, correspondente aos serviços de escrituração das cotas do **FUNDO**, incluído na remuneração da **ADMINISTRADORA** e a ser pago a terceiros, nos termos do §4º deste artigo.

§1º - Caso as cotas do **FUNDO** tenham 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, os percentuais descritos nas alíneas “a”, “b” e “c” irão incidir 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.

§2º - A taxa de administração será calculada mensalmente por período vencido e quitada até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês em que os serviços forem prestados.

§3º - O valor integrante da taxa de administração correspondente à escrituração das cotas do **FUNDO** descrito na letra (c) do caput da presente, poderá variar em função da movimentação de cotas e quantidade de cotistas que o **FUNDO** tiver, sendo que nesta hipótese, o valor da taxa de administração será majorado em imediata e igual proporção à variação comprovada da taxa de escrituração.

§ 4º - A **ADMINISTRADORA** pode estabelecer que parcelas da taxa de administração sejam pagas diretamente pelo **FUNDO** aos prestadores de serviços contratados.

## **DA SUBSTITUIÇÃO DA ADMINISTRADORA**

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

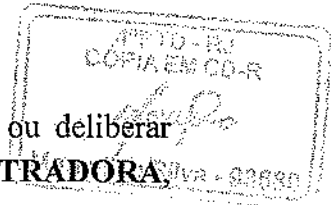
§ 1º - Nas hipóteses de renúncia ou de descredenciamento pela CVM, ficará a **ADMINISTRADORA** obrigada a:

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3





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

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

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

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

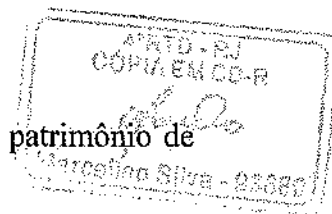
§ 4º Cabe ao liquidante praticar todos os atos necessários à gestão regular do patrimônio do **FUNDO**, até ser procedida a averbação referida no § 1º, inciso II.

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

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

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

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



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

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

### DA DIVULGAÇÃO DE INFORMAÇÕES

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

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

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

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

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

### DO GESTOR

**Art. 30** - A ADMINISTRADORA, consoante o disposto na Instrução CVM nº 472/08, contratou a ALIANZA GESTÃO DE RECURSOS LTDA, sociedade limitada com sede na Cidade de São Paulo, Estado de São Paulo, na Rua Joaquim Floriano, nº 820, 5º andar, conjunto 54, bairro Itaim Bibi, CEP 04534-003, inscrita no CNPJ/MF sob o nº

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



21.950.366/0001-00 ("Gestor"), para que este preste os seguintes serviços, sem prejuízo do disposto no *Instrumento Particular de Contrato de Gestão de Carteiras do Alianza Trust Renda Imobiliária - Fundo de Investimento Imobiliário* ("Contrato de Gestão"):

I. identificar, selecionar, avaliar, transigir, acompanhar e recomendar à **ADMINISTRADORA**, a respectiva aquisição e/ou venda, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses, Ativos Imobiliários existentes ou que poderão vir a fazer parte do patrimônio do **FUNDO**, de acordo com a Política de Investimento, inclusive com a elaboração de análises econômico-financeiras, se for o caso;

II. adquirir e alienar Ativos Financeiros, de acordo com a Política de Investimento, sem necessidade de aprovação em Assembleia Geral, salvo nas hipóteses de conflito de interesses;

III. celebrar os contratos, negócios jurídicos e realizar todas as operações necessárias à execução da Política de Investimento do Fundo, exercendo, ou diligenciando para que sejam exercidos, todos os direitos relacionados ao patrimônio e às atividades do **FUNDO**, diretamente ou por meio de procuração outorgada pela **ADMINISTRADORA** para esse fim, conforme o caso;

IV. controlar e supervisionar as atividades inerentes à gestão dos Ativos Imobiliários e Ativos Financeiros, fiscalizando os serviços prestados por terceiros, incluindo os serviços de administração das locações ou arrendamentos de empreendimentos direta ou indiretamente integrantes do patrimônio do **FUNDO**, bem como de exploração de quaisquer direitos reais, o que inclui, mas não se limita ao direito de superfície, usufruto, direito de uso e da comercialização dos respectivos Ativos-Alvo, que eventualmente venham a ser contratados na forma prevista neste Regulamento;

V. monitorar os investimentos realizados pelo **FUNDO**, assim como o desempenho do Fundo, na forma de valorização das Cotas, e a evolução do valor do patrimônio do Fundo;

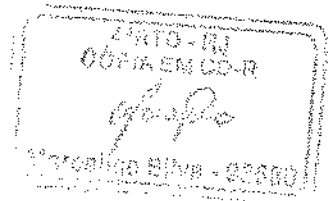
VI. sugerir à **ADMINISTRADORA** modificações neste Regulamento no que se refere às competências de gestão dos investimentos do Fundo;

VII. diretamente ou por meio de terceiros (incluindo, a título exemplificativo, os administradores dos Ativos-Alvo integrantes da carteira do **FUNDO**), acompanhar e avaliar oportunidades de melhorias e renegociação e desenvolver relacionamento com os locatários dos Ativos-Alvo;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

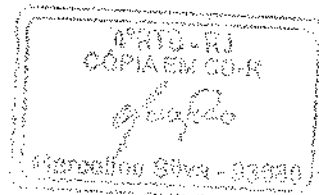
DOCS - 791376v3



- VIII. diretamente ou por meio de terceiros, discutir propostas de locação dos Ativos-Alvo com os locatários ou com as empresas contratadas para prestarem os serviços de administração das locações, conforme o caso, sendo responsável pela verificação de que os contratos celebrados e/ou a serem celebrados atendem as Condições Mínimas de Locação;
- IX. conduzir e executar estratégia de desinvestimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- X. ceder os recebíveis originados a partir do investimento em Ativos Imobiliários e optar (a) pelo reinvestimento de tais recursos respeitados os limites previstos na legislação e regulamentação aplicável, e/ou (b) de comum acordo com a **ADMINISTRADORA**, pela realização da distribuição de rendimentos e da amortização extraordinária das Cotas, conforme o caso;
- XI. elaborar relatórios dos investimento realizados pelo **FUNDO** em Ativos Imobiliários, conforme previstos no Contrato de Gestão;
- XII. representar o Fundo, inclusive votando em nome deste, em todas as reuniões e assembleias de condôminos dos Ativos-Alvo integrantes do patrimônio do **FUNDO**;
- XIII. recomendar à **ADMINISTRADORA** a implementação de benfeitorias visando à manutenção do valor dos Ativos-Alvo;
- XIV. quando entender necessário, solicitar à **ADMINISTRADORA** que submeta à Assembleia Geral proposta de desdobramento das Cotas; e
- XV. votar, se aplicável, nas assembleias gerais dos Ativos Financeiros detidos pelo Fundo, conforme política de voto registrada na ANBIMA, disponível no seguinte endereço eletrônico: <http://www.alianza.com.br>.

**O GESTOR DESTE FUNDO ADOTA POLÍTICA DE EXERCÍCIO DE DIREITO DE VOTO EM ASSEMBLEIAS, QUE DISCIPLINA OS PRINCÍPIOS GERAIS, O PROCESSO DECISÓRIO E QUAIS SÃO AS MATÉRIAS RELEVANTES OBRIGATÓRIAS PARA O EXERCÍCIO DO DIREITO DE VOTO. TAL POLÍTICA ORIENTA AS DECISÕES DO GESTOR EM ASSEMBLEIAS DE DETENTORES DE ATIVOS QUE**

**CONFIRAM AOS SEUS TITULARES O DIREITO DE VOTO.**



§ 1º - A **ADMINISTRADORA** irá adquirir os Ativos Imobiliários e celebrar os contratos de locação conforme as recomendações do Gestor, de acordo com a Política de Investimentos e com o disposto neste Regulamento e no Contrato de Gestão, obrigando-se a comparecer para celebrar os documentos necessários ou a outorgar as respectivas procurações ao Gestor, nos termos acordados no Contrato de Gestão.

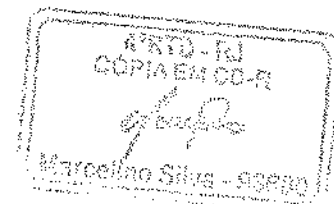
### **DA ASSEMBLEIA GERAL DOS COTISTAS**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

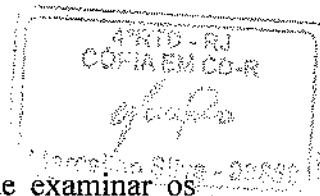
§ 1º - A Assembleia Geral poderá também ser convocada diretamente por cotista(s) que detenha(m), no mínimo 5% (cinco por cento) das cotas emitidas pelo **FUNDO** ou pelo representante dos cotistas, observado o disposto no presente Regulamento. A **ADMINISTRADORA** se obriga a convocar a Assembleia Geral de Cotistas caso o Gestor solicite a realização de tal convocação.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

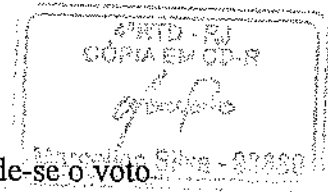
§ 3º - Por ocasião da Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, os cotistas que detenham, no mínimo, 3% (três por cento) das cotas emitidas do **FUNDO** ou o(s) representante(s) de cotistas podem solicitar, por meio de requerimento escrito encaminhado à **ADMINISTRADORA**, a inclusão de matérias na ordem do dia da Assembleia Geral Ordinária, que passará a ser Assembleia Geral Ordinária e Extraordinária.

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

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

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

**Art. 35**- Todas as decisões em Assembleia Geral deverão ser tomadas por votos dos cotistas que representem a maioria simples das cotas dos presentes, correspondendo a cada cota um voto, não se computando os votos em branco, excetuadas as hipóteses de



quórum qualificado previstas neste Regulamento. Por maioria simples entende-se o voto dos cotistas que representem a unidade imediatamente superior à metade das cotas representadas na Assembleia Geral (“Maioria Simples”).

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

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

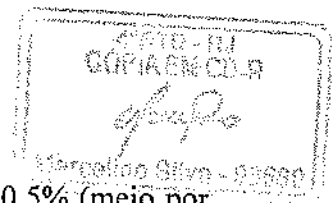
**Art. 36** - Somente poderão votar na Assembleia Geral os cotistas inscritos no registro de cotistas na data da convocação da Assembleia.

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

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

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





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

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

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

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

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

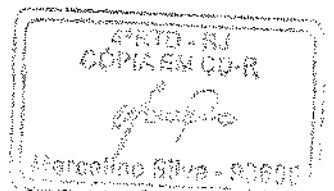
§2º - Não podem votar nas Assembleias Gerais do **FUNDO**:

- a) Sua **ADMINISTRADORA** ou seu gestor;
- b) Os sócios, diretores e funcionários do administrador ou do gestor;
- c) Empresas ligadas à **ADMINISTRADORA** ou ao gestor, seus sócios, diretores e funcionários;
- d) Os prestadores de serviços do **FUNDO**, seus sócios, diretores e funcionários;

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



- e) O cotista, na hipótese de deliberação relativa a laudos de avaliação de bens de sua propriedade que concorram para a formação do patrimônio do **FUNDO**; e
- f) O cotista cujo interesse seja conflitante com o do **FUNDO**.

§3º - A verificação da alínea "f" do §2º acima cabe exclusivamente ao cotista, cabendo à CVM a fiscalização.

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

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

### DO REPRESENTANTE DOS COTISTAS

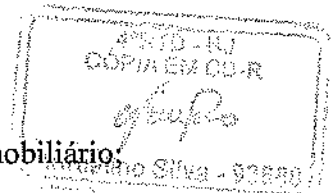
**Art. 40** - O **FUNDO** poderá ter 1 (um) representante de cotistas, a ser eleito e nomeado pela Assembleia Geral, com prazo de mandato de 1 (um) ano, observado o prazo do § 3º abaixo, para exercer as funções de fiscalização dos empreendimentos ou investimentos do **FUNDO**, em defesa dos direitos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

- I. Ser cotista do **FUNDO**;
- II. Não exercer cargo ou função de **ADMINISTRADORA** ou de controlador da **ADMINISTRADORA**, em sociedades por ela diretamente controladas e em coligadas ou outras sociedades sob controle comum, ou prestar-lhes assessoria de qualquer natureza;
- III. Não exercer cargo ou função na sociedade empreendedora dos imóveis que constituam objeto do **FUNDO**, ou prestar-lhe assessoria de qualquer natureza;

DOCS-791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS-791376v3



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

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

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

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

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

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

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

§ 3º - O representante de cotistas deverá ser eleito com prazo de mandato unificado, a se encerrar na próxima Assembleia Geral Ordinária do **FUNDO**, permitida a reeleição.

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

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

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

b) Nome, idade, profissão, CPF/CNPJ, e-mail, formação acadêmica, quantidade de cotas do **FUNDO** que detém, principais experiências profissionais nos últimos 5 (cinco) anos, relação de outros fundos de investimento imobiliário em que exerce a função de representante de cotista e a data de eleição e de término do mandato, descrição de

~~DOCS - 791376v2~~

~~DOCS - 791376v3~~

~~DOCS - 791376v3~~



eventual condenação criminal e em processo administrativo da CVM e as respectivas penas aplicadas, nos termos do item 12.1 do Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08.

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

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

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

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

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

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

VI. Elaborar relatório que contenha, no mínimo:

a) descrição das atividades desempenhadas no exercício findo;

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

c) despesas incorridas no exercício de suas atividades; e

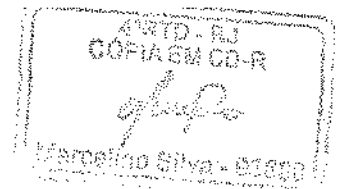
d) opinião sobre as demonstrações financeiras do fundo e o formulário cujo conteúdo reflita o Anexo 39-V da Instrução CVM nº 472/08, fazendo constar do seu parecer as informações complementares que julgar necessárias ou úteis à deliberação da assembleia geral;

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



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

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

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

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

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

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

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

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

### **DAS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS**

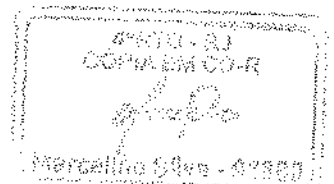
**Art. 45** - O **FUNDO** terá escrituração contábil própria, destacada daquela relativa à **ADMINISTRADORA**, encerrando o seu exercício social em 30 de junho de cada ano.

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

DOCS-791376v2

DOCS-791376v3

DOCS-791376v3



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

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

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

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

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

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

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

**Art. 50** - Após a partilha do ativo, a **ADMINISTRADORA** deverá promover o cancelamento do registro do **FUNDO**, mediante o encaminhamento à CVM:

I - no prazo de 15 (quinze) dias, da seguinte documentação:

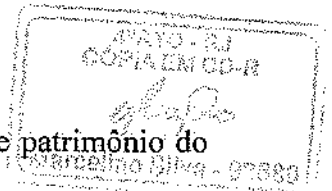
a) O termo de encerramento firmado pela **ADMINISTRADORA** em caso de pagamento integral aos cotistas, ou a ata da assembleia geral que tenha deliberado a liquidação do **FUNDO**, quando for o caso; e

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

DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3



II- no prazo de 90 (noventa) dias, a demonstração de movimentação de patrimônio do **FUNDO** acompanhada do parecer do auditor independente.

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

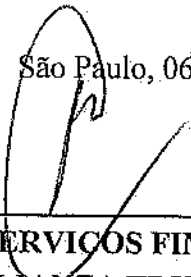

**Art. 52** - A amortização parcial das cotas para redução do patrimônio do **FUNDO** implicará na manutenção da quantidade de cotas existentes por ocasião da venda do ativo, com a consequente redução do seu valor na proporção da diminuição do patrimônio representado pelo ativo alienado.

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

#### DO FORO

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

São Paulo, 06 de novembro de 2017.

  
  
\_\_\_\_\_  
**BTG PACTUAL SERVIÇOS FINANCEIROS S.A. DTVM**, na qualidade de  
administradora do **ALIANZA TRUST RENDA IMOBILIÁRIA - FUNDO DE  
INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO**

#### **AVERBADO**

A margem do registro nº 1008106  
Art. 126 da Lei de Registro Público nº 6.015/73

  
4º RTD-RJ



DOCS - 791376v2

DOCS - 791376v3

DOCS - 791376v3